



Bostads  
bolaget



Bostadsbolagets

# Årsredovisning

2017

# INNEHÅLL

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Vd-ord .....                       | 4  |
| Omvärld .....                      | 6  |
| Verksamheten .....                 | 8  |
| Erbjudandet.....                   | 10 |
| Hyresgästerna .....                | 12 |
| Medarbetarna .....                 | 14 |
| Hållbarhet.....                    | 16 |
| Projekt.....                       | 18 |
| Fastighetsvärdering.....           | 20 |
| Styrning och kontroll.....         | 22 |
| Förvaltningsberättelse.....        | 24 |
| Risker.....                        | 26 |
| Ekonomisk översikt.....            | 28 |
| Femårsöversikt.....                | 32 |
| Bostadsbolagskoncernen.....        | 34 |
| Definitioner.....                  | 36 |
| Förslag till vinstdisposition..... | 36 |
| Resultaträkning.....               | 37 |
| Balansräkning.....                 | 38 |
| Förändring av eget kapital.....    | 40 |
| Kassaflödesanalys.....             | 40 |
| Noter.....                         | 42 |
| Revisionsberättelse.....           | 55 |
| Granskningsrapport.....            | 57 |
| Styrelse.....                      | 58 |
| Företagsledning.....               | 60 |
| Fastighetsbestånd .....            | 62 |

## KONTAKTA OSS...

[info@bostadsbolaget.se](mailto:info@bostadsbolaget.se) | 031-731 50 00

Besöksadress: Engelbrektskatan 69.

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

 [facebook.com/Bostadsbolaget](https://facebook.com/Bostadsbolaget)

 [twitter.com/GbgBostadsbolag](https://twitter.com/GbgBostadsbolag)

 [linkedin.com/company/bostadsbolaget](https://linkedin.com/company/bostadsbolaget)

 [youtube.com/user/BostadsbolagetGbg](https://youtube.com/user/BostadsbolagetGbg)



Robertshöjd.

## Bostadsbolaget på 1 minut

■ Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad. Vi är en av Sveriges största hyresvärdar och Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Med våra kommanditbolag har vi totalt 24 227 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Varje dag arbetar våra drygt 300 medarbetare med att skapa bra boenden och goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners. Tillsammans kan vi skapa olika och lika bra boenden för alla göteborgare.

### Redaktion

Produktion: Long Tall Sally | Text: Bostadsbolaget

Illustrationer: Christina Jonsson | Foto: Markus Andersson, Svante Örnberg, Sofia Sabel, Emelie Asplund, Malin Pethrus, Karin Andreen, Martin Clasborg.

Omslagsfoto från Norumshöjd: Svante Örnberg.

Tryck: Ale Tryckteam AB.

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





# Höjdpunkter under 2017

Vi gjorde en bostadsaffär med Willhem AB där vi välkomnade

**140** nya hushåll.

**58,3%** svarade på vår kundenkät, vilket är en ökning med 5 procent från tidigare år.

**20** personer dansade loss för Bostadsbolaget på Hammarkullekarnevalen.

# 79,7%

av de som bor hos oss är nöjda med vår service. Det visade kundundersökningen från 2017.

Läs mer på sida 12.



Vi är

# 309

personer som jobbar på Bostadsbolaget inom ett tjugotal olika yrken.



Eriksberg.

Våra fastigheter är värda totalt

# 28 051

 Mkr.

## Läs mer!



I år har vi ingen egen hållbarhetsredovisning utan redovisar den tillsammans med hela Framtidenkoncernen.

Du kan läsa Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning på vår webb eller på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

I denna årsredovisning hänvisar vi ibland vidare till läsning i

**Bostadsbolaget berättar.** Där kan du läsa mer om vad som hänt under året och om människorna som bor och jobbar hos oss.



# Strategiskt arbete för en jämlik stad

Utmanande och händelserikt – så sammanfattar Bostadsbolaget 2017. Bland annat har bolaget startat ett pilotprojekt med ny underhållsmodell för badrumsrenoveringar, skapat kreativa mötesplatser i flera områden samt genomfört en fastighetsaffär.

Bostadsbolaget har under 2017 fortsatt verka för trygga och trivsamma bostäder och bostadsområden. Fokus är hyresgästerna och att bidra till den jämlika staden genom långsiktigt och strategiskt arbete i varje enskilt bostadsområde.

## Utgångspunkt: olika och lika bra

– Vi finns representerade i samtliga stadsdelar runt om i Göteborg. Varje område har sina egna förutsättningar, utmaningar och guldkorn, säger Kicki Björklund, vd på Bostadsbolaget.

Olikheterna handlar inte bara om geografisk tillhörighet utan även om tillgång till service och infrastruktur, upplevd trygghet och inte minst socioekonomiska faktorer.

– Ett av våra löften till hyresgästerna är service i toppklass, och för att kunna leverera det på riktigt krävs en flexibel organisation med förmåga att anpassa sin verksamhet efter de behov som finns i varje område. Det är det vi menar med "olika och lika bra", förklarar Kicki Björklund.

Det kan innebära variation i bemanning,

öppettider, städfrekvens, vad det satsas extra på och liknande.

– Vi ska helt enkelt lägga rätt resurser på rätt saker i rätt tid, menar Kicki Björklund.

Under året har flera samarbeten med andra aktörer kommit igång. I exempelvis Hammarkullen har Bostadsbolaget bidragit till en bemannad parklek, ett aktivitetshus för föreningar och boende samt upplåtit lokal till SOS Barnbyars första operativa verksamhet i Sverige – ett ungdomscenter för ensamkommande barn och ungdomar.

## Viktigt att mäta

Hur vet man då vilka behoven är? Ett aktivt dialogarbete med hyresgästerna är en framgångsfaktor, ett annat verktyg är den årliga kundmätningen.

– Genom att mäta vad våra hyresgäster tycker om oss får vi en fingervisning om vad vi gör bra och vad vi behöver bli bättre på, säger Kicki Björklund.

Det här året gick svarsfrekvensen upp rejält jämfört med tidigare år, mycket tack vare att kundenkäten även skickades ut via

mejl. Att den dessutom fanns tillgänglig på fem av de största språken i Sverige kan också ha bidragit.

– Vi är mycket glada över den feedback vi fått. Hyresgästernas engagemang är fantastiskt, säger Kicki Björklund

Serviceindexet gick ner lite grann i år jämfört med förra året och Bostadsbolaget kommer nu analysera siffrorna noggrant för att hitta de områden som behöver extra resurser under året som kommer.

– Glädjande är dock att betyget för vår utemiljö ökar ytterligare, trots att vi redan ligger i topp i landet här, säger Kicki Björklund.

## En tydlig koncern

Den 1 november genomfördes en bytesaffär med Willhem AB som innebar att Bostadsbolaget tog över 140 hushåll på Friskvåderstorget och i utbyte fick Willhem AB en fastighet från Bostadsbolaget och två från Poseidon. Syftet var att stärka Bostadsbolagets förvaltning på Friskvåderstorget som är en central plats i Norra Biskopsgården.

– Våra utvecklingsområden är ett av Framtidenkoncernens fokusområden och här hjälps vi åt över bolagsgränserna för att få till stånd affärer som stärker områdena, berättar Kicki Björklund.

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttan och även om de olika bolagen inom koncernen har varierande uppdrag har vi alla samma mål – att bidra till ett

KICKI BJÖRKLUND, VD

» Vi har fått i uppdrag av staden att se till att ingen behöver flytta på grund av hyreshöjning efter renovering. «



Kicki Björklund trivs i dialog och samverkan med andra.

jämlikt Göteborg. När vi kraftsamlar och arbetar gemensamt får det stor effekt och i år sker därför hyresförhandlingarna för samtliga bostadsbolag i koncernen gemensamt.

I år gör vi en gemensam hållbarhetsredovisning för att ge vårt hållbarhetsarbete i koncernen större fokus. Det innebär att vi på Bostadsbolaget inte längre har en hållbarhetsredovisning kombinerad med årsredovisningen. Hållbarhet är dock viktigare än någonsin och vissa delar av vårt arbete finns att läsa även i år i vår årsredovisning. Bostadsbolaget har under tecknat FN:s Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och bekämpning av korruption.

### Ny modell för ökat kvarboende

Under hösten startade Bostadsbolaget ett unikt pilotprojekt där 125 badrum i Hammarkullen ska renoveras enligt en helt ny underhållsmodell. Den innebär att hyresgästen kan välja ett rent underhållsalternativ vid renoveringen. Detta alternativ är inte standardhöjande och ingår därmed i den vanliga hyran. Hyresgästen som väljer underhållsalternativet får alltså ett underhållet badrum med samma standardnivå som tidigare.

– Vi har fått i uppdrag av staden att se till att ingen behöver flytta på grund av hyreshöjning efter renovering. Då måste vi

våga tänka nytt och pröva nya modeller, menar Kicki Björklund.

### Utmaningar löses tillsammans

Göteborg växer så det knakar och många bor trångt eller står i kö för att få en egen bostad.

Framtidenkoncernen har som mål att bygga 1 400 bostäder per år framöver, fördelade i alla delar av staden. Flera av de nyproduktionsprojekt som startats under 2017 kommer hamna inom Bostadsbolagets förvaltning, bland annat i Kortedala, Guldheden och Tuve. Utmaningen för de fyra bostadsbolagen är nu att säkerställa att resurserna finns till för att skapa nya bostäder.

– För Bostadsbolagets del handlar det till exempel om att hålla nere kostnaderna för underhåll genom att hitta nya arbets sätt, göra mer i egen regi och utveckla våra yrkesroller, säger Kicki Björklund.

Bland annat har personalen under hösten hjälpts åt att hitta förbättringsåtgärder som på olika sätt kan hålla ner kostnaderna utan att påverka varken hyresgästerna eller medarbetarna på ett negativt sätt.

– Vi som arbetar i den här branschen har ett fantastiskt roligt och spännande jobb. Vi är mitt i kärnan av det som bygger ett samhälle och tillsammans får vi vara med och skapa den jämlika staden med plats för alla, säger Kicki Björklund.



## 3 frågor

till Kicki Björklund

### 1. Vad var årets största utmaning?

– Att ta fram en strategi för hur vi inom ramen för samhällsnyttig affärsmässighet hittar strategiska modeller för utveckling av våra utsatta områden. Här sätts vår innovationsförmåga på prov.

### 2. Ge exempel på "olika och lika bra".

– Det handlar om kunddriven förvaltning och här är kundkäten ett utmärkt verktyg. Utgångspunkten är att våra områden är olika och att vi anpassar vår service till skillnaderna. Där det bor många per lägenhet blir slitage större. Vi behöver möta det med mer reparationer och tätare städintervall. Alla ska i slutändan vara nöjda med och stolta över sitt område.

### 3. Vad ser du fram emot för 2018?

– Att få fortsätta jobba intensivt för att öka nöjdheten i alla våra områden. Att i dialog med staden och hyresgästerna få fram ett bygglov för ett nytt hus i Hammarkullen. Att skapa samarbete runt Friskvädertorget för detaljplanarbete för byggnation i Norra Biskopsgården och att få prova den nya underhållsmodellen i Hammarkullen.

Trots en dämpad bostadsmarknad i delar av Sverige är behovet av bostäder fortsatt stort i Göteborg. Staden växer så det knakar. Med det följer utmaningar som att bygga ihop och integrera staden och skapa ett jämlikt Göteborg för alla, oavsett var du bor.

# Göteborg växlar upp

## Sverige

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar försämrades något. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på 20 år. Under året försvagades kronan mot euron och stärktes mot dollarn. Den svaga kronan gynade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där euroområdet och USA är bland de största marknaderna.

## Vi blir allt fler

Sveriges befolkningstillväxt är rekordstor

och i januari 2017 passerade folkmängden 10 miljoner invånare. I november 2017\* uppgick Sveriges folkmängd till 10 112 669 invånare.

Även Göteborg växer och 31 december 2017 uppgick befolkningen till 564 018 invånare. Göteborgs kommun har under flera år haft en snabb befolkningstillväxt och sedan 2008 har folkmängden ökat med i genomsnitt 7 000 per år. De stora ökningarna beror bland annat på inflyttning från andra kommuner och länder samt ett stort födelseantal. Göteborgs kommun har länge haft en inflyttning av unga människor, mycket tack vara stadens attraktivitet som universitets- och storstad. Under de senaste åren har också allt fler människor sökt sig hit från krigsdrabbade länder, främst från kriget i Syrien.

## Bostadsbristen kvarstår

2017 kom Boverket ut med en ny byggbehovsprognos. Behovet av nya bostäder för de närmaste nio åren, 2017–2025,

bedöms vara 600 000 medan en tidigare prognos från 2016 pekade på ett behov på 710 000 bostäder under en tioårsperiod. Under 2017 påbörjades 76 000 bostäder i Sverige vilket är en ökning med 18 procent. Under andra halvan av året kom samtidigt signaler om lägre efterfrågan på nyproduktionen på vissa marknader och det har spridits en osäkerhet om marknadsläget, när utbudet ökat och bostadspriserna fallit något. På andra marknader är efterfrågan på nyproduktion fortsatt god och behoven av bostäder stora, till följd av den starka befolkningsutvecklingen. Enligt Boverkets prognoser kan bostadsbyggandet i Sverige komma att utvecklas starkast i Storgöteborg under 2018. Här har takten varit under riksgenomsnittet och bostadspriserna ökat snabbt under lång tid.

## Många söker bostad

I Göteborg färdigställdes 2 201 nya bostäder under året varav 324 av dessa



var hyresrätter och av dem färdigställdes 171 hyresrätter av allmännyttan. Boplats Göteborg är Göteborgsregionens marknadsplats för hyresrätter där allmännyttan liksom många privata hyresvärdar annonserar lediga lägenheter. 218 200 personer var vid slutet av 2017 registrerade på Boplats vilket är cirka 26 700 fler än 2016. Under året var det 83 000 medlemmar som aktivt sökte minst en bostad. Den genomsnittliga kötiden för ett första-handskontrakt var 2 265 dagar för de kommunala värdarna jämfört med 1 269 dagar för de privata. 2017 annonserades 6 825 lägenheter på Boplats, Framtiden-koncernen stod för 41 procent av dessa varav 924 kom från Bostadsbolaget.

### Jämlikt Göteborg

Göteborgarna har generellt sett fått det bättre på senare år, men skillnaderna när det gäller livsvillkor och hälsa är fortfarande mycket stora mellan olika delar av staden. 2014 publicerade Göteborgs Stad

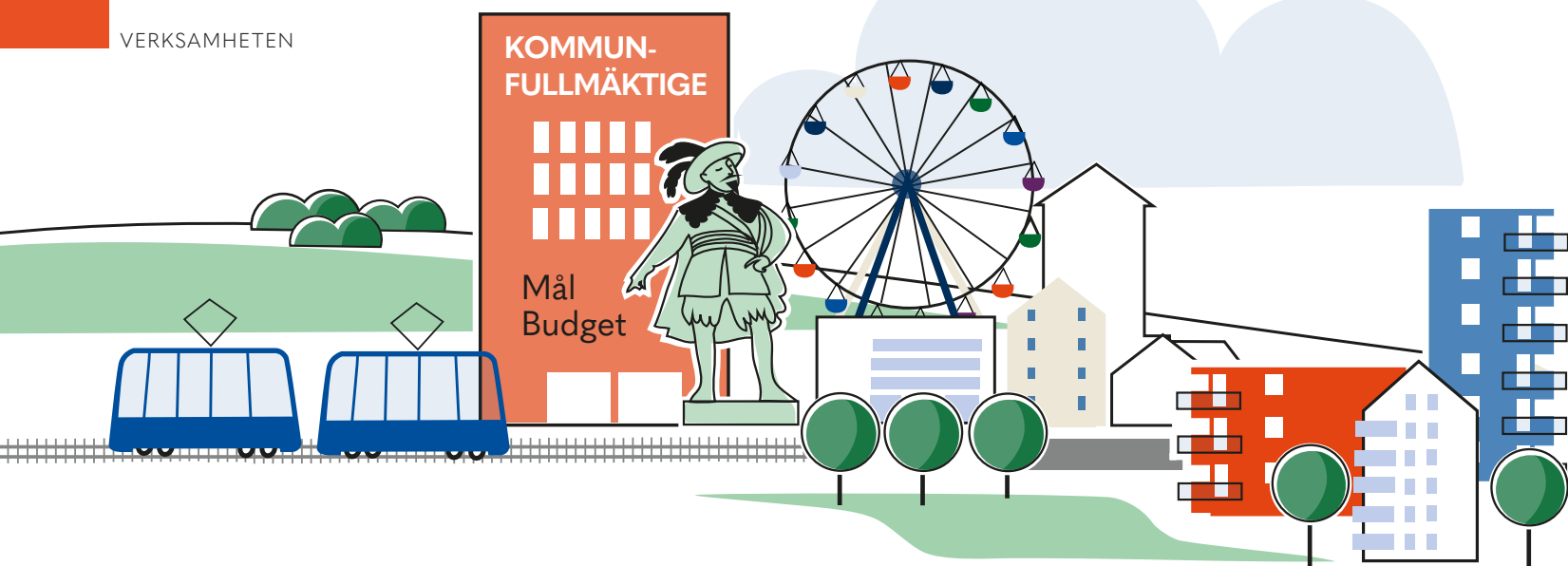
en Jämlikhetsrapport om skillnader i livsvillkor i Göteborg. Denna följdes upp med Jämlikhetsrapporten 2017. Resultatet visar att Göteborgs socioekonomiska segregation fortfarande är påtaglig. När de socioekonomiska skillnaderna ökar, så ökar också samhällets kostnader. Stora skillnader i livsvillkor bidrar till ökad social oro, sämre sammanhållning och ökad otrygghet. Göteborgs Stad, allmännyttan och privata näringslivet har därför ett fortsatt arbete framför sig inom de sociala åtagandena för att minska klyftor och verka för ett mer jämlikt Göteborg.

### Allmännyttans roll i ett växande Göteborg

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett långsiktigt socialt ansvarstagande. Från stadsplanering och stadsutveckling till att renovera varsamt så att våra hyresgäster har råd att bo kvar. Det omfattar också att skapa meningsfull fritid för barn och unga och att hjälpa människor in på arbets-

marknaden. Som Göteborgs största bostadsförvaltare har Framtidenkoncernen en avgörande roll när det kommer till att tillföra nya bostäder samt bygga ihop och integrera staden. Koncernen har ett tydligt uppdrag från ägaren: Från 2018 ska vi färdigställa 1 400 bostäder per år. Nyproduktionen spelar också en roll i arbetet att minska skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan koncernens sex utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra utvecklingsområden. Den rådande byggkonjunkturen gör dock att koncernen måste dra ner något på taktet i renovering och ombyggnation. För att kunna fortsätta renovera beståndet och samtidigt växla upp nybyggnationen krävs det att vi går varsamt fram och renoverar ekonomiskt effektivt.

\* Vid framtagandet av denna årsredovisning fanns endast statistik t.om. november 2017 att tillgå hos SCB.



# Bostadsbolagets mål och inriktning

Bostadsbolagets värdegrund har tagits fram av våra egna medarbetare och beskriver vårt sätt att vara mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter.

Vi vill att vår verksamhet ska präglas av våra värderingar Glädje, Tillsammans och Utmana. Genom en positiv inställning, respekt och förståelse illustrerar vi *Glädje*. Genom att vara lyhörda, hjälpsamma och inkluderande illustrerar vi *Tillsammans*. Vi ska också *Utmana* oss själva genom att ge service i toppklass och ständigt vilja utvecklas.

Bostadsbolaget är ett kommunalt bolag och en del av Framtidenkoncernen vars moderbolag (Förvaltnings AB Framtiden) ägs av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsföretag är vår spelplan och våra regler tydliga. Politiken är styrande och vägledande i vårt arbete med miljö, sociala och ekonomiska frågor. Kommunfullmäktiges budget är, efter bolagsordning och ägardirektiv i bolagssektorn, det viktigaste styrdokumentet för stadens nämnder och bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges prioriterade mål och inriktningar med tillhörande uppdrag. Målen ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av nämnderna och styrelserna.

Vår verksamhet baseras på ägardirektivet

som är fastställt av moderbolaget och dess affärsidé. Riktningen för verksamheten styrs av vår koncerngemensamma vision *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*.

Årligen gör styrelsen och företagsledningen en SWOT-analys för att granska bolagets styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Utifrån moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens affärsplan tar Bostadsbolagets styrelse fram ett mål- och inriktningsdokument, som ligger till grund för vår egen affärsplan\*. I affärsplanen förtydligas strategier och nyckeltal. Våra tre distrikt och stödfunktioner utformar därefter sina verksamhetsplaner med aktiviteter och åtgärder för att nå upp till de uppsatta målen. Vid tre tillfällen under året utvärderas måluppfyllelse och genomförda aktiviteter, vilket resulterar i verksamhetsrapporter till styrelsen och moderbolaget.

Vårt övergripande mål är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Bostadsbolaget ska erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Bostadsbolagets förvaltning

ska bidra till nöjda och trygga hyresgäster genom en god boendemiljö och kundnära verksamhet.

För att nå vår målsättning har vi under året valt att fokusera extra på fyra huvudområden vilka är *Service i toppklass*, *Utvecklingsområden*, *Ombyggnation* och *Nya bostäder* samt två resursområden inom *Personal* och *Ekonomi*.

## Service i toppklass

För Bostadsbolaget är service i toppklass att hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelser av sin boendemiljö oavsett bostadsområde. Detta innebär för oss bland annat att vara mer tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.

## Utvecklingsområden

Vi ska göra särskilda insatser i bolagets utvecklingsområden Norra Biskopsgården och Hammarkullen med fokus på ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras både på fastigheter och utemiljö. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö.



Bostadsbolagets  
värdeord:  
Glädje, Tillsammans  
och Utmana

## FRAMTIDEN- KONCERNEN

Vision  
Ägardirektiv  
Affärsplan



BOSTADS-  
BOLAGETS  
STYRELSE

### Ombyggnation

Inom ombyggnation ska vi underhålla bolagets fastigheter för att skapa en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renovering.

### Nya bostäder

I samarbete med Framtiden Byggutveckling AB ska vi arbeta för att öka produktionsstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendalternativ ska utvecklas och nya kreativa modeller och bostadslösningar ska testas.

Det är genom ett stort engagemang inom samtliga områden som vi arbetar för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden tillsammans med bolagets hyresgäster och samarbetspartners. Vår högsta prioritet är alltid att ha vår dagliga förvaltning och kunden i fokus.

\* Från och med 2018 har Framtidenkoncernen en gemensam affärsplan och dotterbolagen, inklusive Bostadsbolaget, verksamhetsplaner.

VD/STAB

Centrum, Hisingen, Öster

Ekonomi

Fastighets-  
utveckling

Inköp

Kundservice  
& Uthyrning

Marknad &  
Kommunikation

Personal

Bostadsbolaget arbetar för att uppnå bra boenden för alla våra hyresgäster. Med hjälp av våra tre värdeord – glädje, tillsammans och utmana – strävar vi efter att kunna erbjuda olika och lika bra boenden.

# Erbjudanden för alla

Med dagens stora kundkrets i varierande åldrar är behoven många, men också föränderliga över tid. Vi arbetar aktivt med att engagera våra hyresgäster i projekt och för den som vill finns det goda möjligheter att vara delaktig i olika frågor som rör boendet. Under 2017 har vi genomfört en stor bytesaffär och flera aktiviteter.

För oss är det viktigt att servicen till våra hyresgäster tillåts vara på olika sätt men med lika bra resultat oavsett vart man bor. Våra bostadsområden har olika behov som vi ska anpassa oss efter. Hos oss ska alla känna sig hemma och vi arbetar varje dag för att göra det ännu bättre att vara göteborgare. Det lyckas vi med när vi kombinerar alla medarbetares unika kompetenser och styrkor och arbetar tillsammans. Genom att arbeta som ett team med stor tillit till varandra kan vi skapa bra boenden för våra hyresgäster.



Kortedala.

## Underhållsalternativ

■ Framtidenkoncernen har fått i uppdrag av Göteborgs politiker att underhålla fastigheterna på ett sätt så att inga hyresgäster ska behöva flytta på grund av kostnadshöjningar vid renovering. Bostadsbolaget testar därför en helt ny modell där hyresgästen erbjuds ett underhållsalternativ vid renoveringen. Underhållsalternativet ska ingå i hyran vilket innebär att hyresgästen får ett underhållet badrum utan påverkan på standarden. För de hyresgäster som önskar finns förstås även standardhöjande alternativ

att välja på. Modellen testas just nu på 125 lägenheter i Hammarkullen i ett pilotprojekt som kommer att utvärderas efter hand.

Badrumsrenoveringarna i Hammarkullen sker i samverkan med hyresgästerna och lokala Hyresgästföreningen, allt i enlighet med det ombyggnadsavtal vi skrivit under tillsammans med Hyresgästföreningen. Boinflytande är en viktig del vid renoveringar och ombyggnationer och ökar hyresgästernas delaktighet och inflytande i hela processen.

## Från geografisk samordning till fastighetsaffär

■ 2016 genomfördes en geografisk samordning inom Framtidenkoncernen. Bostadsbolagets, Familjebostäder och Poseidon bytte flera fastigheter med varandra för att skapa mer sammanhållna områden och uppnå effektivare och mer serviceinriktad förvaltning.

Under 2017 gjordes en bytesaffär mellan Bostadsbolaget och Willhem AB. Affären innebar att Bostadsbolaget förvärvade en fastighet med 140 lägenheter och ett tiotal lokaler. Samtidigt avyttrades en fastighet med cirka 80 lägenheter och en gemensamhetslokal. Willhem AB förvärvade även två fastigheter av vårt systerbolag Poseidon i och med affären.

Bostadsbolaget är den enskilt största hyresvärden i Norra Biskopsgården och äger redan övriga bostadshus runt Friskvåderstorget. Genom affären får Bostadsbolaget ett mer sammanhållet förvaltningsområde.



H.M. Drottning Silvia på besök hos SOS Barnbyar i Hammarkullen.

## SOS Barnbyar startade verksamhet i Hammarkullen

■ I januari 2017 invigde SOS Barnbyar sin första operativa verksamhet i Sverige. Ungdomscentret, som ligger i ett av Bostadsbolagets hus i Hammarkullen, riktar sig i första hand till ensamkommande barn och unga i åldrarna 14–21 år.

Här får ungdomarna egna mentorer som både stärker dem och ger dem de rätta verktygen för att kunna leva ett självständigt och självförsörjande liv.

Verksamheten drivs av SOS Barnbyar i samverkan med Göteborgs Stad och Bostadsbolaget med stöd från bland annat Svenska Postkodlotteriet och Apotea.

I april var H.M. Drottning Silvia på besök och fick träffa både mentorer och några av ungdomarna. Bostadsbolagets vd Kicki Björklund var också på plats och fick tillfälle att berätta om Bostadsbolagets arbete i utvecklingen av Hammarkullen och vårt bidrag till ett jämlikt Göteborg.

» [Läs mer om SOS Barnbyars verksamhet i Hammarkullen i Bostadsbolaget berättar.](#)

## Hyr fordonsplats digitalt



■ Under 2017 har vi arbetat fram en lösning så att samtliga lediga garageplatser kan sökas och signeras digitalt. Detta för att underlätta för både hyresgäster och externt sökande att göra en intresseanmälan till garageplatserna. Uthyrningen sköts genom signering med e-legitimation. Nu när vi ser att detta fungerar så arbetar vi vidare med att kunna erbjuda digital hantering och signering av övriga fordonsplatser samt hyresavtal för lägenheter.

## Ny ägarstruktur för Boplats

■ Hösten 2017 beslutade kommunfullmäktige att godkänna kommunstyrelsens förslag om att ge i uppdrag åt koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB att ta fram nya ägardirektiv för Boplats Göteborg samt förhandla om förvärvet av alla aktier. Förslaget innebär i korthet att Boplats ska ägas helt av Göteborgs Stad och att alla lägenheter som annonseras rangordnas efter antal registrerade dagar den sökande har hos Boplats. Detta innebär att Boplats kommer att gå från sin nuvarande struktur som marknadsplats till en kommunal bostadsförmedling. Boplats nuvarande ägandestruktur är uppbyggt som ett samarbete mellan Göteborgs Stad, de kommunala bostadsbolagen och de privata fastighetsägarna. Det finns ännu ingen tidpunkt för när dessa förändringar ska vara genomförda.

## Oriktiga hyresförhållanden

■ Sedan 2015 har Störningsjouren hanterat våra ärenden med olovlig andrahandsuthyrning. Deras uppgift är att se till att rätt person bor i rätt lägenhet. Detta för att bidra till en trygg och rättvis bostadsmarknad. Eftersom efterfrågan på lägenheter är stor så är det viktigt att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra oriktiga hyresförhållanden.

Under 2017 påbörjades 605 utredningar kring olovlig andrahandsuthyrning och 117 lägenheter har lämnats till Göteborgs ordinarie bostadsmarknad.

## Nya uthyrningsregler

■ Från och med den 9 januari 2017 införde samtliga bostadsbolag inom Framtidenkoncernen nya regler för uthyrning. Den nya uthyrningspolicyn innebär att bolagen tar bort krav på inkomst för sökande. Det krav som nu ställs och kontrolleras är att de sökande inte fått fler än tre betalningsanmärkningar de senaste två åren.

Hela uthyrningspolicyn finns att ta del av på [bostadsbolagets.se](http://bostadsbolagets.se)

# Hyresgästerna ger besked

Bostadsbolaget strävar ständigt efter att bli bättre på att möta hyresgästernas behov. Vårt viktigaste verktyg i det arbetet är den årliga hyresgästenkäten. Med hjälp av den kan vi se om våra satsningar fått avsedd verkan, vad vi gör bra och vad vi behöver göra bättre.

Resultatet av årets mätning kom i mitten av december. Den visade att nästan 80 procent av hyresgästerna är nöjda med vår service, även om Serviceindex minskat med en dryg procent sedan förra mätningen. Beskedet från hyresgästerna analyseras nu, ända ner på fastighetsnivå.

## Rekordhög svarsfrekvens

För första gången på många år fick vi en svarsfrekvens på över 58 procent. Det är en ökning med fem procent sedan 2016. En förklaring är att enkäten även skickades ut via mejl samt att det fanns möjlighet att få enkäten översatt på flera språk.

Helt jämförbart med förra året är den inte, då våra nyförvärv inte var med i förra årets resultat. Det innebär att vi i år har inkluderat hyresgästerna i de 900 lägenheterna i Hammarkullen som vi tog över våren 2016, samt de fastigheter som blivit våra genom geografisk samordning. Vad vi ser är en tydlig sänkning i betygen vad gäller värmen i lägenheterna samt trygghet i trapphus, källare och allmänna utrymmen.

KICKI BJÖRKLUND, VD

» Vi är mycket glada över den feedback vi fått. Genom den får vi kvitto på när vi satsat rätt och en fingervisning om var vi kan bli bättre. «

Det här är två områden vi kommer lägga ännu mer kraft på under åren som kommer för att tillgodose hyresgästernas behov och öka tryggheten ytterligare.

## Utemiljön bäst i Sverige

Flera siffror pekar uppåt. En av dem är skötsel av rabatter och buskar som ökat från höga 88,3 till 89,2 procent. Här ligger vi högst bland alla stora bostadsbolag i Sverige och det är vi förstas mycket glada över. En kvalificerad och engagerad miljövårdskår lyckas år efter år överträffa hyresgästernas förväntningar vilket visar att vi arbetar helt rätt kring utemiljöfrågorna.

## Ta kunden på allvar

De allra flesta av våra hyresgäster, 88,7 procent, trivs med oss som hyresvärd och 89,8 procent kan rekommendera Bostadsbolaget till andra. Dock är även det något lägre siffror än förra året. Däremot har betyget för bemötandet från Bostadsbolagets personal ökat sedan sist. Hela



## AktivBos branschpris

■ 2017 mottog vi AktivBos branschpris Kundkristallen i kategorin Största lyft serviceindex efter att vi ökat vårt serviceindex med två procentenheter i kundmätningen 2016.

91,8% är nöjda med hur de blev bemötta av Bostadsbolagets personal vilket visar att vårt interna arbete med service i toppklass har gett resultat.

För att hyresgästerna ska känna att vi tar dem på allvar är det viktigt med återkoppling kring enkätresultatet. Hyresgästerna får en övergripande redovisning via vår kundtidning Trivas och kommer få möjlighet till fördjupning via vår webb. Men viktigast för hyresgästen är förstås att det sker en förändring av det som upplevs som mindre bra, och det är där vi lägger fokus inför 2018.

## Olika och lika bra

Genom hyresgästenkäten kan vi identifiera de olika behov som finns i våra bostadsområden. Det är förstås inte överallt som hyresgästerna upplever sin inomhustemperatur som kall. Det är inte heller alla hyresgäster som känner sig otrygga i trapphus och källare. Därför ska vi inte göra samma åtgärder i alla områden utan satsa resurserna där de behövs som bäst. Genom att områdesanpassa förvaltningen skapar vi lika bra områden där hyresgästerna trivs, känner sig trygga och sedda av oss.

» Träffa vår hyresgäst Ingrid i Bostadsbolaget berättar.



# 58,3%

svarade på hyresgästenkäten.

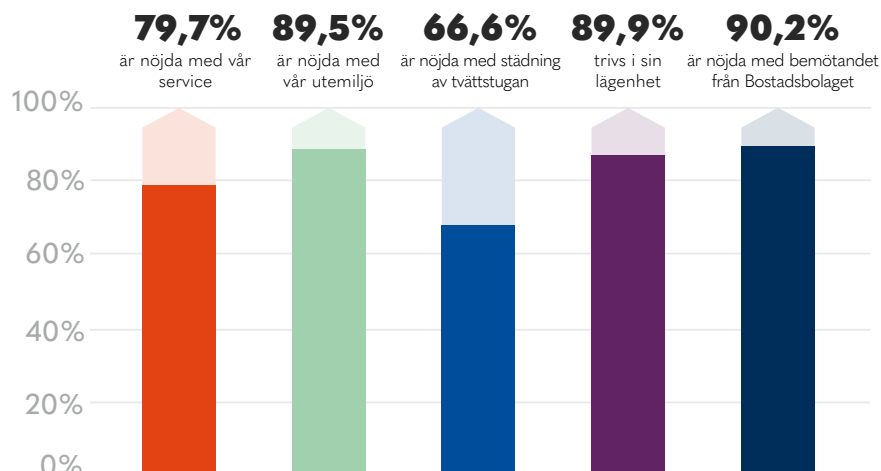
## Utveckling i dialog med hyresgästerna

■ Dialog är också ett viktigt verktyg dels för att diskutera vad hyresgästerna vill se i sin boendemiljö, dels för att öka hyresgästernas delaktighet och inflytande. I våra utvecklingsområden är dialogen en central del i arbetet. I Norra Biskopsgården genomfördes en idéträff under hösten som utgick från de resultat som inkommit under tidigare dialogmöten. Här tog vi tillsammans med hyresgästerna fram förslag på konkreta åtgärder som ska göra skillnad på riktigt.

I Hammarkullen bjöd vi i våras in till dialogmöte kring utemiljön vid Bredfjälls-

gatan 36–46. Med stöd från Boverket ska markytan göras om till en plats för rekreation, gemenskap och möten mellan människor, men på vilket sätt och med vilka inslag är upp till de boende att bestämma. Vid uppföljningsmötet i höstas godkändes det framtagna förslaget och upprustningen startar under våren 2018.

Det här är bara ett par exempel på hur dialogarbete ger hyresgästerna möjlighet att vara direkt delaktiga i sitt boende och stärker relationen mellan oss och de som bor hos oss.



## Vi mäter mera

■ Ibland genomför vi också lokala enkätundersökningar. Exempelvis skickades i början av 2017 en inflyttningsenkät ut bland dem som flyttat in på Egnahemsvägen året före. Undersökningen visade att hyresgästerna var nöjda med informationen de fått samt bemötandet av Bostadsbolagets personal. Däremot var de mindre nöjda med valmöjligheterna bland tillvalen. Det här är viktig information vi tar med oss inför kommande projekt.

På Öster om Heden fick de som är anslutna till Trygghetsboendet tycka till om konceptet för att jämföra med resultatet från samma undersökning 2015. Glädjande nog är de fortsatt nöjda.

Hyresgästerna i Hammarkullen och Norra Biskopsgården har fått svara på vad de tycker om öppetiderna på Boservice och det visade sig att de flesta är nöjda. Bra att veta, tycker vi och fortsätter hålla öppet på samma sätt.



Hammarkullen.

# Nöjda medarbetare ger service i toppklass

På Bostadsbolaget arbetar omkring 300 personer inom en mängd yrkesroller. Kvinnor och män i olika åldrar och med olika bakgrund. Vi har en stor mångfald i vår personalstyrka vilket ger oss rätt förutsättningar att arbeta olika och lika bra samt ge våra hyresgäster service i toppklass.

## Kompetensutveckling

På Bostadsbolaget ska alla medarbetare 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.

## Välmående medarbetare

Friska medarbetare är glada medarbetare. Så resonerar vi och därför arbetar vi aktivt med många olika friskvårds-satsningar. Förutom att erbjuda friskvårdsbidrag, tränar och tävlar vi tillsammans. Under 2017 har vi bland annat deltagit i Våruset och Midnattsloppet tillsammans. Frisknärvaron på Bostadsbolaget är 69 procent vilket är en minskning jämfört med 2016. 2018 är målet att frisknärvaron ska öka till 75 procent.

## Nöjda medarbetare

Medarbetarundersökningar görs regelbundet varav den senaste genomfördes i november 2016. Resultatet av undersökningen visade att vi hade ett hållbart medarbetarengagemang på 79. Det är bättre än snittet för både Framtidenkoncernen (75), och Göteborgs Stad (76).

Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att uppnå ett hållbart arbetsliv samt för chefer i planeringen av bland annat resurser och utvecklingssamtal. I enkäten ska vi också vara särskilt uppmärksamma på hur våra medarbetare upplever arbetsbelastning och arbetsmängd.

## Trivsel på jobbet

Medarbetarnas trivsel är viktig för oss. På Bostadsbolaget genomförs personalaktiviteter årligen som stärker sammanhållningen och trivseln. Vi har bland annat en konstförening, idrottsförening och golf-

förening där våra medarbetare kan engagera sig som medlemmar. Sedan 2016 har vi dansat loss i Hammarkullekarnevalen vilket gjort att många medarbetare setts på fritiden och tränat tillsammans. Engagemanget att lära sig dansa tillsammans har varit stort och bidragit till den gemensamma trivseln.

## 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. En jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats.

## Bostadsbolaget och #Metoo

Hösten 2017 slog metoo-rörelsen ner och skakade om hela Sverige. Flera branscher och en rad yrkesgrupper har vittnat om sexuella trakasserier. Sexuella trakasserier förekommer såklart även inom vår bransch och det är tydligt efter höstens upprop att vi behöver bli bättre på att jobba för jämställda, trygga och öppna arbetsplatser. På Bostadsbolaget accepterar vi inga kränkningar på grund av kön eller ovälkomna uppträdanden av sexuell natur. När någon utsätts för sexuella trakasserier på jobbet är det arbetsgivarens ansvar att agera direkt och det är alla chefers ansvar att förebygga, utreda och åtgärda sexuella trakasserier på arbetsplatsen.

## Trygg och säker arbetsplats

Utifrån Göteborgs Stads säkerhetspolicy har Bostadsbolaget utformat ett eget



## Framtidens Fastighetslabb

Den 9 november öppnades dörrarna till det koncerngemensamma projektet Framtidens Fastighetslabb dit vi välkomnar skolklasser i årskurs 4–9. Fastighetslabbet är ett helt nytt sätt för unga att uppleva fastighetsbranschen och hur mångfacetterad den är. Satsningen görs tillsammans med GR Skola Arbetsliv och Pedagogiskt centrum för att säkerställa att den fysiska miljön i labbet liksom skolmaterial håller hög nivå och har en koppling till skolans kärnämnen.





## Ett första jobb

■ Det är viktigt att vi ger unga människor en bra start i arbetslivet och för många är Bostadsbolaget den första arbetsplats de kommer i kontakt med. Det ställer krav på oss att vara en trygg arbetsplats.

Under sommarhalvåret ökar vår personalstyrka och under 2017 hade 137 personer någon form av sommaranställning hos oss. Vi har en tradition att erbjuda sommarjobb till hyresgästers barn och unga från staden. Varje år gör dessutom ett antal studenter praktik hos oss och vi har samarbeten med både SABO och CMB Chalmers/Framtidens samhällsbyggare kring traineeanställningar.



program för säkerhetsarbete där nollvision råder. Incidenter följs upp och två gånger om året görs en riskinventering som mynnar ut i en handlingsplan. Hot och våld är vanligast i inventeringen, vilket gör att medarbetare med kundkontakt får utbildning för att kunna hantera dessa situationer. Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga och allvarliga sådana är ännu mer sällsynta.

### Vi tryggar med ökad närvaro

Under hösten 2017 påbörjades arbetet att rekrytera nya medarbetare till våra två utvecklingsområden, i en satsning som vi gör tillsammans med resten av Framtiden-koncernen kring ökad närvaro i utvecklingsområdena. Ökad närvaro innebär att vi kommer att ha personal på plats i Norra Biskopsgården och Hammarkullen under kvällar och helger för att tillföra trygghet och skapa goda relationer med de boende.

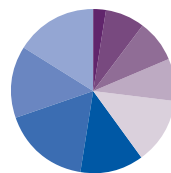
### Avtal och medbestämmelser

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. Inom Bostadsbolaget finns de tre fackliga förbunden Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas förbund representerade. På bolagets styrelsemöten deltar arbetstagarrepresentanter från de två sistnämnda fackliga förbunden.

## Välkommen till Framtiden

■ Det tar i snitt nio år för en nyanländ med låg utbildning att ta sig in på den svenska arbetsmarknaden. Vi vill hjälpa till att korta den tiden så att fler kan få ett första jobb i Sverige snabbare. I januari 2017 startade Framtidenkoncernen integrationsprojektet Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb, där koncernen under tre år ska ta hand om 300 nyanlända som ska praktisera inom olika yrken. Under 2017 har vi tagit emot 31 personer inom ramen för projektet och 43 av våra medarbetare har varit handledare eller på något annat vis engagerat sig i deltagarna.

» | **Bostadsbolaget berättar kan du läsa mer om Bostadsbolaget som första arbetsplats.**

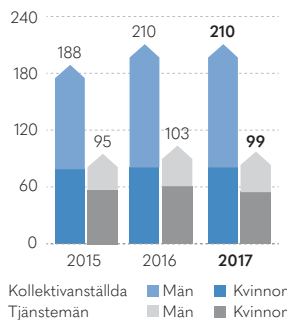


Åldersfördelning (ålder och antal)

|          |    |
|----------|----|
| 20-24 år | 8  |
| 25-29    | 24 |
| 30-34    | 26 |
| 35-39    | 26 |
| 40-44    | 40 |
| 45-49    | 39 |
| 50-54    | 53 |
| 55-59    | 44 |
| 60-      | 49 |

Medelålder:  
47 (2017), 46 (2016)

Köns- och yrkesfördelning (antal)



# 69%

frisknärvaro.

Avser alla tillsvidareanställda som har fyra eller färre sjukdagar under den senaste tolv månadersperioden. 2017 var motsvarande siffra 70%.

# Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Som en del av Framtidenkoncernen följer Bostadsbolaget den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*.

Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt. Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan.

## Nu hållbarhetsredovisar vi tillsammans

För 2017 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring ett antal gemensamma frågor kan vi som Sveriges största allmännyttan vara med och påverka på riktigt. Vi tog ett första steg i den här riktningen under 2016. Då gjorde vi en gemensam undersökning för att ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som våra intressenter tycker är viktigast. Under

2017 har vi tagit det ett steg vidare och genomfört en gemensam workshop där vi enades kring tio hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen just nu.

I Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning 2017 går att läsa om hur vi arbetar med de tio hållbarhetsfrågorna, resultaten vi har uppnått och vilka utmaningar vi möter. På detta uppslag redovisar vi några av Bostadsbolagets nyckeltal inom socialt ansvar och miljöpåverkan.

» I **Bostadsbolaget berättar** kan du läsa mer om hur vi arbetar med hållbarhet i våra områden.



## Global Compact

■ 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.

## Vårt sociala ansvar

■ Bostadsbolaget vill tillföra nytta till hyresgästerna, samhället och ägaren. Vi har en viktig roll i arbetet att skapa ett jämlikt Göteborg som är öppet för alla. Det ligger i vårt uppdrag att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi har också ett ansvar att utveckla våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad.

### Jobsatsning

Under 2017 har 31 personer påbörjat

praktik hos Bostadsbolaget inom ramen för det koncerngemensamma integrationsprojektet *Välkommen till Framtiden – vägen till viktiga riktiga jobb*.

### Utvecklingsområden

Bostadsbolaget har två utvecklingsområden – Norra Biskopsgården och Hammarkullen. Det ligger i vårt uppdrag att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan utvecklingsområdena och övriga Göteborg. Här ska vi också göra extra insatser för att öka tryggheten i områdena bland annat genom att jobba med ökad respekt, förståelse och gemenskap.

### Uthyrning

■ 1 659 personer fick ett nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2017 genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelse.

■ 490 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.

■ 335 lägenheter förmedlades inom ramen för det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 149 till nyanlända.

■ 20 barnfamiljer har under 2017 fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernens och Fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.





## Miljöpåverkan

■ Vi har en stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vår storlek och ekonomiska förutsättningar ger oss styrka att agera långsiktigt i det egna arbetet och ge våra hyresgäster goda förutsättningar att ta ansvar för och minska sin miljöpåverkan.

Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av 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 integrerat i hela verksamheten.

### AVFALL

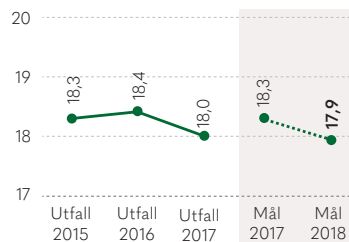
Under 2017 gav våra hyresgäster upphov till 8 265 944 kg restavfall vilket är en ökning med 2,7 procent jämfört med 2016. Vi arbetar med att minska restavfallet bland annat genom att uppmuntra hyresgästerna att separera matavfallet från övrigt avfall och minska sin totala avfallsmängd. Utöver de fraktioner som visas nedan så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Återvinningsmaterialet redovisas inte nedan.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Rest- och blandat avfall (kg): | 8 265 944 |
| Grovavfall (kg):               | 986 778   |
| Elavfall (kg):                 | 2 925     |
| Farligt avfall (kg):           | 1 772     |
| Matavfall (kg):                | 442 086   |

### ELANVÄNDNING

All fastighetssol 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. 2017 har vi fokuserat mer på andra elbesparande åtgärder som till exempel byte av fläktar.

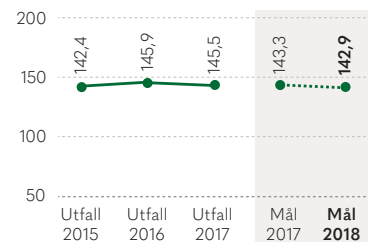
Elanvändning (kWh/m<sup>2</sup>)



### 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. Vi fortsätter även kommande år med större renoveringsprojekt men lägger också fokus på värmeinjusteringar.

Fjärrvärme (kWh/m<sup>2</sup>)



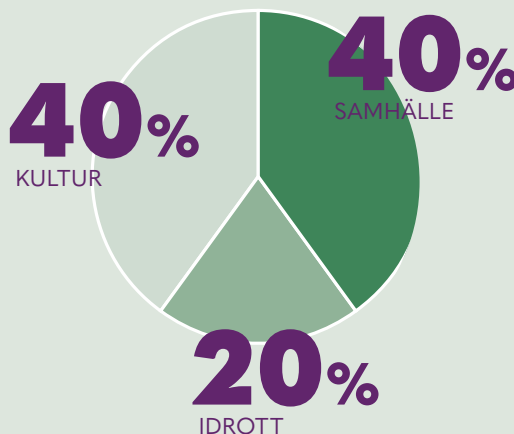
SMHI har korrigerat det normalår som vi mäter mot vilket medfört att vårt förbrukningsmål för 2015 har justerats.

### Samarbetsavtal

Bostadsbolaget samarbetar med föreningar som är verksamma inom idrott, kultur och samhällsengagemang. I våra samarbetsavtal ställer vi krav på föreningen eller organisationen att involvera våra hyresgäster och på så sätt främja våra bostadsområden.

# 1,3

miljoner kronor – summan för våra samarbetsavtal under 2017.



# 35

elever har fått läxhjälp genom Bostadsbolagets samarbete med Stiftelsen Läxhjälp.



Bild: Norconsult



Bild: White



Bild: Wahlström &amp; Stejner arkitekter AB



Bild: Werner arkitekter

# Med plats för fler

Bostadsbolaget har haft en fortsatt effektiv renoveringstakt under 2017 och nu förbereds uthyrningen av de nyproduktionsprojekt som startade upp under året. Förutom underhåll och renoveringar genomfördes även ett flertal utemiljöprojekt.

## 1. Tuve Centrum

Norr om Tuve Centrum har vi påbörjat byggnationen av tre punkthus på mellan sju och nio våningar. Lägenheterna kommer att ha ett till tre rum och kök fördelat på 114 lägenheter och blir ett fint komplement till de befintliga husen som är från 1960-talet. Området har bra tillgång till både service och allmänna kommunikationer och husen byggs med god tillgänglighet.

Projektet startade under hösten med anläggning av ny parkeringsyta norr om de planerade husen och våren 2018 börjar själva husen byggas. Uthyrningen startar hösten 2018 med inflyttning ett år senare.

## 2. Kortedala Torg

På Kortedala Torgs nordöstra del byggs just nu ett nytt punkthus. Här blir det 75

lägenheter från ett till tre rum och kök. Hyresgästerna kommer utöver sin lägenhetsbalkong få tillgång till en gemensam takterrass med en fantastisk utsikt.

Huset är förstas tillgänglighetsanpassat med hiss, låga trösklar och rymliga badrum.

Uthyrningen startar under våren 2018 och inflyttning planeras till våren 2019.

## 3. Askimsviken

Under hösten startades breddning och förstärkning av den väg som ska leda upp till de fem punkthusen som planeras i Askimsviken. Där ska det rymmas 111 lägenheter i storlek ett till fyra rum och kök. I Askim finns i dagsläget få hyreslägenheter och de som kommer att bo i detta naturvackra område har enbart

några minuters promenad till havet. Uthyrningen startar under 2018 och inflyttning planeras till 2019–2020.

## 4. Syster Estrids gata

På den högsta delen av Guldheden, strax nedanför Guldhedstornet, kommer det byggas tre lamellhus på åtta våningar som Bostadsbolaget kommer förvalta. Här ska det rymmas 66 lägenheter från två till fyra rum och kök. Just nu byggs ett nytt garage på platsen som ska ersätta det befintliga och det är ovanpå detta de nya husen placeras. Här kommer det även skapas en ombonad gårdsmiljö för de boende.

Uthyrning av de nya lägenheterna beräknas komma igång under 2018 och inflyttningen planeras till hösten 2019.

## Varje ny bostad räknas

■ I den bostadsbrist som råder i staden gör varje ny lägenhet skillnad. Med det som grund gick det i våras ut ett upprop till områdespersonalen att leta ytor som kan byggas om till lägenhet. Allt från tomma lokaler, större förrådsutrymmen och andra ytor som går att bygga om till bostäder har inventerats. Många förslag kom in och resultatet bearbetas, analyseras och registreras just nu.



## Mosskanten – lekplatsen för alla åldrar

■ I oktober invigde Bostadsbolaget generationslekplatsen Mosskanten i Norra Biskopsgården där människor i alla åldrar får möjlighet att mötas, umgås och aktivera sig mera. Med hjälp av medel från Boverket ville Bostadsbolaget satsa på en plats där människor kan umgås över generationsgränserna. Här finns inte bara Göteborgs första interaktiva musik- och dansmaskin, utan även ett utegym, plats för bollsport, lekplats för små barn samt grillmöjligheter.

Mosskanten ligger naturskönt vid Svarte Mosse Friluftsområde.

## Ett långsiktigt förvaltande

■ Långsiktighet och hållbarhet är ledorden när Bostadsbolaget underhåller och renoverar sitt bestånd. Bostadsbolaget har de senaste åren hållit en relativt hög renoveringstakt där stambyten och fasader har legat i fokus. Under 2017 har bland annat stambyten gjorts i Kortedala, Västra Järnbrott och Kyrkbyn. I Landalabergen byts fasaderna mot nya, så även i exempelvis Torpa. Projekten löper över flera år.

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

## Ny mötesplats för dialog i Norra Biskopsgården

■ I oktober öppnade Bostadsbolaget dörrarna till en ny dialoglokal på Godvädersgatan i Norra Biskopsgården. Lokalen kallas Orkanen efter en namntävling bland hyresgästerna och är inredd för att passa både för det stora och det lilla mötet. Här kan föreningar ordna föreläsningar, föräldragrupper träffas och Bostadsbolaget bjuda in till dialogmöten med hyresgästerna.

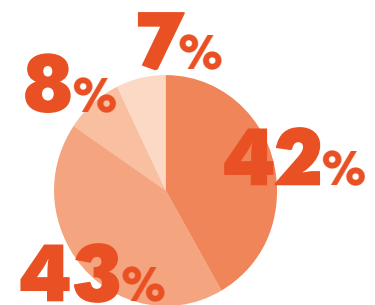
Under 2018 kommer ytan utanför lokalen att rustas upp för att också utemiljön kring Orkanen ska kunna användas som mötesplats.



## Förändringar i fastighetsbeståndet



\* Läs mer om Willhem-affären på sid 10.



### Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mkr)

- Planerat underhåll, 279
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 287
- Investeringar i nyproduktion, 55
- Förvärv, 48



# Vi finns i hela Göteborg

Våra fastigheter finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion.

Bostadsbolagskoncernen innehar ett stort fastighetsbestånd på hela 24 227 hyresrätter, varav 1 030 lägenheter via våra tre kommanditbolag. Vi har också ett stort antal kommersiella lokaler i våra fastigheter som förvaltas och hyrs ut av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 7,8 (7,7) miljarder kronor,

varav 0,8 (0,7) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärde bedöms till 28 (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 Framtiden-

koncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut.

## Förväntat kassaflöde år 1:

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

---

= driftnetto

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

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

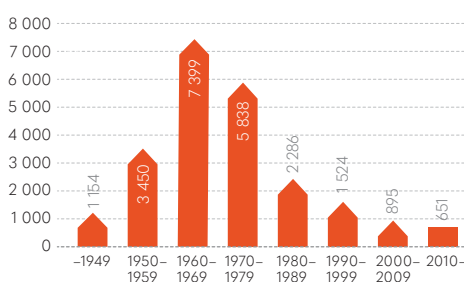
Ett beräknat restvärde för år elva diskonteras med direktavkastningskravet och kassaflödet nuvärdesberäknas med kalkylräntan för att ge fastighetens bedömda marknadsvärde.

För 2017 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 2017.

För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 472 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.

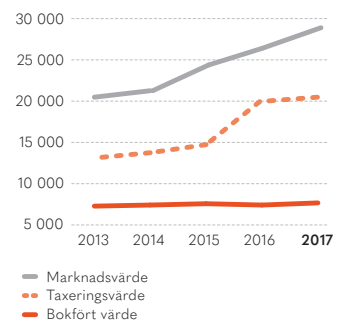
| Värdet förändring av fastighetsbeståndet under 2017 | Mkr           |
|---|---------------|
| Bedömt marknadsvärde 31 december 2016               | 26 128        |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer     | 342           |
| + Förvärv   | 48            |
| - Försäljning                                       | - 26          |
| + Aktiverade ränteutgifter                          | 3             |
| + Marknadsvärdesförändring                          | 1 556         |
| <b>Bedömt marknadsvärde 31 december 2017</b>        | <b>28 051</b> |

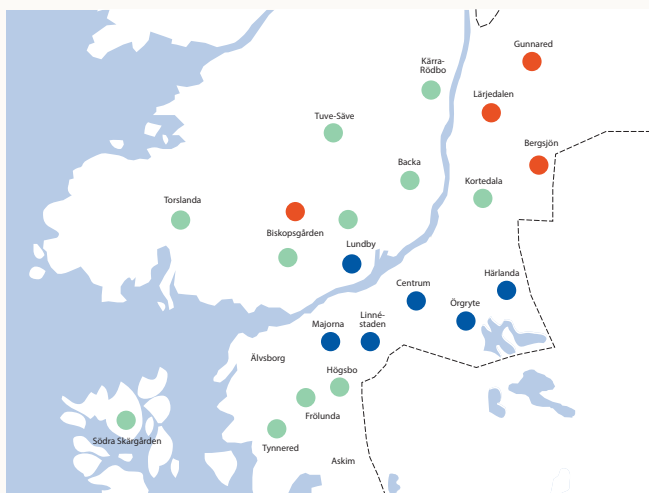
Antal lägenheter per värdeår



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

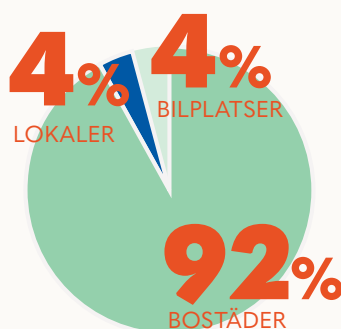
Värderingen påverkas av fastighetens läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1.

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

## Hyresutveckling

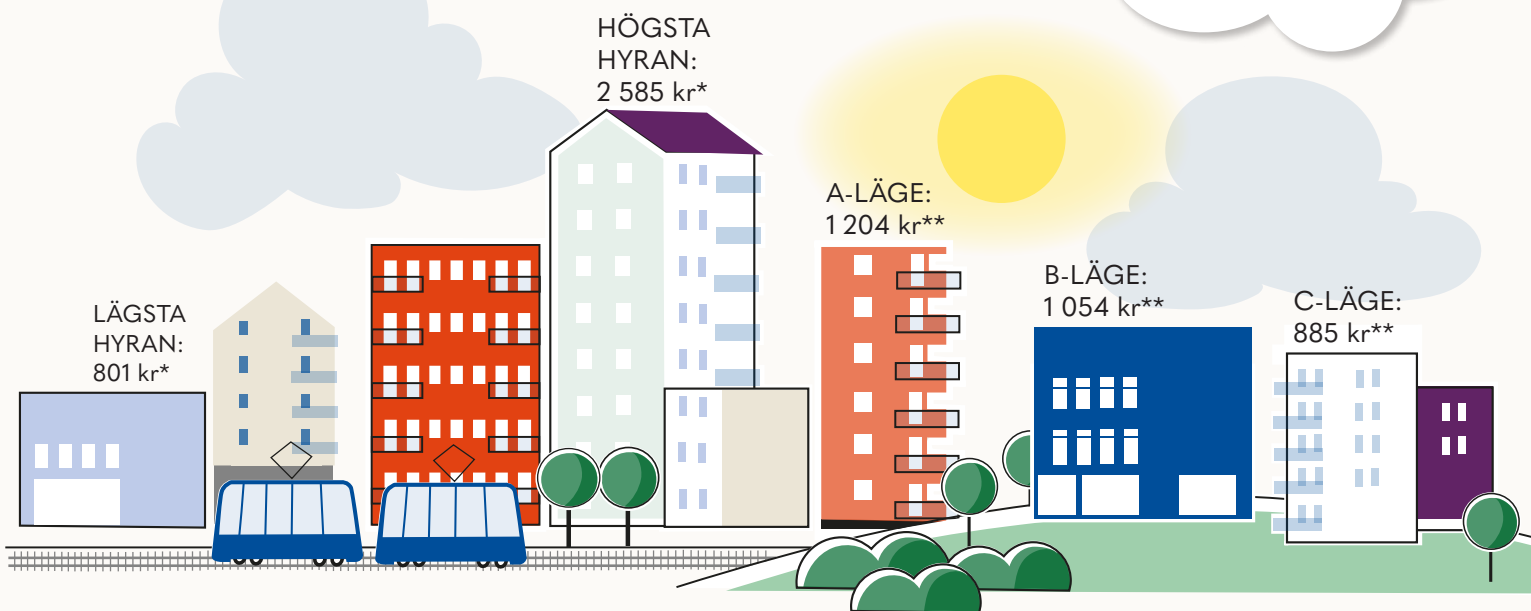
**1 064**

kr i snitthyra totalt för bostäder.\*



**1 691**

Mkr i totala hyresintäkter.



\* Högsta/lägsta hyran per m<sup>2</sup>.  
\*\* Snitthyra per läge och m<sup>2</sup>.

Hyreshöjning i snitt för bostäder från och med mars månad 0,65%.

Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 28-31.

# Kontrollerad och säkrad bolagsstyrning

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig samt att lagar och förordningar följs. För att kunna försäkra oss 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 26–27. 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, stickprov och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Styrelsen utvärderar kontinuerligt information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet.

## Styrelsens funktion

Kommunfullmäktige utser styrelse och lekmannarevisorer för Bostadsbolaget. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemöten, utan att ingå i styrelsen. Styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 58–59. Göteborgarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Mellan valen kan kommuninvånarna komma i kontakt med styrelseledamöterna genom ledamöternas respektive partiorganisation. För information om ersättningar se not 5.

Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så full-

ständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

## Utvärdering och granskning

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

Bostadsbolaget revideras varje år vid ett flertal tillfällen av olika revisorer. Uppgifter om ersättningar till de auktoriserade revisorerna och lekmannarevisorererna återfinns i not 8. Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

## Policy och riktlinjer

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

## Affärsetiska riktlinjer

Bostadsbolaget köper varje år varor och tjänster för betydande belopp. Det ställer stora krav på oss att driva verksamheten på rätt sätt, genom att reglera med vem

och hur vi arbetar. Både medarbetare och leverantörer förväntas följa våra affäretiska riktlinjer. En stor del av vårt arbete med intern styrning och kontroll inriktar sig på oegentligheter och felaktigheter. Det genomsyrar alla områden i den framtagna riskanalysen och ligger till grund för många av de kontrollaktiviteter som genomförs.

Som ett led i bolagets utveckling av den interna kontrollen har ett nytt system för automatisk kontroll av leverantörer och betalningsfiler inhandlats och implementerats under 2017. I korthet fungerar det så att varje betalning som går iväg för betalning automatiskt och simultant körs genom kontrollsystemet. Eventuella avvikelser eller misstankar om felaktigheter uppmärksammar systemet på och åtgärder kan då snabbt sättas in. Exempel på avvikelser är dubbelbetalningar, betalning till bluffbolag, om leverantör saknar F-skatt, betalning till felaktiga/inaktiva bank- och plusgiron, om leverantören är försatt i konkurs eller har andra allvarliga brister. Under året har inga allvarliga avvikelser noterats.

En anställd eller förtroendevald som misstänks 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. Visselblåsar-funktionen (tipsfunktion) är ett sätt att säkra att Göteborgs Stad får kännedom om eventuella allvarliga oegentligheter, om det inte är möjligt att ta upp misstankarna på annat sätt.

A photograph of two young women in a workshop-like setting. The woman in the foreground, with reddish-brown hair, is wearing a pink long-sleeved shirt and is smiling broadly while looking up at a lock mechanism. The woman behind her, with dark hair, is also smiling and looking at the same mechanism. They appear to be engaged in a hands-on activity. The background shows various tools, a workbench, and a green wall.

## Revisioner under 2017

■ Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.

■ Revision utförd av lekmän som utses av kommunfullmäktige. Revisionen utförs av sakkunniga biträden från Stadsrevisionen med fokus på: grundläggande och uppföljande granskning, klagomålshantering, rutiner för arvoden och ersättningar till förtroendevalda, säkerhetsarbete på lekplatser, leverantörsuppföljning och gemensam byggprocess.

■ Skatterevision avseende verksamhetsåret 2016.

■ Självdeklaration avseende löneprocessen.

■ Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

## Ägarstruktur

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som ingår i Göteborgs Stad.

## Bostadsbolagets dotterbolag

Bostadsbolaget utgör även en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden.

I februari 2016 förvärvades två kommanditbolag. Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården. Säljare av kommanditbolaget var Willhem AB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) är kommanditdelägare och moderbolag till kommanditbolaget medan Bostadsbolaget är komplementär. Syftet med förvärvet var att som ensam ägare i utvecklingsområdet Norra Biskopsgården kunna stärka och utveckla området.

Under avsnittet Bostadsbolagskoncernen på sidorna 34–35 kan du läsa mer om affären med Willhem AB.

I Bostadsbolagets årsredovisning för 2017-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget uppräftar ej

någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

## 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 2018-02-07 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2017 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen.

## Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2017, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

## Väsentliga händelser

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





Vasagatan.



Brunnsbo.

# INNEHÅLL

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse .....        | 24    |
| Risker .....                        | 26    |
| Ekonomisk översikt.....             | 28    |
| Femårsöversikt .....                | 32    |
| Bostadsbolagskoncernen .....        | 34    |
| Definitioner .....                  | 36    |
| Förslag till vinstdisposition ..... | 36    |
| Resultaträkning .....               | 37    |
| Balansräkning.....                  | 38    |
| Förändring av eget kapital .....    | 40    |
| Kassaflödesanalys.....              | 40    |
| Noter .....                         | 42–54 |
| Underskrifter .....                 | 54    |
| Revisionsberättelse .....           | 55    |
| Granskningsrapport .....            | 57    |



## EKONOMISK ÖVERSIKT

**Stabil ekonomi – analys av årets resultat.**

# 28

sidan

|   |    |
|---|----|
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper .....               | 43 |
| Not 2 Hyresintäkter .....                                       | 45 |
| Not 3 Förvaltningsintäkter .....                                | 45 |
| Not 4 Driftkostnader .....                                      | 45 |
| Not 5 Personal .....  | 45 |
| Not 6 Upplupna kostnader och koncerninterna transaktioner ..... | 46 |
| Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar .....      | 47 |
| Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå..                          | 47 |
| Not 9 Centrala kostnader .....                                  | 47 |
| Not 10 Övriga rörelseintäkter .....                             | 47 |
| Not 11 Övriga rörelsekostnader .....                            | 47 |
| Not 12 Operationella leasingavtal....                           | 47 |
| Not 13 Finansnetto .....  | 48 |
| Not 14 Bokslutsdispositioner .....                              | 48 |
| Not 15 Skatt på årets resultat.....                             | 48 |
| Not 16 Utdelning .....  | 48 |

|  |    |
|--|----|
| Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar.....              | 48 |
| Not 18 Förvaltningsfastigheter .....                               | 49 |
| Not 19 Inventarier.....  | 50 |
| Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar .....               | 50 |
| Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer .....                       | 50 |
| Not 22 Andelar i koncernföretag.....                               | 51 |
| Not 23 Fordringar hos koncernföretag.....                          | 51 |
| Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag..... | 51 |
| Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....                 | 51 |
| Not 26 Andra långfristiga fordringar .....                         | 51 |
| Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....          | 52 |
| Not 28 Obeskattade reserver .....                                  | 52 |
| Not 29 Avsättning för pensioner .....                              | 52 |

|   |    |
|---|----|
| Not 30 Avsättning för uppskjuten skatt .....                                | 52 |
| Not 31 Finansiell riskhantering.....  | 52 |
| Not 32 Låneskulder .....  | 52 |
| Not 33 Ställda säkerheter .....   | 53 |
| Not 34 Eventualförpliktelse .....   | 53 |
| Not 35 Långfristiga skuldernas förfallotider .....                          | 53 |
| Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....                   | 53 |
| Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet .....                | 53 |
| Not 38 Erlagd ränta .....   | 54 |
| Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital ..... | 54 |
| Not 40 Outnyttjade kreditavtal .....  | 54 |
| Not 41 Nettolåneskuld .....   | 54 |
| Not 42 Resultatdisposition.....   | 54 |
| Not 43 Händelser efter balansdagen  | 54 |

# 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 22–23.

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, % |
|---|-------------------------------|
| Hyrer +1%                                 | 1,78                          |
| Långsiktiga vakanser +1%                  | -1,79                         |
| Drift och underhåll +1%                   | -0,74                         |
| Kalkylränta och direktavkastningskrav +1% | -22,59                        |

## Risk för oegentlighet och fel

Vi arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Genom det systematiska arbetet med intern styrning och kontroll (se sidan 22) beaktas detta riskmoment.



## Finansnettots räntekänslighet

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

### Finansnettots räntekänslighet 2017–2020, Mkr

| Ränteantagande       | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2017-12-31 | -104 | -94  | -88  | -81  |
| Ränta +1% -enhet     |      | -107 | -108 | -110 |

## 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 3,36 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 62,0 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 Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

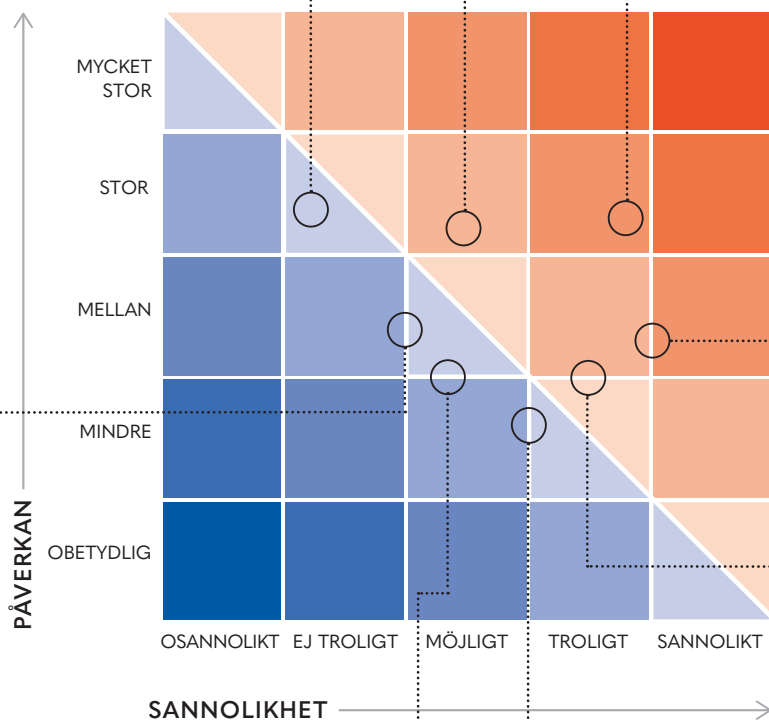
## Kvalificerade medarbetare

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 för en jämlik stad.



## Utveckla och modernisera allmännyttan

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

## Underhåll och drift

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, tekniskförbättring och strategisk fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för 20

procent av driftkostnaderna, och uppvärmningen är tillsammans med el- och vatten användningen en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.

## 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.

# God ekonomi för en långsiktig förvaltning

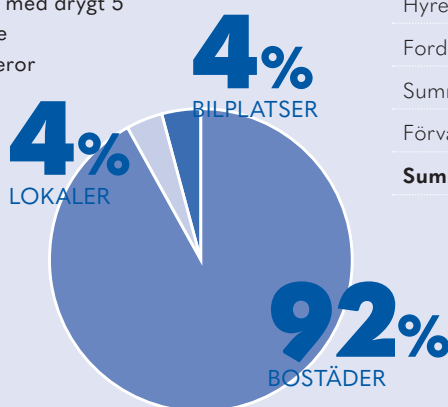
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Årets resultat uppgick till 146 miljoner kronor.

## Intäkter

| Mkr                   | Not | 2017         | 2016         | Förändring |
|-----------------------|-----|--------------|--------------|------------|
| Hysesintäkter         | 2   | 1 691        | 1 662        | 29         |
| Förvaltningsintäkter  | 3   | 36           | 28           | 8          |
| <b>Summa intäkter</b> |     | <b>1 727</b> | <b>1 690</b> | <b>37</b>  |

## Intäkter

■ För 2017 års hyresnivå träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning från och med mars månad på 0,65 procent, vilket blir en snittökning för året på 0,54 procent. Detta innebar en ökning av hyresintäkterna för bostäder med 9 miljoner kronor. Tillkommande förvaltningsobjekt motsvarar ökade intäkter med 4 miljoner kronor. Helårseffekt av geografisk samordning, standardhöjningar samt andra förändringar i beståndet uppgick till 6 miljoner kronor. Genomförda tillval genererade en ökning på 3 miljoner kronor och parkeringsintäkterna ökade med drygt 5 miljoner kronor. Resterande ökning 2 miljoner kronor beror på lägre hyresbortfall. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra, främst hänförligt till fakturerade tjänster till bolagets dotterbolag samt intäkter hänförligt till Framtidens Bredband, vilket elimineras i koncernredovisningen.



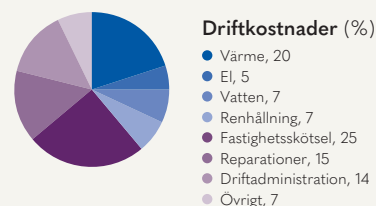
| Mkr                    | 2017         | 2016         | Förändring |
|------------------------|--------------|--------------|------------|
| Lägenheter, brutto     | 1 575        | 1 554        | 21         |
| Hyresbortfall          | -12          | -14          | 2          |
| Lägenheter, netto      | 1 563        | 1 540        | 23         |
| Lokaler, brutto        | 72           | 70           | 2          |
| Hyresbortfall          | -10          | -8           | -2         |
| Lokaler, netto         | 62           | 62           | 0          |
| Fordonsplatser, brutto | 75           | 70           | 5          |
| Hyresbortfall          | -9           | -10          | 1          |
| Fordonsplatser, netto  | 66           | 60           | 6          |
| Summa hyresintäkter    | 1 691        | 1 662        | 29         |
| Förvaltningsintäkter   | 36           | 28           | 8          |
| <b>Summa intäkter</b>  | <b>1 727</b> | <b>1 690</b> | <b>37</b>  |

# Kostnader

| Mkr                     | Not   | 2017       | 2016       | Förändring |
|-------------------------|-------|------------|------------|------------|
| Driftkostnader          | 4,5,6 | -737       | -732       | -5         |
| Underhållskostnader     |       | -279       | -299       | 20         |
| Fastighetsavgift/-skatt |       | -37        | -36        | 0          |
| <b>Driftöverskott</b>   |       | <b>674</b> | <b>623</b> | <b>52</b>  |

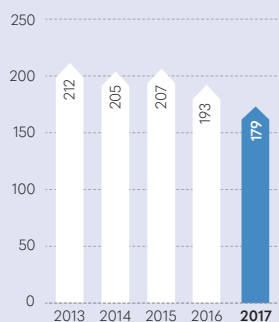
## Driftkostnader

■ Bostadsbolagets driftkostnader har totalt ökat med 5 miljoner kronor jämfört med föregående år. Fastighetsskötseln har ökat vilket främst beror på personalkostnader i form av ökad bemanning i våra utvecklingsområden. Reparationer har ökat för en högre andel av inköpta tjänster medan driftadministrationen ligger i princip på oförändrad nivå. Våra övriga kostnader ökar med fler försäkringsskadekostnader för sanering samt brand- och vattensador. Vi har däremot lägre taxekostnader för värme beroende på prisminskning och lägre förbrukning under året. Vattenförbrukningen har dock ökat men med generellt minskade priser får vi ändå en lägre kostnad för 2017.



| Bostadsbolagets driftkostnader | Mkr        | Mkr        | Mkr        | kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|------------|------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                | 2017       | 2016       | Förändring | 2017              | 2016              | Förändring        |
| Värme                          | 151        | 158        | -7         | 97                | 102               | -5                |
| El                             | 36         | 36         | 0          | 23                | 23                | 0                 |
| Vatten                         | 55         | 60         | -5         | 35                | 38                | -3                |
| Renhållning                    | 48         | 48         | 0          | 31                | 31                | 0                 |
| <b>Summa taxekostnader</b>     | <b>290</b> | <b>302</b> | <b>-12</b> | <b>186</b>        | <b>194</b>        | <b>-8</b>         |
| Fastighetsskötsel              | 185        | 183        | 2          | 118               | 118               | 0                 |
| Reparationer                   | 109        | 102        | 7          | 70                | 66                | 4                 |
| Driftadministration            | 104        | 105        | -1         | 67                | 68                | -1                |
| Övrigt                         | 49         | 40         | 9          | 31                | 25                | 6                 |
| Summa övriga kostnader         | 447        | 430        | 17         | 286               | 277               | 9                 |
| <b>Summa kostnader</b>         | <b>737</b> | <b>732</b> | <b>5</b>   | <b>472</b>        | <b>471</b>        | <b>1</b>          |

Underhållskostnader (kr/m<sup>2</sup>)



## Underhållskostnader

■ Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2017 uppgick kostnaderna till 179 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 14 kr/m<sup>2</sup> föregående år.

| Mkr                                      | Not | 2017       | 2016       | Förändring |
|--|-----|------------|------------|------------|
| Avskrivningar                            | 7   | -264       | -258       | -6         |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |     | <b>411</b> | <b>364</b> | <b>47</b>  |
| Centrala kostnader                       | 9   | -48        | -43        | -5         |
| Övriga rörelseintäkter                   | 10  | 4          | 3          | 1          |
| Övriga rörelsekostnader                  | 11  | -23        | -48        | 25         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>344</b> | <b>276</b> | <b>68</b>  |
| Finansnetto                              | 13  | -4         | -131       | 127        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>340</b> | <b>145</b> | <b>195</b> |

## Avskrivningar

■ Planenliga avskrivningar har ökat med 6 miljoner kronor jämfört med föregående år, vilket beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt tillkommande förvaltningsobjekt.

## Centrala kostnader

■ I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Sedan 2016 ingår här även kostnader för Framtiden Byggtutveckling AB.

## Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

■ Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrantering och försäljning av inventarier. De högre kostnaderna föregående år 2016 är en realisationsförlust, en konsekvens av den geografiska samordningen. Årets rörelsekostnader består av nedskrivning av nybyggnadsprojekt.

## Finansnetto

■ Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 127 miljoner kronor. Detta beror till följd av realisationsvinst 101 miljoner kronor avseende fastighetsaffären Biskopsgården i november 2017 tillsammans med minskad upplåning och lägre räntenivåer på finansmarknaden motsvarande 26 miljoner kronor.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknas som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader pensionskulden och aktiverad ränta i relation till genomsnittlig lånevolymer under året. Den uppgick till 1,77 procent 2017, vilket är en minskning med 0,51 procentenheter gentemot föregående år.

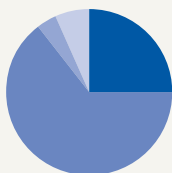
I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor även finansiella kostnader för pensionsskuld på nära fyra miljoner kronor. Drygt 2,7 miljoner kronor av bolagets kostnadsräntor har aktiverats på projekt under byggnadstiden.

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 2 092 (1 864) miljoner kronor och soliditeten uppgick till 25,1 (22,6) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 17 964 (16 350) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 62,0 (60,2) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 390 miljoner kronor (5 690). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 587 miljoner kronor (5 750).

**Finansiering (Mkr)**

- Eget kapital, 2 092
- Räntebärande skulder, 5 390
- Uppskjuten skatteskuld, 371
- Ej räntebärande skulder, 579

Av lånen är 0 (300) miljoner kronor säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter då hela bolagets lånebelopp på 5 390 miljoner kronor är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 69 (74) procent. Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 (22) procent.

| Mkr                              | Not | 2017       | 2016      | Förändring |
|----------------------------------|-----|------------|-----------|------------|
| Förändring av periodiseringsfond | 14  | 7          | 7         | 0          |
| Avskrivningar utöver plan        | 14  | -1         | -9        | 8          |
| Erhållna koncernbidrag           | 14  | 0          | 73        | -73        |
| Lämnade koncernbidrag            | 14  | -183       | -132      | -51        |
| Skatt på årets resultat          | 15  | -17        | -21       | 4          |
| <b>Årets resultat</b>            |     | <b>146</b> | <b>64</b> | <b>82</b>  |

## 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 7 miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tilläts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till strax över en halv miljon kronor.

## Skattesituation

■ Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för året uppgår till 306 tusen kronor.

Den 31 december 2017 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till – 371 miljoner kronor.

## Årets resultat

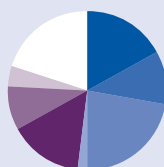
■ Årets resultat på 146 miljoner kronor är 82 miljoner kronor högre än 2016 och beror främst på reavinstförsäljning avseende fastighetsaffären Biskopsgården samt att ökat finansnetto har gett ett bättre resultat än tidigare år, men resultatet minskar i och med realisationsförluster och ökade driftkostnader.

## Framtida utveckling

■ Resultat efter finansiella kostnader för 2018 förväntas uppgå till 398 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 167 miljoner kronor, vilket motsvarar 107 kronor per kvadratmeter. Investeringar i befintlig bebyggelse beräknas uppgå till 360 miljoner kronor.

## 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, 847
- Fastighetskötsel, 535
- Reparationer och underhåll, 1 123
- Fastighetsavgift/-skatt, 106
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 765
- Räntekostnader etc., 12
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 443
- Centrala kostnader etc., 189
- Resultat efter finansnetto, 986

# Femårsöversikt

(belopp i Mkr)

| Resultaträkning                             | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Hysesintäkter                               | 1 691 | 1 662 | 1 634 | 1 602 | 1 561 |
| Driftkostnader                              | -737  | -732  | -670  | -671  | -646  |
| Underhållskostnader                         | -279  | -299  | -317  | -315  | -323  |
| Fastighetsavgift/-skatt                     | -37   | -36   | -32   | -31   | -31   |
| Driftöverskott                              | 674   | 622   | 640   | 608   | 584   |
| Av- och nedskrivningar i förvaltningen      | -264  | -258  | -255  | -247  | -234  |
| Centrala kostnader, inklusive avskrivningar | -48   | -43   | -38   | -30   | -35   |
| Finansnetto                                 | -4    | -131  | -139  | -168  | -179  |
| Resultat efter finansiella poster           | 340   | 145   | 209   | 165   | 137   |

| Balansräkning                | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fastigheter                  | 7 521 | 7 557 | 7 464 | 7 473 | 7 335 |
| Övriga anläggningstillgångar | 421   | 301   | 392   | 320   | 377   |
| Omsättningstillgångar        | 55    | 302   | 193   | 33    | 26    |
| Eget kapital                 | 2 092 | 1 864 | 1 697 | 1 542 | 1 436 |
| Obeskattade reserver         | 135   | 141   | 139   | 132   | 105   |
| Avsättningar                 | 465   | 449   | 431   | 416   | 416   |
| Långfristiga skulder         | 5 470 | 5 470 | 5 110 | 4 925 | 3 975 |
| Kortfristiga skulder         | 579   | 808   | 671   | 811   | 1 805 |

| Fastigheter                            | 2017      | 2016      | 2015     | 2014     | 2013     |
|--|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Taxeringsvärde                         | 20 182    | 20 171    | 14 979   | 14 857   | 14 748   |
| Lägenhetsyta kvm, tusental             | 1 468     | 1 469     | 1 442    | 1 441    | 1 434    |
| Lokalyta kvm, tusental                 | 92        | 93        | 92       | 94       | 97       |
| Lägenheter, antal                      | 23 197    | 23 277    | 23 327   | 23 322   | 23 162   |
| Parkeringsplatser, antal               | 15 395    | 15 353    | 15 133   | 15 150   | 15 047   |
| Fastighetsinvesteringar,<br>varav mark | 386<br>46 | 597<br>84 | 308<br>- | 320<br>- | 386<br>- |
| Avkastningsvärde                       | 28 051    | 26 128    | 24 957   | 22 120   | 21 187   |

| Personal             | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| Medelantal anställda | 309  | 311  | 277  | 269  | 259  |



| <b>Finansiering</b>                   | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Soliditet, %                          | 25,1        | 22,6        | 22,4        | 21,0        | 19,6        |
| Justerad soliditet, %                 | 62,0        | 60,2        | 60,3        | 58,0        | 56,8        |
| Räntetäckningsgrad, ggr               | 7,0         | 4,0         | 4,3         | 3,4         | 3,1         |
| Skuldsättningsgrad, ggr               | 2,6         | 3,1         | 3,1         | 3,4         | 3,8         |
| Genomsnittlig finansieringskostnad, % | 1,8         | 2,3         | 2,6         | 3,0         | 3,3         |
| Kassaflöde (exkl investeringar)       | 604         | 403         | 463         | 411         | 371         |

| <b>Lönsamhet</b>                | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Direktavkastning %              | 8,7         | 8,2         | 8,6         | 8,2         | 8,1         |
| Avkastning på totalt kapital, % | 5,1         | 3,3         | 4,4         | 4,3         | 4,2         |
| Avkastning på eget kapital, %   | 17,2        | 8,2         | 12,9        | 11,1        | 9,8         |

| <b>Förvaltning</b>                            | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Medelhya lägenheter brutto, kr/kvm            | 1 073       | 1 063       | 1 059       | 1 041       | 1 019       |
| Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm              | -8          | -10         | -9          | -8          | -7          |
| Medelhya lokaler brutto, kr/kvm               | 777         | 760         | 765         | 751         | 747         |
| Hysesbortfall lokaler, kr/kvm                 | -108        | -91         | -94         | -114        | -99         |
| Driftkostnader, kr/kvm                        | 472         | 471         | 437         | 437         | 423         |
| Underhållskostnader, kr/kvm                   | 179         | 193         | 207         | 205         | 212         |
| Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm | 31          | 28          | 25          | 20          | 23          |
| Driftöverskott, kr/kvm                        | 433         | 400         | 417         | 396         | 383         |
| Vakansgrad lägenheter, %                      | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Vakansgrad lokaler, %                         | 9,6         | 10,9        | 6,4         | 9,4         | 9,4         |

| <b>Styrkort</b>                                    | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Serviceindex                                       | 80          | 81          | -           | 79          | 80          |
| NMI (NöjdMedarbetarIndex)*                         | -           | 63          | -           | 72          | 73          |
| Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)** | 608         | 534         | 602         | 580         | 626         |

\*För åren 2013 och 2014 genomfördes mätning enligt MotiveradMedarbetarIndex.

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

# Bostadsbolagskoncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör även en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, av fastighetsbolaget D. Carnegie & Co., i Hammarkullen.

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

I november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården. Säljare av kommanditbolaget var fastighetsbolaget Willhem AB.

Norra Biskopsgården är ett utvecklingsområde enligt Förvaltnings AB Framtidens definition. Med anledning av den geografiska samordningen av fastighetsbestånden inom Framtidenkoncernen som genomfördes under 2016 har Bostadsbolaget fastighetsinnehav ökat i området kring Friskväderstorget och

bolaget är numera den dominerande fastighetsägaren. Den andra fastighetsägaren i området var Willhem AB som ägde endast en fastighet vid Friskväderstorget, Biskopsgården 51:16, med 140 bostadslägenheter.

Som en fortsättning av den geografiska samordningen inleddes en diskussion om att byta fastigheter för att därigenom kunna stärka utvecklingsområdet med en stor fastighetsägare som självständig aktör, samt att erhålla mer effektivt förvaltningsområde. Initialt var tanken att byta en av Bostadsbolagets fastigheter i Södra Biskopsgården mot Willhem ABs fastighet i Norra Biskopsgården (Friskväderstorget).

Willhem AB var intresserad att utöka fastighetsaffären med ytterligare fastigheter. Efter en del efterforskningar och diskussioner har affären landat i en större affär där fyra fastigheter byter ägare. Detta passar även Förvaltnings AB Framtiden vars målsättning inte är att utöka sitt innehav av hyresrätter genom köp. Den nu genomförda fastighetsaffären

inkluderar även två fastigheter i Poseidons ägo vid Bjurslätts torg. Dessa är att betrakta som en solitär i Poseidons portfölj.

Bolagen har genom förhandling med Willhem AB kommit överens om att priset för en bytesaffär ska bygga på det underliggande marknadsvärdet enligt extern värdering av oberoende värderingsinstitut. Båda bolagen har valt varsitt internationellt erkänt värderingsinstitut och köpeskillingen grundar sig på ett genomsnitt av dessa värderingar. Marknadsvärdet för Framtidenkoncernens fastigheter värderades till 169,5 Mkr och marknadsvärdet av Willhem ABs fastighet värderades till 172 Mkr.

Affären är enhälligt beslutad av Bostadsbolagets styrelse samt godkänd av Framtidenkoncernens styrelse och den 15 juni 2017 även godkänd av kommunfullmäktige.

De tre fastigheter som Framtidenkoncernen avyttrade paketerades i tre bolag som sedan avyttrades till Willhem AB, totalt 179 bostadslägenheter.

Beträffande lokalytor så har dessa ytor



Gropens gård, Hammarkullen.

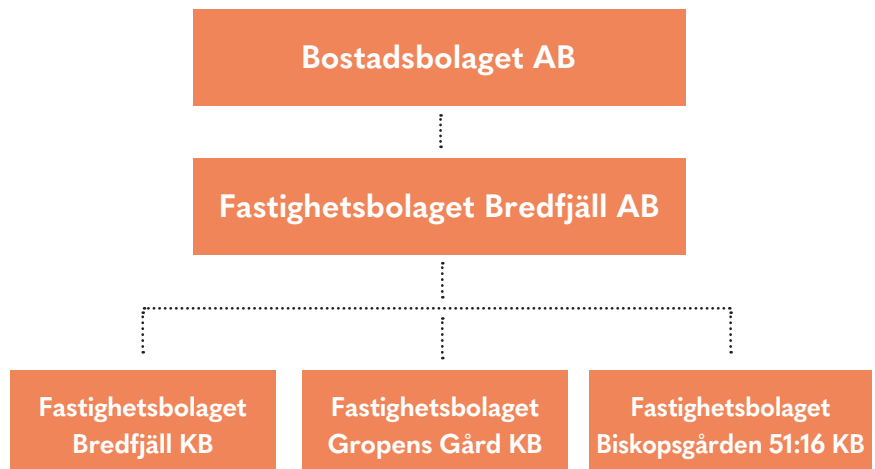
minskat netto med 2 130 kvm för Framtidenkoncernen.

Förvärvet innebär att vi efter tillträde totalt äger och förvaltar över 1 700 hyreslägenheter i Norra Biskopsgården.

Det var en förutsättning för ovan tre fastighetsaffärer att fastigheterna skulle säljas indirekt genom överlåtelse av andelar i de kommanditbolag som ägde fastigheterna. Att äga fastigheter genom kommanditbolag är en vanlig struktur för hur privata fastighetsägare äger sina fastighetsbestånd och ett rationellt sätt att äga fastigheter när dessa kan komma att avyttras.

Konsekvensen av ovan förvärv är att det har uppstått en koncernstruktur för Bostadsbolaget. Att fusionera in kommanditbolagen i Bostadsbolaget skulle innebära stora skattemässiga konsekvenser varför Bostadsbolaget har valt att behålla denna koncernstruktur över tid.

# Organisationsstruktur



■ I Bostadsbolagets årsredovisning för 2017-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag, samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

## Omsättningen för verksamhetsåret 2017 uppgick till

|  |          |
|--|----------|
| Fastighetsbolaget Bredfjäll KB           | 44,8 Mkr |
| Fastighetsbolaget Gropens gård KB        | 14,3 Mkr |
| Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB | 15,6 Mkr |

## Vad har hänt under året i kommanditbolagen i Hammarkullen?

■ I Hammarkullen har Bostadsbolaget arbetat mycket med säkerhet, t.ex. att låsa alla entréer och parkeringsdäck samt installerat elektroniska bommar till våra gårdar. Vidare har vi arbetat med att förbättra vår utemiljö genom att röja buskar, förbättra belysning, skapa odlingslotter samt förbättra sophantering.



Vi har utökat vår bemanning för att på ett bättre sätt kunna möta våra hyresgästers önskemål.

Under 2018 kommer vi att prova en ny renoveringsmodell i en fastighet, vilket du kan läsa mer om på sidan 10.

## Vad har hänt under året i kommanditbolaget i Norra Biskopsgården?

■ Bostadsbolaget förvärvade kommanditbolaget och tillträdde fastigheten på Friskvåderstorget den 1 november 2017. Efter tillträdet har Bostadsbolaget påbörjat ett arbete med att inventera lägenheter och lokaler samt att göra en underhållsplan.

# Definitioner

## Fastigheter

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

## Lägenhetsyta och lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

## Finansiering

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

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

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

**Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

**Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag %:** Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj i relation till genomsnittlig lånevolym.

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

## Lönsamhet

**Direktavkastning exklusive räntebidrag %:** Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

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

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

## Personal

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

## Förvaltning

**Hyresbortfall i %:** Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

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

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel | 1 761 809 596        |
| Erhållet aktieägartillskott     | 81 900 000           |
| Årets resultat                  | 146 356 640          |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 990 066 236</b> |

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

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Utdelning till aktieägare | 604 000              |
| I ny räkning balanseras   | 1 989 426 236        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 990 066 236</b> |

## 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).

Bolaget lämnar därutöver koncernbidrag med anledning av fastighetstransaktionen med Willhem AB per den 1 november 2017 där Bostads AB Poseidon var en part. Koncernbidraget avser en utjämning av värdeförändringarna mellan bolagen och motsvarar skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och köpeskilling.

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 2018-03-29.

## Resultat och ställning

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

# Resultaträkning

|  | Not        | 2017             | 2016             |
|--|------------|------------------|------------------|
| <i>Intäkter</i>                                  |            |                  |                  |
| Hysesintäkter                                    | 2          | 1 691 006        | 1 662 203        |
| Förvaltningsintäkter                             | 3          | 35 664           | 27 624           |
| <b>Summa intäkter</b>                            |            | <b>1 726 670</b> | <b>1 689 827</b> |
| <i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>     |            |                  |                  |
| Driftkostnader                                   | 4, 5, 6    | -736 814         | -732 016         |
| Underhållskostnader                              |            | -279 102         | -299 482         |
| Fastighetsavgift/-skatt                          |            | -36 652          | -36 144          |
| <b>Driftöverskott</b>                            |            | <b>674 102</b>   | <b>622 185</b>   |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7          | -263 214         | -257 876         |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |            | <b>410 888</b>   | <b>364 309</b>   |
| Centrala kostnader                               | 5, 7, 8, 9 | -47 764          | -42 768          |
| Övriga rörelseintäkter                           | 10         | 4 715            | 3 338            |
| Övriga rörelsekostnader                          | 11         | -23 370          | -48 560          |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | 12         | <b>344 469</b>   | <b>276 319</b>   |
| Finansnetto                                      | 13         | -4 009           | -131 192         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>340 460</b>   | <b>145 127</b>   |
| Förändring av periodiseringsfond                 | 14         | 7 060            | 6 801            |
| Avskrivningar utöver plan                        | 14         | -583             | -8 555           |
| Erhållna koncernbidrag                           | 14         | -                | 73 392           |
| Lämnade koncernbidrag                            | 14         | -183 350         | -132 000         |
| Skatt på årets resultat                          | 15         | -17 230          | -20 365          |
| <b>Årets resultat</b>                            | 16         | <b>146 357</b>   | <b>64 400</b>    |

## Balansräkning

|   | Not | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Tillgångar</i>                               |     |                  |                  |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                    |     |                  |                  |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar       | 17  | 13 834           | 12 598           |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |     | <b>13 834</b>    | <b>12 598</b>    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                         | 18  | 7 520 623        | 7 556 647        |
| Inventarier                                     | 19  | 88 055           | 91 588           |
| Övriga materiella anläggningstillgångar         | 20  | 0                | 0                |
| Pågående ny- och ombyggnationer                 | 21  | 302 646          | 190 320          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>7 911 324</b> | <b>7 838 555</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                        | 22  | 486 869          | 323 355          |
| Långfristig fordran koncernföretag              | 23  | 256 799          | 250 000          |
| Andelar i intresseföretag                       | 24  | -                | 46               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 25  | 140              | 140              |
| Andra långfristiga fordringar                   | 26  | 16 473           | 6 343            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar         |     | 760 281          | 579 884          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>8 685 439</b> | <b>8 431 037</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                    |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                  |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                  |     | 2 798            | 2 476            |
| Fordringar hos koncernföretag                   |     | 5 624            | 255 262          |
| Skattefordran                                   |     | 27 031           | 27 339           |
| Övriga fordringar                               |     | 4 252            | 4 295            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 27  | 14 699           | 12 002           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>54 404</b>    | <b>301 374</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                           |     |                  |                  |
| Summa omsättningstillgångar                     |     | 54 573           | 301 581          |
| <b>Summa tillgångar</b>                         |     | <b>8 740 012</b> | <b>8 732 618</b> |

|   | Not            | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|----------------|------------------|------------------|
| <i>Eget kapital och skulder</i>                     |                |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>                                 |                |                  |                  |
| <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                        |                | 7 570            | 4 751            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                    |                | <b>101 570</b>   | <b>98 751</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                           |                |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust                      |                | 1 843 708        | 1 700 763        |
| Årets vinst   |                | 146 357          | 64 400           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                     |                | <b>1 990 065</b> | <b>1 765 163</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |                | <b>2 091 635</b> | <b>1 863 914</b> |
| Obeskattade reserver                                | 28             | 134 638          | 141 115          |
| <i>Avsättningar</i>                                 |                |                  |                  |
| Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser | 29             | 93 867           | 94 980           |
| Uppskjutna skatter                                  | 30             | 371 290          | 354 366          |
| <b>Summa avsättningar</b>                           |                | <b>465 157</b>   | <b>449 346</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                         |                |                  |                  |
|   | 31, 32, 35     |                  |                  |
| Skulder till koncernföretag                         |                | 5 470 000        | 5 470 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |                | <b>5 470 000</b> | <b>5 470 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                         |                |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                  |                | 119 462          | 108 890          |
| Skulder till koncernföretag                         | 32, 33, 35, 36 | 231 287          | 477 613          |
| Övriga skulder                                      |                | 8 425            | 5 379            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 36             | 219 408          | 216 361          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |                | <b>578 582</b>   | <b>808 243</b>   |
| <b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b> |                | <b>8 740 012</b> | <b>8 732 618</b> |

# Förändring av eget kapital

|   | Aktiekapital  | Reservfond    | Fond för utvecklingsutgifter | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|---------------|---------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital 2016-01-01                           | 40 000        | 54 000        |                              | 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             |
| <b>Eget kapital 2016-12-31</b>                    | <b>40 000</b> | <b>54 000</b> | <b>4 751</b>                 | <b>1 765 163</b>   | <b>1 863 914</b>   |
| Eget kapital 2017-01-01                           | 40 000        | 54 000        | 4 751                        | 1 765 163          | 1 863 914          |
| Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital |               |               | 2 819                        | -2 819             |                    |
| Utdelning   |               |               |                              | -536               | -536               |
| Aktieägartillskott                                |               |               |                              | 81 900             | 81 900             |
| Årets resultat                                    |               |               |                              | 146 357            | 146 357            |
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b>                    | <b>40 000</b> | <b>54 000</b> | <b>7 570</b>                 | <b>1 990 065</b>   | <b>2 091 635</b>   |

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

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2017           | 2016           |
|---|-----|----------------|----------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i>   |     |                |                |
| Rörelseresultat före finansiella poster   |     | 344 469        | 276 319        |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 37  | 283 889        | 305 031        |
| Erhållen ränta  |     | 1 260          | 1 914          |
| Erlagd ränta  | 38  | -105 253       | -132 190       |
| Betald skatt  |     | -41            | -21 477        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>524 324</b> | <b>429 597</b> |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital  | 39  | 25 629         | 15 162         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>549 953</b> | <b>444 759</b> |



|   | Not | 2017              | 2016              |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <i>Investeringsverksamheten</i>   |     |                   |                   |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar                            |     | -2 819            | -4 751            |
| Investering i dotterbolag   |     | -163 664          | -323 355          |
| Försäljning av andelar i dotterföretag                                      |     | 100 135           |                   |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                             |     |                   | -50               |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                            |     | 46                | 830               |
| Amortering ombyggnadstillägg  |     | 5 871             | 2 261             |
| Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar |     | -393 347          | -584 827          |
| Försäljning av byggnader och mark   |     | 28 194            | 294 666           |
| Erhållna investeringsbidrag   |     | -                 | 1 546             |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                |     | -10 584           | -13 273           |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar                                 |     | 794               | 224               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                             |     | <b>-435 374</b>   | <b>-626 729</b>   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>  |     |                   |                   |
| Ökning/minskning långfristig fordran  |     | -6 799            | -251 637          |
| Upptagna lån  |     | 450 058           | 730 000           |
| Amortering långfristiga skulder   |     | -601 692          | -270 000          |
| Aktieägartillskott  |     | 102 960           | 102 960           |
| Utdelning   |     | -536              | -632              |
| Koncernbidrag   |     | -58 608           | -132 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                            |     | <b>-114 617</b>   | <b>178 691</b>    |
| Årets kassaflöde  |     | <b>-38</b>        | <b>-3 279</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                       |     | <b>207</b>        | <b>3 486</b>      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 40  | <b>169</b>        | <b>207</b>        |
| <b>Summa disponibla likvida medel</b>                                       |     | <b>169</b>        | <b>207</b>        |
| Förändring av räntebärande nettolåneskuld                                   | 41  |                   |                   |
| Nettolåneskuld vid årets ingång   |     | -5 864 773        | -5 402 676        |
| Minskning/ökning av räntebärande låneskuld                                  |     | 300 000           | -460 000          |
| Minskning/ökning av avsättningar  |     | 1 114             | 1 182             |
| Minskning/ökning av likvida medel   |     | -38               | -3 279            |
| <b>Nettolåneskuld vid årets utgång</b>                                      |     | <b>-5 563 697</b> | <b>-5 864 773</b> |

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Hållbarhetsrapport

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2017, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

### Intäkter

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

### Immateriella anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

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

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

### Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader.

Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader till dess att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

### Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Not 1 forts.

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

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

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

#### Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

#### Finansiella instrument

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

#### Avsättningar

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

#### Pensioner

Avsättning för PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkrings-teknisk 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

|                            | 2017             | 2016             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                   | 1 563 307        | 1 539 867        |
| Lokaler                    | 61 865           | 61 767           |
| Övriga hyresintäkter       | 65 834           | 60 569           |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>1 691 006</b> | <b>1 662 203</b> |

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

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

|               | 2017           | 2016           |
|---------------|----------------|----------------|
| Inom ett år   | 58 673         | 78 607         |
| Mellan 1-5 år | 90 914         | 105 181        |
| Över 5 år     | 40             | 7              |
| <b>Summa</b>  | <b>149 627</b> | <b>183 795</b> |

## Not 3 Förvaltningsintäkter

|                                   | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsuppdrag               | 12 013        | 5 887         |
| Ersättning från hyresgäster       | 4 120         | 3 371         |
| Övriga förvaltningsintäkter       | 19 531        | 18 366        |
| <b>Summa förvaltningsintäkter</b> | <b>35 664</b> | <b>27 624</b> |

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

## Not 4 Driftkostnader

|                             | 2017            | 2016            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Värme                       | -150 840        | -158 207        |
| El och gas                  | -36 435         | -36 459         |
| Vatten och avlopp           | -55 082         | -59 794         |
| Avfallshantering            | -48 004         | -47 443         |
| Fastighetsskötsel           | -184 751        | -183 275        |
| Reparationer                | -108 727        | -102 043        |
| Driftadministration         | -104 098        | -105 093        |
| Övriga driftkostnader       | -48 877         | -39 702         |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>-736 814</b> | <b>-732 016</b> |

## Not 5 Personal

|   | 2017            | 2016            |
|---|-----------------|-----------------|
| Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader |                 |                 |
| Löner och ersättningar till styrelsen och VD*               | -1 646          | -1 661          |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                | -124 685        | -115 073        |
| <b>Summa löner och ersättningar</b>                         | <b>-126 331</b> | <b>-116 734</b> |
| Pensionskostnader för styrelsen och VD*                     | -421            | -390            |
| Pensionskostnader för övriga anställda                      | -14 373         | -12 970         |
| <b>Summa pensionskostnader</b>                              | <b>-14 794</b>  | <b>-13 360</b>  |
| Övriga sociala kostnader                                    | -37 235         | -38 177         |
| <b>Summa personalkostnader</b>                              | <b>-178 360</b> | <b>-168 271</b> |
| Inga tantiem eller likande har lämnats.                     |                 |                 |
| *Inklusive styrelsesuppleanter.                             |                 |                 |
| Medelantalet anställda, antal                               |                 |                 |
| Kvinnor   | 143             | 141             |
| Män   | 166             | 170             |
| <b>Totalt</b>   | <b>309</b>      | <b>311</b>      |
| Företagsledningens könsfördelning                           |                 |                 |
| Styrelse, inklusive suppleanter                             |                 |                 |
| Kvinnor   | 4               | 4               |
| Män   | 6               | 6               |
| <b>Totalt</b>   | <b>10</b>       | <b>10</b>       |
| VD och övriga ledande befattningshavare                     |                 |                 |
| Kvinnor   | 6               | 5               |
| Män   | 4               | 6               |
| <b>Totalt</b>   | <b>10</b>       | <b>11</b>       |

Not 5 forts.

**Ersättning och övriga förmåner under 2017**

|                                     | Grundlön/<br>Styrelse-<br>arvode* | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Totalt        |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Styrelse-<br>ordförande             | 72                                |                    |                      | 72            |
| Övriga styrelse-<br>ledamöter       | 189                               | 2                  |                      | 191           |
| Styrelse-<br>suppleanter            | 39                                | 1                  |                      | 40            |
| Verkställande<br>direktör           | 1 346                             | 16                 | 421                  | 1 783         |
| Övriga ledande<br>befattningshavare | 7 771                             | 117                | 1 723                | 9 611         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>9 417</b>                      | <b>136</b>         | <b>2 144</b>         | <b>11 697</b> |

**Ersättning och övriga förmåner under 2016**

|                                     | Grundlön/<br>Styrelse-<br>arvode* | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Totalt        |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Styrelse-<br>ordförande             | 62                                |                    |                      | 62            |
| Övriga styrelse-<br>ledamöter       | 262                               |                    |                      | 262           |
| Styrelse-<br>suppleanter            | 29                                |                    |                      | 29            |
| Verkställande<br>direktör           | 1 308                             | 13                 | 390                  | 1 711         |
| Övriga ledande<br>befattningshavare | 8 156                             | 125                | 1 786                | 10 067        |
| <b>Totalt</b>                       | <b>9 817</b>                      | <b>138</b>         | <b>2 176</b>         | <b>12 131</b> |

\* Inklusive ersättning förlorad arbetsinkomst.

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

**Pensioner**

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

Övriga pensionshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

**Avgångsvederlag**

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

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

**Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör**

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

**Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner**

|   | 2017 | 2016 |
|---|------|------|
| Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %                                       |      |      |
| Andel av totala intäkter %  |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen   | 1    | -    |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen                                    | 3    | 2    |
| Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-skatt, av- och nedskrivningar % |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen   | 8    | 3    |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen                                    | 22   | 24   |
| Andel av intäkter i finansnetto   |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen   | 24   | 41   |
| Andel av kostnader i finansnetto  |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen   | 99   | 99   |

**Moderbolag**

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

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

## Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

|   | 2017            | 2016            |
|---|-----------------|-----------------|
| Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen  |                 |                 |
| Immateriella anläggningstillgångar                  | -1 583          | -2 850          |
| Markanläggningar                                    | -14 574         | -14 351         |
| Byggnader   | -229 626        | -223 410        |
| Bredbandsnät  | -4 296          | -4 296          |
| Investering i annans fastighet                      | -295            | -315            |
| Inventarier   | -13 722         | -12 734         |
| Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen  |                 |                 |
| Byggnader   | 882             | 80              |
| <b>Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen</b> | <b>-263 214</b> | <b>-257 876</b> |
| Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader    | -1              | -1              |
| <b>Summa av- och nedskrivningar</b>                 | <b>-263 215</b> | <b>-257 877</b> |

## Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

|   | 2017        | 2016        |
|---|-------------|-------------|
| Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB           |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | -609        | -549        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -           | -           |
| Skatterådgivning                              | -           | -40         |
| Övriga tjänster                               | -223        | -191        |
| <b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>   | <b>-832</b> | <b>-780</b> |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -267 (-185) tkr.

## Not 9 Centrala kostnader

|                                 | 2017           | 2016           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Centrala kostnader              | -27 658        | -30 392        |
| Koncerngemensamma kostnader     | -20 105        | -12 375        |
| Avskrivningar                   | -1             | -1             |
| <b>Summa centrala kostnader</b> | <b>-47 764</b> | <b>-42 768</b> |

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

## Not 10 Övriga rörelseintäkter

|   | 2017         | 2016         |
|---|--------------|--------------|
| Provisionsintäkter                      | 132          | 133          |
| Resultat vid försäljning av inventarier | 400          | 224          |
| Övriga rörelseintäkter                  | 3 148        | 2 981        |
| Försäljning av fastighet                | 1 035        | -            |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>     | <b>4 715</b> | <b>3 338</b> |

## Not 11 Övriga rörelsekostnader

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Utrangering och försäljning av inventarier | -147           | -70            |
| Fastighetsförsäljning                      | -              | -48 490        |
| Nedskrivning fastigheter                   | -23 223        | -              |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>       | <b>-23 370</b> | <b>-48 560</b> |

## Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

|  | 2017          | 2016          |
|--|---------------|---------------|
| Förfaller till betalning inom ett år                 | 6 958         | 4 178         |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | 13 311        | 6 000         |
| Förfaller till betalning senare än fem år            | -             | -             |
|  | <b>20 269</b> | <b>10 178</b> |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter         | 7 043         | 6 857         |

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

## Not 13 Finansnetto

|  | 2017            | 2016            |
|--|-----------------|-----------------|
| Finansiella poster hänförlbara till företags tillgångar              |                 |                 |
| Räntetäkter koncernföretag   | 293             | 803             |
| Räntetäkter  | 967             | 1 160           |
| Försäljning andelar i dotterbolag                                    | 99 985          | -               |
| <b>Summa finansiella poster hänförlbara till företags tillgångar</b> | <b>101 245</b>  | <b>1 963</b>    |
| Finansiella poster hänförlbara till företags skulder                 |                 |                 |
| Räntekostnader koncernföretag  | -104 628        | -131 699        |
| Räntekostnader   | -29             | -4              |
| Periodisering agio   | 450             | 318             |
| Övriga finansiella kostnader   | -19             | -7              |
| Finansiell kostnad PRI-skuld   | -3 777          | -3 823          |
| Aktiverad ränta  | 2 749           | 2 060           |
| <b>Summa finansiella poster hänförlbara till företags skulder</b>    | <b>-105 254</b> | <b>-133 155</b> |
| <b>Finansnetto</b>   | <b>-4 009</b>   | <b>-131 192</b> |

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,77 (2,28) procent.

## Not 14 Bokslutsdispositioner

|                                    | 2017            | 2016           |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| Upplösning av periodiseringsfond   | 7 060           | 6 801          |
| Avskrivningar utöver plan          | -583            | -8 555         |
| Erhållna koncernbidrag             | -               | 73 392         |
| Lämnade koncernbidrag              | -183 350        | -132 000       |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-176 873</b> | <b>-60 362</b> |

## Not 15 Skatt på årets resultat

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Aktuell skatt  | -306           | -746           |
| Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30) | -16 924        | -19 619        |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b>   | <b>-17 230</b> | <b>-20 365</b> |

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

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Redovisat resultat före skatt                    | 163 587        | 84 765         |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22 %           | -35 989        | -18 648        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter       | 22 290         | 26             |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader        | -3 557         | -811           |
| Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond | -61            | -87            |
| Justering avseende tidigare år                   | 87             | -845           |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b>             | <b>-17 230</b> | <b>-20 365</b> |

## Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,51% av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2017 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 2018-03-08 kommer en utdelning avseende 2017 att föreslås om 604 tkr, vilket motsvarar 1,51% av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2016 uppgick till 536 tkr.

## Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

|  | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden  | 35 475        | 30 724        |
| Inköp  | 2 819         | 4 751         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                | <b>38 294</b> | <b>35 475</b> |
| Ingående avskrivningar   | -22 877       | -20 027       |
| Årets avskrivningar  | -1 583        | -2 850        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar  | -24 460       | -22 877       |
| <b>Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>13 834</b> | <b>12 598</b> |

De immateriella anläggningstillgångarna avser främst investering i koncerngemensamt fastighetssystem samt diverse övriga administrativa datasystem.



## Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

| Marknadsvärde (Mkr)               | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående värde 1 januari          | 26 128        | 24 957        |
| Investeringar                     | 386           | 597           |
| Försäljningar                     | -26           | -338          |
| Övrig värdeförändring             | 1 563         | 912           |
| <b>Utgående värde 31 december</b> | <b>28 051</b> | <b>26 128</b> |

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 400–470 (380–510) kr/kvm och för lokaler till 301–371 (283–413) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,20 (2,50) procent i läge A1 och 5,00 (5,30) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 3,60–5,30 (2,75–5,05) procent.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 0 Mkr (889) Mkr.

| Mark                                      | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 647 490          | 584 357          |
| Inköp                                     | 49 442           | 84 046           |
| Försäljningar                             | -5 352           | -20 913          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 691 580          | 647 490          |
| Ingående uppskrivningar                   | 116 955          | 116 955          |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar      | 116 955          | 116 955          |
| <b>Utgående planenligt restvärde mark</b> | <b>808 535</b>   | <b>764 445</b>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                     | <b>8 456 081</b> | <b>8 468 102</b> |

| Markanläggningar                                      | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                           | 290 342        | 297 256        |
| Försäljningar   | -662           | -13 048        |
| Omklassificeringar                                    | 8 592          | 6 134          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 298 272        | 290 342        |
| Ingående avskrivningar                                | -126 119       | -117 066       |
| Försäljningar   | 377            | 5 298          |
| Årets avskrivningar                                   | -14 574        | -14 351        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                   | -140 316       | -126 119       |
| <b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b> | <b>157 956</b> | <b>164 223</b> |

| Bredbandsnät                                      | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                       | 85 920        | 85 920        |
| Omklassificeringar                                | -             | -             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden          | 85 920        | 85 920        |
| Ingående avskrivningar                            | -20 396       | -16 100       |
| Årets avskrivningar                               | -4 296        | -4 296        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar               | -24 692       | -20 396       |
| <b>Utgående planenligt restvärde bredbandsnät</b> | <b>61 128</b> | <b>65 524</b> |

Not 18 forts.

| Byggnader   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 10 134 529        | 10 041 515        |
| Inköp   | 1 701             | 221 964           |
| Försäljningar   | -28 100           | -488 787          |
| Utrangeringar   | -                 | -1 169            |
| Omklassificeringar  | 177 891           | 361 006           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                            | 10 286 021        | 10 134 529        |
| Ingående nedskrivningar   | -12 156           | -12 248           |
| Återförda nedskrivningar  | 882               | 92                |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar                                | -11 274           | -12 156           |
| Ingående avskrivningar  | -4 177 482        | -4 173 236        |
| Försäljningar   | 4 757             | 204 416           |
| Utrangeringar   | -                 | 863               |
| Årets avskrivningar   | -213 456          | -209 525          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                 | -4 386 181        | -4 177 482        |
| Ingående uppskrivningar   | 617 564           | 656 210           |
| Försäljningar   | -                 | -24 740           |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                              | -13 226           | -13 906           |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar                                | 604 338           | 617 564           |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>                      | <b>6 492 904</b>  | <b>6 562 455</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>   | <b>11 725 679</b> | <b>11 702 757</b> |
| <b>Aktiverad ränta ingår med</b>                                    | <b>42 100</b>     | <b>41 204</b>     |
| <b>Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b> | <b>7 520 623</b>  | <b>7 556 647</b>  |

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 6 289 (7 286) 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 776 086 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 757 377 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

## Not 19 Inventarier

|  | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 182 942       | 173 415       |
| Inköp  | 10 584        | 13 273        |
| Försäljningar och utrangeringar                  | -8 888        | -3 746        |
| Omklassificeringar                               | -             | -             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden         | 184 638       | 182 942       |
| Ingående avskrivningar                           | -91 354       | -82 295       |
| Försäljningar och utrangeringar                  | 8 494         | 3 676         |
| Avskrivningar                                    | -13 723       | -12 735       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -96 583       | -91 354       |
| <b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b> | <b>88 055</b> | <b>91 588</b> |

Av årets avskrivningar -13 723 (-12 735) tkr avser -1 (-1) tkr centrala kostnader.

## Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

|  | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| 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    |
| <b>Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

|  | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde/<br>Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer                | 190 320        | 282 425        |
| Under året nedlagda kostnader  | 339 526        | 291 218        |
| Försäljningar  | -1 418         | -5 382         |
| Under året överfört till förvaltningsfastigheter   | -202 559       | -377 941       |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde/Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b> | <b>302 646</b> | <b>190 320</b> |
| <b>Aktiverad ränta ingår med</b>   | <b>4 216</b>   | <b>2 874</b>   |

## Not 22 Andelar i koncernföretag

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                    | 323 355        | -              |
| Förvärv   | 163 514        | 323 355        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde                        | 486 869        | 323 355        |
| <b>Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag</b> | <b>486 869</b> | <b>323 355</b> |

| Koncernföretag                           | Org. nummer | Antal andelar | Kapitalandel % |
|--|-------------|---------------|----------------|
| Fastighetsbolaget Bredfjäll AB           | 556662-9035 | 323 355       | 100            |
| Fastighetsbolaget Bredfjäll KB           | 969676-6923 |               | Komplementär   |
| Fastighetsbolaget Gropens gård KB        | 969676-6881 |               | Komplementär   |
| Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB | 969667-0562 |               | Komplementär   |

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

Den 1 november 2017 förvärvades komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100% i dotterföretagen. Dotterföretagen har sitt säte i Göteborg.

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

## Not 23 Fordringar hos koncernföretag

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                 | 250 000        | -              |
| Förvärv Fastighetsbolaget Bredfjäll KB                      | -              | 190 000        |
| Förvärv Fastighetsbolaget Gropens gård KB                   | -              | 60 000         |
| Förvärv Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB            | 6 799          | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>256 799</b> | <b>250 000</b> |
| <b>Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag</b> | <b>256 799</b> | <b>250 000</b> |

## Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

|  | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 46         | 46         |
| Förvärv  | -          | -          |
| Försäljning  | -46        | -          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>-</b>   | <b>46</b>  |
| <b>Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag</b> | <b>-</b>   | <b>46</b>  |

Bolaget har under januari 2017 avyttrat sitt ägande i Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB (org.nr. 556707-2409). Andelarna avyttrades till bokfört värde.

## Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|  | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden  | 140        | 140        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      | <b>140</b> | <b>140</b> |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>140</b> | <b>140</b> |

## Not 26 Andra långfristiga fordringar

|   | 2017-12-31    | 2016-12-31   |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                 | 6 343         | 7 747        |
| Inköp   | -             | -            |
| Försäljningar   | -             | -830         |
| Årets amortering  | -2 680        | -3 261       |
| Omklassificeringar  | 12 810        | 2 687        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>16 473</b> | <b>6 343</b> |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar</b> | <b>16 473</b> | <b>6 343</b> |

Långfristig fordran avseende hyresgästpassningar av lokaler redovisas här med 15 884 (4 496) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 0 (1 258) tkr och Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

## Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader                               | -             | 881           |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | -             | -             |
| Förutbetalda PRI-kostnader                                | 3 211         | 3 212         |
| Förutbetalda licenser                                     | 742           | 1 773         |
| Förutbetalda kostnader arrende                            | 538           | 456           |
| Upplupna ränteintäkter, koncernföretag                    | -             | 49            |
| Upplupna förvaltningsintäkter                             | -             | -             |
| Upplupna hyresintäkter                                    | 62            | 79            |
| Förutbetalda kostnader, koncernföretag                    | 4 757         | 1 728         |
| Förutbetalda kostnader, övriga                            | 5 389         | 3 824         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>14 699</b> | <b>12 002</b> |

## Not 28 Obeskattade reserver

|  | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 12 | -              | 7 060          |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 13 | 16 634         | 16 634         |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 14 | 18 270         | 18 270         |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 15 | 35 664         | 35 664         |
| Ackumulerade avskrivningar över plan       | 64 070         | 63 487         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>         | <b>134 638</b> | <b>141 115</b> |

## Not 29 Avsättning för pensioner

|  | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avsättning vid periodens ingång        | 94 980        | 96 162        |
| Utbetald pension                       | -6 427        | -6 630        |
| Nyintjänad pension                     | 2 182         | 2 015         |
| Ränta                                  | 3 425         | 3 456         |
| Övrigt                                 | -293          | -23           |
| <b>Avsättning vid periodens utgång</b> | <b>93 867</b> | <b>94 980</b> |

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

## Not 30 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde.

|  | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter                      | -371 924        | -355 073        |
| Finansiella instrument                       | -61             | 12              |
| Övriga temporära skillnader                  | 695             | 695             |
| <b>Summa avsättning för uppskjuten skatt</b> | <b>-371 290</b> | <b>-354 366</b> |

## 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 2017-12-31 | Marknadsvärde 2017-12-31 | Nominellt värde 2016-12-31 | Marknadsvärde 2016-12-31 |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Skulder till koncernföretag | 5 470                      | 5 470                    | 5 770                      | 5 771                    |
| <b>Totalt</b>               | <b>5 470</b>               | <b>5 470</b>             | <b>5 770</b>               | <b>5 771</b>             |

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

|   | 2017-12-31 | 2016-12-31     |
|---|------------|----------------|
| <b>För egna skulder</b>                                     |            |                |
| Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget | -          | 302 001        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                             | -          | <b>302 001</b> |
| Säkerheter i eget förvar                                    | 6 903 710  | 6 429 775      |

## Not 34 Eventualförpliktelse

|   | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ansvarförbindelse FPG/PRI                                   | 1 877         | 1 900         |
| Ansvarförbindelse Fastigo                                   | 2 486         | 2 300         |
| Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv                  | 2 414         | 2 414         |
| Garantiförbindelser   | 861           | 861           |
| Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB           | 9 228         | 6 172         |
| Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB        | 6 033         | 3 309         |
| Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB | 50 922        | -             |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b>                          | <b>73 821</b> | <b>16 956</b> |

## Not 35 Långfristiga skulders förfallotider

|                             | 1-5 år | Senare än 5 år   |
|-----------------------------|--------|------------------|
| Skulder till koncernföretag | -      | 5 470 000        |
| <b>Summa</b>                | -      | <b>5 470 000</b> |

## Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader, moderbolag                       | 7 833          | 9 578          |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 629         | 10 397         |
| Upplupna personalkostnader                                | 13 171         | 13 958         |
| Upplupna kostnader, underhåll                             | -              | 1 871          |
| Upplupna taxebundna kostnader                             | 46 690         | 46 886         |
| Balanserad ränta stängda derivat-instrument               | -              | 450            |
| Förutbetalda hyresintäkter                                | 132 332        | 131 251        |
| Upplupna ombyggnadskostnader                              | -              | -              |
| Upplupna kostnader, fastighetsskötsel                     | 13 278         | 8 916          |
| Övriga poster   | 3 612          | 3 862          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>227 545</b> | <b>227 169</b> |

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

## Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar                              | 1 583          | 2 850          |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar                                | 259 275        | 254 801        |
| Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar                                | -              | 12             |
| Nedskrivning anläggningstillgångar  | 23 223         | -              |
| Återföring avseende materiella anläggningstillgångar                          | -882           | -92            |
| Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar                                    | -1 114         | -1 182         |
| Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar | -1 434         | 48 336         |
| Utrangeringsförlust komponent   | 3 238          | 306            |
| <b>Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>                  | <b>283 889</b> | <b>305 031</b> |

## Not 38 Erlagd ränta

|  | 2017            | 2016            |
|--|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten    | -105 253        | -132 190        |
| Aktiverad ränta i investeringsverksamheten | -2 749          | -2 060          |
| <b>Summa erlagd ränta</b>                  | <b>-108 002</b> | <b>-134 250</b> |

## Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

|   | 2017          | 2016          |
|---|---------------|---------------|
| Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                           | -1 096        | -34 375       |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder                                    | 26 725        | 49 537        |
| <b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b> | <b>25 629</b> | <b>15 162</b> |

## Not 40 Outnyttjade kreditavtal

Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

## Not 41 Nettolåneskuld

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

### Göteborg den 7 februari 2018

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Johan Zandin<br>Ordförande           | Ulla Y Gustafsson<br>1:e vice ordförande  |
| Tomas Nilsson<br>2:e vice ordförande | Anette Vancas Moberg                      |
| Inger Bergsten                       | Piotr Kiszkiel                            |
| Adam Wojciechowski                   | Kicki Björklund<br>Verkställande direktör |

### Vår granskningsrapport har lämnats 7 februari 2018

Sven Jellbo  
Av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar  
Av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor

## Not 42 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Till årsstämman förfogande står (kronor): |                      |
| Ingående balanserade vinstmedel           | 1 761 809 596        |
| Erhållet aktieägartillskott               | 81 900 000           |
| Årets resultat                            | 146 356 640          |
| <b>Summa</b>                              | <b>1 990 066 236</b> |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande: |                      |
| Utdelning till 3 aktieägare (1,51 kr/aktie)   | 604 000              |
| I ny räkning balanseras   | 1 989 462 236        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 990 066 236</b> |

## Not 43 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2018 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 8 mars 2018.

### Vår revisionsberättelse har lämnats 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor

# 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 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24–54 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2017 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 revisionsssed 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 1–23 och 58–71. 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 den andra informationen.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt för-

slaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor



# Granskningsrapport för år 2017

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolag:s verksamhet under år 2017.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunal-

lagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

*Göteborg den 7 februari 2018*

---

Sven Jellbo  
lekmannarevisor  
utsedd av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar  
lekmannarevisor  
utsedd av kommunfullmäktige

# Styrelse 2017



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

## Ledamöter



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



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



**Ronny Johansson (S)**

**Invald:** 2015

**Sysselsättning:** Målare.

**Övriga styrelseuppdrag:**

Ordförande Svenska målareförbundet Avd. 3 väst, ledamot i förbundsstyrelsen för Svenska målareförbundet, ledamot i Riksbbyggens lokalförening i Göteborg och kassör i Rannebergens Socialdemokratiska stadsdelsförening.



**Ulf Albinsson (S)**

**Invald:** 2016

**Sysselsättning:** Anställd på Volvo Lastvagnar AB.

**Övriga styrelseuppdrag:**

Inga övriga styrelseuppdrag.

## 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.

## Arbetstagarrepresentanter



**Thomas Gustavsson**

(Fastighetsanställdas förbund)

**Invald:** 1991



**Simon Kappelmark**

(Fastighetsanställdas förbund)

**Invald:** 2016



**Ulla Berg**

(Unionen)

**Invald:** 2008



**Gabriell Asmar**

(Unionen)

**Invald:** 2017

# Företagsledning

## 2017



Vad är 2017 års  
höjdpunkt för dig?



**Kicki Björklund**  
Verkställande direktör

**E-post:** kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se  
**Utbildning:** Teknologidoktor i fastighetsekonomi på KTH.  
**Bakgrund:** Var före Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade före det på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

– Det är svårt att välja bara en. Att drottning Silvia besökte SOS Barnbyar i Hammarkullen var viktigt liksom att vi fick ta över huset på Friskvåderstorget. Vårt gemensamma arbete i koncernen kring Framtidens Fastighetslabb och Viktiga riktiga jobb är fantastiskt att få vara en del av och också något jag är väldigt stolt över.



**Magnus Adamsson**  
Ekonomichef

**E-post:** magnus.adamsson@bostadsbolaget.se  
**Utbildning:** Civilekonom med inriktning redovisning.  
**Bakgrund:** Revisor och ekonomichef i olika bolag.

– Höjdpunkten för mig under 2017 var då vi 1 november köpte en fastighet på Friskvåderstorget och därmed fick möjlighet att få ett helhetsgrepp på torget och bostadsområdet Norra Biskopsgården.



**Britt Bergström**  
Distriktschef Hisingen

**E-post:** britt.bergstrom@bostadsbolaget.se  
**Utbildning:** Förvaltningslinjen Högskolan i Karlstad  
**Bakgrund:** Arbetat i fastighetsbranschen i 25 år med diverse uppdrag och haft ledande befattningar de senaste 15 åren på Eklandia, Newsec samt Polismyndigheten.

– Såklart när jag den 18 september började mitt nya jobb som distriktschef för Hisingen samt veckorna som följde då jag fick förmånen att träffa alla engagerade och kompetenta medarbetare.



**Elisabeth Carlsson**  
Personalchef

**E-post:** elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se  
**Utbildning:** Högskola.  
**Bakgrund:** Personalchef inom den privata sektorn, bland annat 16 år på Ericsson.

– Årets höjdpunkt för mig var Framtidens Fastighetslabbs invigning och att det nu är igång. Men också alla fantastiska medarbetares engagemang under året.



**Catarina Hagwall**  
Chef Marknad och Kommunikation

**E-post:** catarina.hagwall@bostadsbolaget.se  
**Utbildning:** Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadsekonom samt en projektledarutbildning på Chalmers tekniska högskola.  
**Bakgrund:** Arbetat på Electrolux Storköks marknadsavdelning under åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

– Höjdpunkten var när vi fick ta emot Kundkristallen av Aktivbo, som genomför vår kundenkät, för att vi gjort det största lyftet i Serviceindex av alla bolag som mäter med dem.



## Vad är 2017 års höjdpunkt för dig?



### Camilla Hallquist

Chef fastighetsutveckling

**E-post:** camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Bakgrund:** Arbetat i olika roller och befattningar inom både privat och kommersiell verksamhet i byggbranschen i 25 år.

– Året har innehållit ett flertal höjdpunkter då Fastighetsutveckling är en bred avdelning med många pågående aktiviteter. För att nämna några vill jag lyfta Fixoteken som vi kommit igång med, att arbetet med solceller startat upp i Hammarkullen samt att vi tillsammans med distrikten kommer få fram cirka 110 nya lägenheter genom konvertering av lokaler 2018.



### Magnus Redenheim

Distriktchef Centrum

**E-post:** magnus.redenheim@bostadsbolaget.se

**Utbildning:** Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.

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

– Min höjdpunkt under 2017 var min nya tjänst som chef på distrikt Centrum. Jag ser fram emot att utveckla distriktets olika bostadsområden tillsammans med hyresgäster och personal.



### Elisabet Sandberg-S

Chef Kundenservice och Uthyrning

**E-post:** elisabet.sandberg-s@bostadsbolaget.se

**Utbildning:** Sjuksköterskeutbildning med vidareutbildning inom psykiatri, kurser på universitetet med inriktning mot neuropsykologi.

**Bakgrund:** Har arbetat inom psykiatri i 25 år och varit arbetsledare sedan 1980 varav två år som demenssköterska.

– Höjdpunkten för mig inom arbetet var att vi fick ta emot priset Kundkristallen.



### Ulf Westerlund

Inköpschef

**E-post:** ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, väg och vattenbyggnad.

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

– Årets höjdpunkt är att i ett överhettat marknadsläge, på ett affärsmässigt sätt kunna tillgodose verksamheten med entreprenörer och hantverkare av hög kvalitet.



### Johan Wilck

Distriktchef Öster

**E-post:** johan.wilck@bostadsbolaget.se

**Utbildning:** Utbildad VVS-ingenjör.

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

– En höjdpunkt 2017 var att det långsiktiga och målmedvetna arbetet i vårt utvecklingsområde Hammarkullen gav konkreta resultat. Extra roligt är att kundbetyget i Hammarkullen gått upp jämfört med vår mätning 2016.

# Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget finns representerade i Göteborgs samtliga stadsdelar. Våra 23 197 lägenheter är fördelade på tre distrikt – Centrum, Hisingen och Öster. Bostadsbolagets fastigheter omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion.

Centrum är till bostadsytan Bostadsbolagets största distrikt och står också för största delen av våra hyresintäkter. Distriktets 7 861 lägenheter är fördelade i allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter och miljonprogram till 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 många strövområden. Här förvaltar vi 8 469 lägenheter, vilket gör det till vårt största distrikt sett till antalet lägenheter.

Med sina 6 867 lägenheter är Öster vårt minsta distrikt. Här finns mångkulturella stadsdelar med stort utbud av aktiviteter och äldre områden med många olika lägenhetstyper. Här finns även områden med nära till natur och grönområden. Ett av dessa är Rannebergen som är ett av Bostadsbolagets miljövänligaste bostadsområden med bland annat Göteborgs bästa luft.



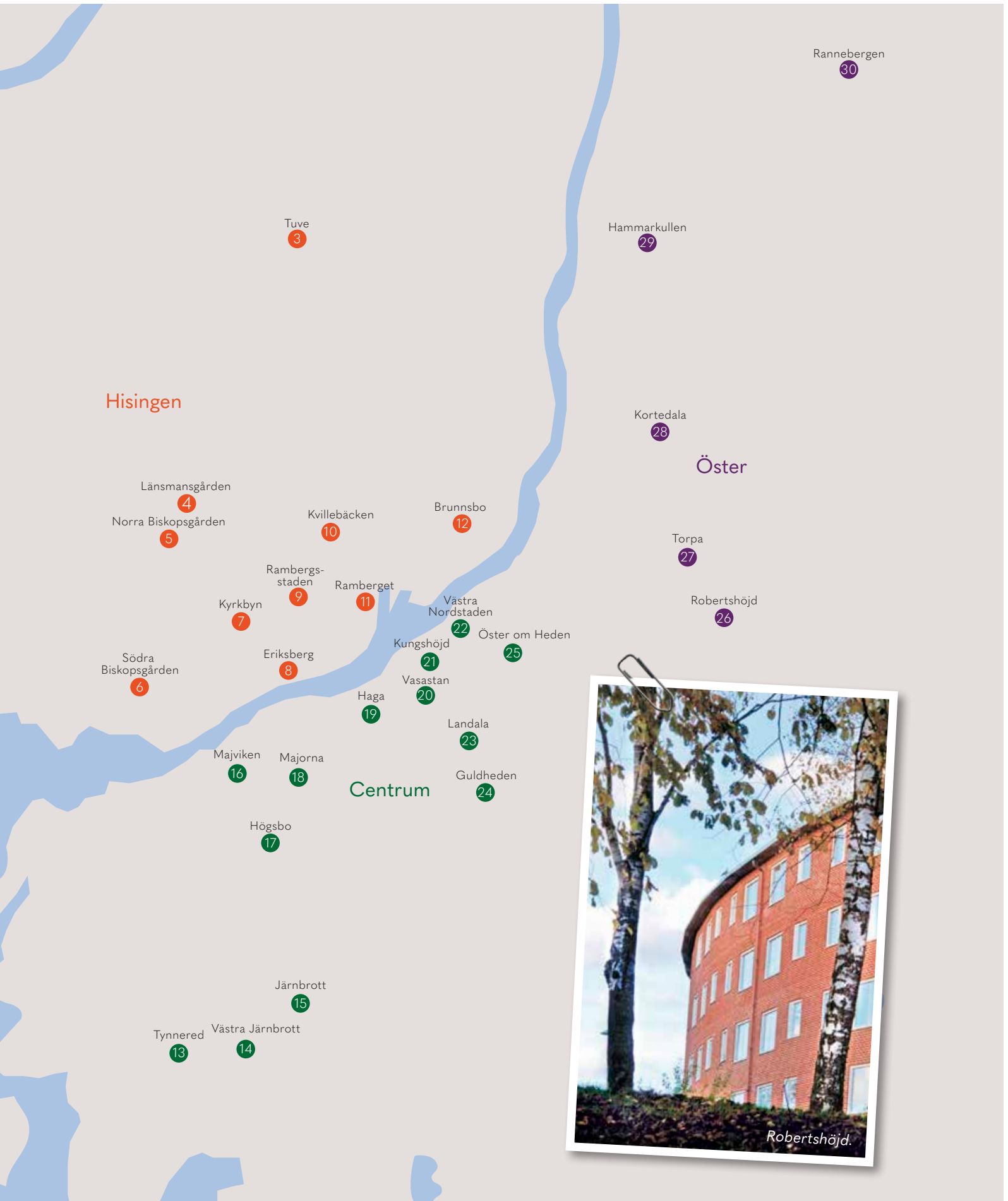
Östra Änghagen

2

Amhult

1





Rannebergen 30

Tuve 3

Hammarkullen 29

### Hisingen

Länsmansgården 4  
Norra Biskopsgården 5

Kvillebäcken 10

Brunnsbo 12

### Öster

Kortedala 28

Torpa 27

Robertshöjd 26

Södra Biskopsgården 6

Rambergstaden 9  
Kyrkbyn 7

Ramberget 11

Västra Nordstaden 22

Öster om Heden 25

Eriksberg 8

Kungshöjd 21

Vasastan 20

Landala 23

### Centrum

Guldheden 24

Majviken 16

Majorna 18

Högsbo 17

Järnbrott 15

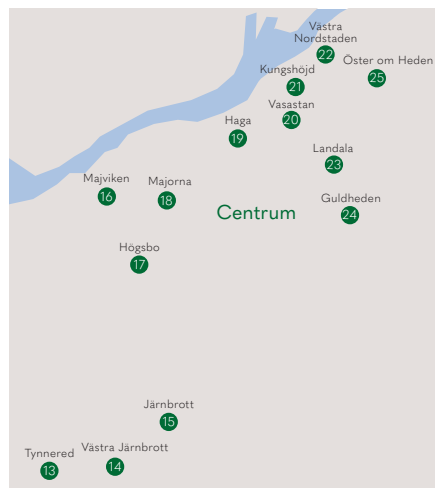
Tynnered 13  
Västra Järnbrott 14



Robertshöjd.

## Centrum

| Boområde  | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress              | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta | Lokalyta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-----------|--------|----------------------|---------------------------|--------------|-----------------|----------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 45:1       | Syster Estrids Gata 6     | 1950         | 2 336           | 14       | 44                  | 41 377                  | 2 772               | 1 167                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 46:1       | Syster Estrids Gata 5     | 1950         | 11 605          | 11       | 228                 | 205 072                 | 14 017              | 1 190                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 48:3       | Syster Estrids Gata 2     | 1957         | 2 209           | 4        | 30                  | 39 064                  | 2 969               | 954                                |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 48:2       | Syster Estrids Gata 2     | 2017         | 0               | 0        | 0                   | 5 848                   | 1 081               | 0                                  |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 49:1       | Doktor Westrings Gata 2A  | 1950         | 1 620           | 53       | 30                  | 28 570                  | 1 962               | 1 151                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 50:1       | Doktor Westrings Gata 4   | 1969         | 1 628           | 0        | 24                  | 26 581                  | 1 775               | 1 053                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 51:1       | Doktor Westrings Gata 8   | 1968         | 1 628           | 22       | 24                  | 26 364                  | 1 792               | 1 059                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 52:1       | Doktor Westrings Gata 7   | 1959         | 6 438           | 822      | 120                 | 116 334                 | 8 273               | 1 147                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 54:3       | Syster Emmas Gata 13      | 1951         | 4 063           | 148      | 72                  | 71 762                  | 5 011               | 1 150                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 54:4       | Doktor Wengbergs Gata 8   | 2005         | 5 813           | 0        | 66                  | 126 128                 | 9 425               | 1 456                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 55:2       | Doktor Westrings Gata 13  | 1951         | 9 631           | 528      | 185                 | 173 874                 | 12 033              | 1 162                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 56:1       | Syster Emmas Gata 1       | 1964         | 1 836           | 0        | 36                  | 33 407                  | 2 283               | 1 195                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 57:4       | Doktor Westrings Gata 12  | 1950         | 3 366           | 134      | 66                  | 60 738                  | 4 297               | 1 225                              |
| Guldheden | 24     | GULDHEDEN 57:5       | Doktor Westrings Gata 14A | 2003         | 1 811           | 471      | 23                  | 39 749                  | 2 655               | 1 319                              |
| Haga      | 19     | HAGA 19:16           | Pilgatan 1                | 1983         | 9 063           | 530      | 117                 | 252 702                 | 12 167              | 1 249                              |
| Haga      | 19     | HAGA 2:1             | Mellangatan 2A            | 1962         | 1 991           | 257      | 17                  | 52 077                  | 2 478               | 1 065                              |
| Haga      | 19     | HAGA 2:2             | Västra Skansgatan 1A      | 1984         | 2 015           | 537      | 21                  | 53 003                  | 3 302               | 1 136                              |
| Haga      | 19     | HAGA 2:3             | Haga Östergata 4B         | 1970         | 1 244           | 177      | 14                  | 32 544                  | 1 483               | 1 026                              |
| Haga      | 19     | HAGA 2:4             | Haga Östergata 4B         | 1970         | 962             | 603      | 12                  | 29 501                  | 1 811               | 1 039                              |
| Haga      | 19     | HAGA 20:19           | Husargatan 31             | 1985         | 6 572           | 284      | 86                  | 185 307                 | 8 858               | 1 284                              |
| Haga      | 19     | HAGA 20:20           | Husargatan 43             | 1984         | 1 041           | 139      | 19                  | 27 461                  | 1 266               | 998                                |
| Haga      | 19     | HAGA 23:1            | Haga Nygata 31A           | 1987         | 741             | 279      | 10                  | 22 923                  | 1 388               | 1 162                              |
| Haga      | 19     | HAGA 23:10           | Pilgatan 22               | 1989         | 0               | 105      | 0                   | 17 284                  | 2 742               | 0                                  |
| Haga      | 19     | HAGA 23:22           | Husargatan 22             | 1988         | 3 914           | 389      | 53                  | 112 892                 | 5 710               | 1 307                              |
| Haga      | 19     | HAGA 23:23           | Haga Nygata 33A           | 1990         | 436             | 72       | 6                   | 13 489                  | 771                 | 1 367                              |
| Haga      | 19     | HAGA 23:24           | Haga Nygata 35A           | 1990         | 376             | 139      | 6                   | 12 893                  | 854                 | 1 261                              |
| Haga      | 19     | HAGA 24:15           | Haga Nygata 25A           | 1986         | 591             | 510      | 11                  | 22 333                  | 1 592               | 1 402                              |
| Haga      | 19     | HAGA 24:2            | Haga Nygata 27A           | 1987         | 904             | 115      | 11                  | 27 116                  | 1 484               | 1 324                              |
| Haga      | 19     | HAGA 24:3            | Haga Nygata 27C           | 1987         | 943             | 481      | 12                  | 30 701                  | 1 885               | 1 207                              |
| Haga      | 19     | HAGA 24:7            | Husargatan 23             | 1989         | 2 203           | 51       | 32                  | 63 518                  | 3 161               | 1 383                              |
| Haga      | 19     | HAGA 25:18           | Haga Nygata 19A           | 1986         | 1 362           | 431      | 25                  | 44 029                  | 2 701               | 1 298                              |
| Haga      | 19     | HAGA 25:19           | Pilgatan 4                | 1986         | 8 030           | 335      | 104                 | 225 062                 | 10 711              | 1 266                              |
| Haga      | 19     | HAGA 5:10            | Haga Nygata 10            | 1981         | 4 979           | 869      | 69                  | 136 503                 | 6 876               | 1 062                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 58:13  | Svalebogatan 41           | 1948         | 2 358           | 369      | 42                  | 40 426                  | 2 681               | 1 012                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 88:1   | Späckhuggaregatan 2A      | 1948         | 1 617           | 32       | 30                  | 26 695                  | 1 737               | 1 015                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 89:1   | Späckhuggaregatan 3A      | 1948         | 3 657           | 0        | 68                  | 59 634                  | 4 009               | 1 018                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 90:1   | Späckhuggaregatan 6A      | 1960         | 1 962           | 21       | 36                  | 32 436                  | 2 025               | 1 013                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 91:1   | Blåvalsgatan 6A           | 1948         | 2 172           | 675      | 37                  | 38 276                  | 2 896               | 1 013                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 92:1   | Bokekullsgatan 1A         | 1948         | 1 908           | 0        | 36                  | 31 400                  | 2 099               | 1 031                              |





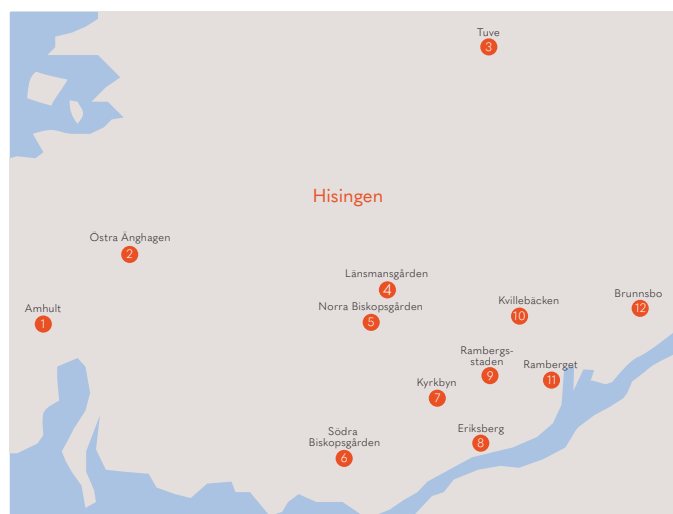
| Boområde  | Kartnr | Fastighetsbeteckning  | Besöksadress          | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta | Lokal-<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-----------|--------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 93:2    | Bokekullsgatan 7A     | 1948         | 3 339           | 45            | 61                  | 53 638                  | 3 617               | 1 027                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 94:1    | Blåvalsgatan 9A       | 1949         | 6 495           | 180           | 120                 | 106 113                 | 7 264               | 1 029                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 95:1    | Blåvalsgatan 1A       | 1949         | 1 617           | 21            | 30                  | 26 245                  | 1 708               | 1 028                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 96:1    | Späckhuggaregatan 7A  | 1948         | 1 086           | 0             | 18                  | 17 600                  | 1 193               | 1 015                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 97:1    | Svalebogatan 47A      | 1948         | 1 935           | 158           | 36                  | 32 639                  | 2 178               | 1 037                              |
| Högsbo    | 17     | KUNGSLADUGÅRD 98:1    | Svalebogatan 45A      | 1948         | 1 299           | 0             | 24                  | 21 400                  | 1 398               | 1 029                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 12:2        | Kondensatorsgratan 3  | 1986         | 4 645           | 95            | 85                  | 55 840                  | 5 378               | 1 065                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 13:1        | Relägratan 8          | 1953         | 1 755           | 189           | 27                  | 19 085                  | 1 790               | 942                                |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 14:2        | Relägratan 1          | 1952         | 3 300           | 90            | 60                  | 37 535                  | 3 853               | 996                                |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 17:1        | Bildradiogatan 13     | 1988         | 3 810           | 138           | 66                  | 46 414                  | 4 518               | 1 104                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 18:1        | Bildradiogatan 10     | 1952         | 2 080           | 0             | 32                  | 23 259                  | 2 188               | 959                                |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 19:2        | Antenngatan 7         | 1953         | 218             | 2 108         | 7                   | 12 085                  | 1 454               | 1 123                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 20:1        | Antenngatan 10        | 1954         | 384             | 806           | 12                  | 8 297                   | 1 024               | 1 090                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 3:1         | Bildradiogatan 14     | 1973         | 3 496           | 222           | 57                  | 40 927                  | 3 984               | 1 044                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 4:2         | Bildradiogatan 29     | 1990         | 4 524           | 209           | 84                  | 62 067                  | 6 013               | 1 262                              |
| Järnbrott | 15     | JÄRNBROTT 8:2         | Modulatorsgratan 1    | 1990         | 3 629           | 92            | 62                  | 47 917                  | 4 649               | 1 212                              |
| Kungshöjd | 21     | INOM VALLGRAVEN 37:22 | Kungshöjdsgatan 8     | 1979         | 1 995           | 430           | 25                  | 57 635                  | 2 917               | 1 233                              |
| Kungshöjd | 21     | INOM VALLGRAVEN 41:2  | Hvitfeldtsgratan 3A   | 1970         | 1 118           | 37            | 13                  | 27 778                  | 1 135               | 989                                |
| Kungshöjd | 21     | INOM VALLGRAVEN 41:3  | Hvitfeldtsgratan 5A   | 1970         | 1 225           | 0             | 13                  | 30 200                  | 1 226               | 987                                |
| Kungshöjd | 21     | INOM VALLGRAVEN 41:6  | Kungshöjdsgatan 7A    | 1973         | 908             | 59            | 16                  | 23 885                  | 1 078               | 1 085                              |
| Kungshöjd | 21     | INOM VALLGRAVEN 42:3  | Kungsgatan 9C         | 1980         | 1 240           | 230           | 15                  | 35 694                  | 1 771               | 1 118                              |
| Kungshöjd | 21     | INOM VALLGRAVEN 43:11 | Kungsgatan 5          | 1960         | 2 436           | 1 185         | 35                  | 72 200                  | 3 846               | 1 005                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 10:19         | Aschebergsgatan 49B   | 1974         | 0               | 197           | 0                   | 14 108                  | 2 713               | 0                                  |
| Landala   | 23     | LANDALA 10:20         | Amund Grefwegatan 3   | 1974         | 7 915           | 12 144        | 198                 | 231 084                 | 23 921              | 1 394                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 10:21         | Kapellgången 3        | 1973         | 4 679           | 17            | 80                  | 129 335                 | 5 680               | 1 186                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 10:22         | Landalagången 8       | 1973         | 5 775           | 768           | 96                  | 163 510                 | 7 727               | 1 162                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 10:23         | Landalagången 11      | 1973         | 5 648           | 209           | 92                  | 153 909                 | 6 514               | 1 119                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 10:24         | Landalagången 5       | 1973         | 4 253           | 55            | 68                  | 114 450                 | 4 854               | 1 113                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:16         | Landalabergen 4       | 1971         | 2 755           | 153           | 45                  | 73 198                  | 3 162               | 1 076                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:17         | Landalabergen 6       | 1971         | 2 720           | 91            | 45                  | 72 852                  | 3 090               | 1 083                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:18         | Landalabergen 8       | 1971         | 3 916           | 478           | 59                  | 108 257                 | 4 750               | 1 071                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:23         | Landalabergen 35      | 1972         | 3 327           | 0             | 67                  | 89 000                  | 3 779               | 1 120                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:24         | Landalabergen 22      | 1972         | 3 740           | 0             | 60                  | 99 000                  | 4 111               | 1 084                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:25         | Landalabergen 20      | 1971         | 2 578           | 0             | 40                  | 68 000                  | 2 816               | 1 077                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:26         | Landalabergen 31      | 1972         | 4 140           | 0             | 80                  | 111 000                 | 4 690               | 1 116                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:27         | Landalabergen 28      | 1971         | 3 994           | 0             | 60                  | 105 000                 | 4 338               | 1 070                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 12:28         | Landalabergen 17      | 1971         | 3 994           | 0             | 60                  | 105 000                 | 4 500               | 1 111                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 37:3          | Hantverkaregatan 1    | 1985         | 1 258           | 0             | 16                  | 35 200                  | 1 532               | 1 200                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 37:4          | Hantverkaregatan 3    | 1984         | 1 255           | 63            | 27                  | 35 200                  | 1 612               | 1 214                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 37:5          | Malmstensgatan 4      | 1984         | 462             | 741           | 9                   | 0                       | 1 204               | 1 187                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 40:1          | Egnahemsvägen 1       | 2016         | 3 012           | 104           | 44                  | 114 928                 | 6 028               | 1 853                              |
| Landala   | 23     | LANDALA 41:1          | Egnahemsvägen 9-11    | 2016         | 1 762           | 2             | 24                  | 64 000                  | 3 221               | 1 800                              |
| Majorna   | 18     | MAJORNA 202:1         | Karl Johansgatan 22   | 1989         | 656             | 278           | 10                  | 13 960                  | 1 086               | 1 186                              |
| Majorna   | 18     | MAJORNA 202:8         | Kaptensgatan 12       | 1990         | 6 851           | 469           | 89                  | 130 750                 | 8 832               | 1 205                              |
| Majorna   | 18     | MAJORNA 203:9         | Kaptensgatan 15A      | 1988         | 10 432          | 350           | 141                 | 196 947                 | 13 299              | 1 218                              |
| Majorna   | 18     | MAJORNA 204:11        | Karl Johansgatan 36A  | 1991         | 10 864          | 1 078         | 148                 | 212 119                 | 14 594              | 1 222                              |
| Majorna   | 18     | MAJORNA 205:2         | Karl Johansgatan 44   | 1991         | 9 867           | 828           | 116                 | 188 026                 | 12 661              | 1 183                              |
| Majorna   | 18     | MAJORNA 209:7         | Kaptensgatan 11       | 1990         | 967             | 1 441         | 21                  | 49 800                  | 5 442               | 1 370                              |
| Majviken  | 16     | MAJORNA 213:14        | Betzengatan 1         | 1971         | 7 391           | 2 219         | 62                  | 141 261                 | 11 448              | 986                                |
| Majviken  | 16     | MAJORNA 214:26        | Karl Johansgatan 49   | 1964         | 8 422           | 1 331         | 184                 | 163 714                 | 12 340              | 1 302                              |
| Majviken  | 16     | MAJORNA 214:27        | Karl Johansgatan 47 F | 1967         | 6 510           | 697           | 133                 | 127 126                 | 9 550               | 1 349                              |
| Tynnered  | 13     | JÄRNBROTT 164:14      | Briljantgatan 37      | 1967         | 10 365          | 15            | 127                 | 110 060                 | 9 656               | 917                                |
| Tynnered  | 13     | JÄRNBROTT 164:15      | Briljantgatan 51      | 1967         | 6 296           | 232           | 86                  | 79 933                  | 7 660               | 947                                |
| Tynnered  | 13     | JÄRNBROTT 164:17      | Briljantgatan 66      | 1967         | 4 294           | 25            | 58                  | 45 676                  | 4 158               | 929                                |
| Tynnered  | 13     | JÄRNBROTT 164:19      | Topasgatan 13A        | 1967         | 0               | 179           | 0                   | 909                     | 148                 | 0                                  |
| Tynnered  | 13     | JÄRNBROTT 164:20      | Topasgatan 4          | 1966         | 0               | 1 703         | 0                   | 16 000                  | 2 909               | 0                                  |
| Tynnered  | 13     | JÄRNBROTT 164:3       | Topasgatan 53         | 1966         | 5 558           | 8             | 75                  | 56 613                  | 5 216               | 925                                |

## FASTIGHETSBESTÅND

| Boområde             | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress            | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta | Lokalyta      | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|----------------------|--------|----------------------|-------------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Tynnered             | 13     | JÄRNBROTT 164:4      | Topasgatan 5            | 1966         | 4 544           | 1 666         | 63                  | 55 803                  | 5 878               | 930                                |
| Tynnered             | 13     | JÄRNBROTT 164:5      | Topasgatan 14           | 1967         | 6 650           | 91            | 94                  | 68 110                  | 6 304               | 931                                |
| Tynnered             | 13     | JÄRNBROTT 164:6      | Topasgatan 27           | 1966         | 6 368           | 56            | 90                  | 66 092                  | 6 047               | 932                                |
| Tynnered             | 13     | JÄRNBROTT 164:7      | Topasgatan 40           | 1966         | 3 430           | 18            | 49                  | 37 059                  | 3 313               | 949                                |
| Tynnered             | 13     | JÄRNBROTT 164:8      | Topasgatan 49           | 1965         | 4 029           | 129           | 59                  | 43 320                  | 3 947               | 933                                |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 10:15     | Haga Kyrkogata 24       | 1986         | 761             | 41            | 9                   | 21 514                  | 964                 | 1 161                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 12:17     | Vasagatan 11            | 1981         | 291             | 358           | 2                   | 11 779                  | 840                 | 905                                |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 12:18     | Viktoriagatan 11        | 1981         | 980             | 150           | 5                   | 26 043                  | 1 101               | 860                                |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 15:13     | Viktoriagatan 20        | 1982         | 1 070           | 314           | 15                  | 32 794                  | 1 693               | 1 133                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 15:15     | Karl Gustavsgatan 17    | 1991         | 3 285           | 399           | 32                  | 95 437                  | 4 390               | 1 152                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 19:1      | Engelbrektskatan 3      | 1980         | 1 408           | 127           | 19                  | 39 578                  | 1 757               | 1 135                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 19:13     | Karl Gustavsgatan 22    | 1981         | 1 259           | 99            | 16                  | 34 122                  | 1 444               | 1 075                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 7:14      | Viktoriagatan 10        | 1980         | 789             | 243           | 9                   | 24 031                  | 1 225               | 1 073                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 7:3       | Storgatan 15 A          | 1986         | 861             | 116           | 11                  | 25 607                  | 1 245               | 1 207                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 8:6       | Bellmansgatan 12A       | 1980         | 1 278           | 493           | 16                  | 39 030                  | 2 074               | 1 093                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 9:16      | Bellmansgatan 3         | 1988         | 1 914           | 37            | 29                  | 55 789                  | 2 631               | 1 315                              |
| Vasastaden           | 20     | VASASTADEN 9:8       | Bellmansgatan 15A       | 1984         | 1 673           | 110           | 21                  | 47 462                  | 2 170               | 1 158                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:10     | Norra Dragspelsgatan 16 | 1981         | 5 571           | 321           | 88                  | 79 407                  | 8 017               | 1 304                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:2      | Norra Dragspelsgatan 4  | 1962         | 4 112           | 39            | 60                  | 44 400                  | 4 493               | 1 041                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:3      | Norra Dragspelsgatan 6  | 1962         | 4 112           | 71            | 60                  | 44 400                  | 4 542               | 1 041                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:4      | Norra Dragspelsgatan 8  | 1962         | 4 112           | 74            | 60                  | 44 400                  | 4 514               | 1 038                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:5      | Norra Dragspelsgatan 10 | 1962         | 4 112           | 101           | 60                  | 44 417                  | 4 533               | 1 039                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:6      | Norra Dragspelsgatan 12 | 1962         | 4 147           | 71            | 60                  | 43 439                  | 4 519               | 1 020                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 133:7      | Norra Dragspelsgatan 14 | 1963         | 3 802           | 39            | 55                  | 40 600                  | 4 160               | 1 021                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:1      | Norra Dragspelsgatan 9  | 1962         | 5 454           | 0             | 83                  | 60 000                  | 5 414               | 978                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:10     | Södra Dragspelsgatan 39 | 1963         | 3 774           | 1             | 55                  | 40 800                  | 3 957               | 1 033                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:11     | Södra Dragspelsgatan 41 | 1964         | 3 774           | 0             | 55                  | 40 600                  | 3 597               | 940                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:14     | Pianogatan 18           | 1963         | 6 974           | 51            | 109                 | 76 070                  | 6 968               | 982                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:15     | Pianogatan 74           | 1968         | 3 125           | 12            | 43                  | 34 017                  | 3 074               | 968                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:18     | Södra Dragspelsgatan 43 | 1964         | 4 117           | 39            | 60                  | 44 400                  | 4 331               | 1 032                              |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:20     | Pianogatan 50           | 1962         | 5 311           | 20            | 83                  | 58 426                  | 5 300               | 982                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:3      | Norra Dragspelsgatan 1  | 1962         | 5 373           | 40            | 82                  | 58 857                  | 5 348               | 978                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 134:9      | Södra Dragspelsgatan 37 | 1963         | 4 117           | 1             | 60                  | 44 400                  | 3 965               | 939                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 136:1      | Södra Dragspelsgatan 20 | 1963         | 3 427           | 60            | 50                  | 38 989                  | 3 351               | 945                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 136:2      | Södra Dragspelsgatan 22 | 1963         | 3 427           | 0             | 50                  | 37 200                  | 3 291               | 946                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 136:3      | Södra Dragspelsgatan 24 | 1963         | 3 427           | 49            | 50                  | 37 613                  | 3 316               | 946                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 136:4      | Södra Dragspelsgatan 26 | 1963         | 3 427           | 56            | 50                  | 37 749                  | 3 368               | 946                                |
| Västra Järnbrott     | 14     | JÄRNBROTT 136:8      | Södra Dragspelsgatan 28 | 1963         | 3 427           | 39            | 50                  | 37 004                  | 3 305               | 946                                |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 23:9      | Kronhusgatan 4          | 1981         | 5 568           | 658           | 74                  | 161 932                 | 8 206               | 1 228                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 24:12     | Kronhusgatan 10         | 1985         | 665             | 163           | 9                   | 19 607                  | 979                 | 1 171                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 24:9      | Kronhusgatan 12         | 1985         | 3 563           | 100           | 49                  | 99 770                  | 4 689               | 1 238                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 26:4      | Kvarnbergsgatan 13      | 1981         | 3 471           | 529           | 48                  | 101 075                 | 5 240               | 1 231                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 27:5      | Kvarnbergsgatan 11      | 1981         | 1 603           | 209           | 26                  | 44 576                  | 2 233               | 1 234                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 27:8      | Kvarnbergsgatan 5       | 1983         | 2 658           | 118           | 41                  | 69 379                  | 3 098               | 1 111                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 28:4      | Kronhusgatan 2B         | 1982         | 799             | 182           | 12                  | 23 567                  | 1 161               | 1 264                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 29:1      | Övre Spannmålskatan 2A  | 1970         | 1 112           | 30            | 15                  | 27 879                  | 1 169               | 1 013                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 29:3      | Kvarnbergsgatan 6       | 1960         | 891             | 54            | 12                  | 22 656                  | 977                 | 997                                |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 29:4      | Kvarnbergsgatan 4       | 1980         | 953             | 72            | 16                  | 25 110                  | 1 033               | 1 061                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 30:1      | Mätaregatan 1           | 1984         | 2 886           | 0             | 34                  | 78 000                  | 3 694               | 1 221                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 30:2      | Kvarnbergsgatan 8       | 1984         | 1 609           | 0             | 19                  | 42 099                  | 1 822               | 1 113                              |
| Västra Nordstaden    | 22     | NORDSTADEN 31:2      | Kvarnbergsgatan 12      | 1960         | 877             | 61            | 13                  | 21 914                  | 904                 | 965                                |
| Öster om Heden       | 25     | HEDEN 22:12          | Engelbrektskatan 36     | 1989         | 16 996          | 1 568         | 221                 | 415 000                 | 24 705              | 1 313                              |
| Öster om Heden       | 25     | HEDEN 22:13          | Bohusgatan 3            | 1991         | 20 280          | 1 049         | 270                 | 495 528                 | 29 217              | 1 335                              |
|                      |        |                      | Parkeringsfast. Centrum |              |                 | 0             | 0                   | 16 357                  | 6 492               | 0                                  |
| <b>Summa Centrum</b> |        |                      |                         |              | <b>516 853</b>  | <b>52 095</b> | <b>7 861</b>        | <b>10 238 658</b>       | <b>676 459</b>      |                                    |

# Hisingen

| Boområde     | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress       | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta | Lokalyta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyses-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|--------------|--------|----------------------|--------------------|--------------|-----------------|----------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Amhult       | 1      | AMHULT 2:94          | Olenas Lycka 1     | 2004         | 3 315           | 87       | 42                  | 49 111                  | 5 399               | 1 315                              |
| Amhult       | 1      | AMHULT 2:95          | Benjamins Lycka 1  | 2004         | 5 984           | 47       | 76                  | 83 844                  | 8 337               | 1 323                              |
| Amhult       | 1      | AMHULT 2:96          | Amhults Uppegård 1 | 2005         | 8 930           | 71       | 112                 | 116 177                 | 12 376              | 1 303                              |
| Amhult       | 1      | AMHULT 2:97          | Mörängens Lycka 1  | 2005         | 5 435           | 24       | 70                  | 72 000                  | 7 719               | 1 313                              |
| Amhult       | 1      | TORSLANDA 175:3      | Lilleby Ås 10      | 2002         | 1 960           | 0        | 30                  | 31 577                  | 3 061               | 1 421                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 1:1            | Berättelsegatan 40 | 1964         | 2 483           | 31       | 37                  | 24 642                  | 2 700               | 1 067                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 1:2            | Berättelsegatan 12 | 1963         | 8 553           | 340      | 129                 | 85 210                  | 9 478               | 1 071                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 1:4            | Brunnsbotorget 4   | 1965         | 5 700           | 690      | 88                  | 59 768                  | 6 813               | 1 053                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 1:6            | Berättelsegatan 1  | 1963         | 5 714           | 445      | 96                  | 56 086                  | 6 641               | 1 088                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 1:7            | Berättelsegatan 29 | 1963         | 6 008           | 0        | 100                 | 60 000                  | 6 659               | 1 093                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 1:8            | Anekdotgatan 3     | 1963         | 5 451           | 5        | 90                  | 54 200                  | 6 017               | 1 087                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:1            | Folkvisegatan 2-14 | 1976         | 6 912           | 1 142    | 96                  | 73 624                  | 8 483               | 1 032                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:10           | Balladgatan 2      | 1964         | 4 688           | 381      | 80                  | 45 648                  | 5 445               | 1 046                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:11           | Balladgatan 4      | 1963         | 4 688           | 328      | 80                  | 46 465                  | 5 739               | 1 057                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:2            | Memoargatan 10-20  | 1977         | 6 912           | 553      | 96                  | 70 282                  | 8 036               | 1 031                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:3            | Memoargatan        | 1965         | 6 422           | 43       | 112                 | 64 464                  | 7 097               | 1 082                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:4            | Humoreskgatan 2    | 1964         | 5 700           | 62       | 88                  | 56 306                  | 6 146               | 1 054                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:5            | Käserigatan 2      | 1965         | 2 618           | 62       | 32                  | 25 619                  | 2 724               | 1 018                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:6            | Käserigatan 3      | 1965         | 2 618           | 59       | 32                  | 25 289                  | 2 746               | 1 015                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:8            | Käserigatan 4      | 1965         | 2 618           | 59       | 32                  | 25 200                  | 2 756               | 1 019                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 7:9            | Käserigatan 5      | 1965         | 2 618           | 11       | 32                  | 25 241                  | 2 714               | 1 019                              |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 866:578        | Humoreskgatan 1    | 2005         | 0               | 413      | 0                   | 3 717                   | 1 098               | 0                                  |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 866:580        | Folkvisegatan 15   | 1996         | 0               | 715      | 0                   | 3 681                   | 494                 | 0                                  |
| Brunnsbo     | 12     | BACKA 866:704        | Anekdotgatan 4     | 2014         | 1 020           | 0        | 58                  | 26 619                  | 4 060               | 2 585                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 28:28    | Manövergången 2    | 2001         | 4 259           | 72       | 46                  | 99 875                  | 6 867               | 1 348                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 28:30    | Maskinkajen 13     | 2001         | 11 505          | 677      | 141                 | 295 620                 | 21 701              | 1 654                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 55:1     | Styrfarten 1       | 2010         | 9 878           | 109      | 163                 | 256 022                 | 17 715              | 1 637                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 56:1     | Ostindiefararen 26 | 2009         | 7 058           | 118      | 105                 | 174 633                 | 12 234              | 1 531                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 57:1     | Ostindiefararen 48 | 2008         | 8 545           | 113      | 121                 | 226 031                 | 15 927              | 1 686                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 68:1     | Monsungatan 56     | 2012         | 5 947           | 175      | 86                  | 155 357                 | 10 722              | 1 667                              |
| Eriksberg    | 8      | SANNEGÅRDEN 74:1     | Ostindiefararen    | 2010         | 5 829           | 137      | 80                  | 146 822                 | 10 098              | 1 580                              |
| Kvillebäcken | 10     | KVILLEBÄCKEN 13:6    | Rundbäcksgatan     | 2014         | 5 641           | 149      | 92                  | 126 928                 | 11 580              | 1 855                              |
| Kvillebäcken | 10     | KVILLEBÄCKEN 43:1    | Drakblommegatan 3  | 1960         | 5 773           | 35       | 161                 | 74 117                  | 5 776               | 949                                |
| Kvillebäcken | 10     | KVILLEBÄCKEN 78:1    | Rundbäcksgatan     | 2013         | 7 436           | 323      | 104                 | 159 304                 | 14 741              | 1 762                              |
| Kyrkbyn      | 7      | KYRKBYN 156:2        | Inärogatan 17A     | 1987         | 1 816           | 0        | 32                  | 21 702                  | 1 975               | 1 046                              |
| Kyrkbyn      | 7      | KYRKBYN 27:13        | Inärogatan 19A     | 1986         | 1 816           | 0        | 32                  | 21 604                  | 1 958               | 1 045                              |
| Kyrkbyn      | 7      | KYRKBYN 37:2         | Byalagsgatan 8A    | 1952         | 4 146           | 173      | 78                  | 44 077                  | 4 040               | 924                                |
| Kyrkbyn      | 7      | KYRKBYN 89:7         | Kyrkbytorget 1     | 1978         | 1 410           | 1 323    | 54                  | 28 238                  | 3 476               | 1 499                              |



## FASTIGHETSBESTÅND

| Boområde            | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress                | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta | Lokal-<br>lyta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------------|--------|----------------------|-----------------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kyrkbyn             | 7      | KYRKBYN 92:1         | Byalagsgatan 14             | 1954         | 3 661           | 985            | 90                  | 45 298                  | 4 700               | 1 009                              |
| Kyrkbyn             | 7      | KYRKBYN 93:2         | Eketrågatan 5               | 1952         | 6 024           | 0              | 119                 | 66 000                  | 6 058               | 978                                |
| Kyrkbyn             | 7      | KYRKBYN 94:2         | Inägogatan 6                | 1967         | 1 101           | 63             | 19                  | 12 167                  | 1 485               | 1 201                              |
| Kyrkbyn             | 7      | KYRKBYN 95:1         | Eketrågatan 3               | 1952         | 4 642           | 1 353          | 87                  | 50 809                  | 5 497               | 1 062                              |
| Kyrkbyn             | 7      | KYRKBYN 96:1         | Eketrågatan 10A             | 1955         | 2 236           | 93             | 54                  | 24 049                  | 2 939               | 1 256                              |
| Kyrkbyn             | 7      | KYRKBYN 96:2         | Eketrågatan 4               | 1952         | 5 853           | 584            | 111                 | 64 722                  | 7 015               | 1 105                              |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 92:1   | Rimfrostgatan 1             | 1965         | 4 691           | 2              | 63                  | 33 400                  | 4 370               | 897                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 92:2   | Rimfrostgatan 19            | 1965         | 2 564           | 0              | 35                  | 18 000                  | 2 337               | 898                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 93:1   | Temperaturgatan 32          | 1965         | 8 017           | 0              | 117                 | 57 000                  | 7 397               | 910                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 93:2   | Temperaturgatan 10          | 1965         | 4 890           | 0              | 75                  | 37 099                  | 5 157               | 918                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 93:3   | Temperaturgatan 2           | 1965         | 1 565           | 190            | 24                  | 11 667                  | 1 618               | 917                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:1   | Rimfrostgatan 105           | 1965         | 5 141           | 0              | 77                  | 36 200                  | 4 770               | 914                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:2   | Rimfrostgatan 87            | 1965         | 4 108           | 0              | 63                  | 29 400                  | 3 828               | 919                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:3   | Rimfrostgatan 73            | 1964         | 3 477           | 52             | 49                  | 24 623                  | 3 232               | 903                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:4   | Rimfrostgatan 59            | 1964         | 3 316           | 130            | 49                  | 24 122                  | 3 164               | 910                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:5   | Rimfrostgatan 49            | 1964         | 2 571           | 0              | 37                  | 18 000                  | 2 351               | 902                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:6   | Rimfrostgatan 39            | 1965         | 2 939           | 47             | 43                  | 20 681                  | 2 711               | 902                                |
| Länsmansgården      | 4      | BISKOPSGÅRDEN 94:7   | Rimfrostgatan 29            | 1965         | 2 564           | 0              | 35                  | 18 000                  | 2 337               | 899                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:10  | Dimvädersgatan 19           | 1961         | 9 076           | 564            | 130                 | 63 169                  | 8 641               | 879                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:11  | Godvädersgatan 25           | 1968         | 12 679          | 323            | 184                 | 88 216                  | 11 672              | 875                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:14  | Friskväderstorget 9-12      | 1986         | 5 395           | 1 394          | 99                  | 44 045                  | 5 962               | 843                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:17  | Godvädersgatan 47           | 1959         | 11 108          | 431            | 172                 | 77 455                  | 10 423              | 894                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:18  | Dimvädersgatan 1            | 1958         | 8 373           | 838            | 128                 | 62 694                  | 8 778               | 889                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:2   | Dimvädersgatan 57           | 1958         | 12 797          | 258            | 196                 | 88 834                  | 12 034              | 894                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:3   | Dimvädersgatan 36           | 1958         | 10 485          | 149            | 163                 | 73 494                  | 9 887               | 895                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:6   | Godvädersgatan 1            | 1959         | 8 231           | 160            | 121                 | 56 815                  | 7 601               | 879                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 51:7   | Godvädersgatan 17           | 1959         | 9 089           | 517            | 147                 | 65 770                  | 9 150               | 918                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 60:2   | Klarvädersgatan 1-15        | 1979         | 7 620           | 300            | 105                 | 52 991                  | 6 811               | 802                                |
| Norra Biskopsgården | 5      | BISKOPSGÅRDEN 61:6   | Byvädersgatan 11            | 1979         | 9 128           | 558            | 127                 | 62 905                  | 8 313               | 800                                |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:10  | Västra Andersgårdsgatan 12  | 2004         | 2 057           | 0              | 57                  | 35 400                  | 2 844               | 1 362                              |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:11  | Västra Andersgårdsgatan 10  | 1972         | 2 015           | 0              | 70                  | 30 800                  | 2 707               | 1 322                              |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:12  | Västra Andersgårdsgatan 6   | 1972         | 2 015           | 156            | 70                  | 31 148                  | 2 764               | 1 323                              |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:13  | Gropegårdsgatan 3           | 1972         | 2 015           | 0              | 70                  | 30 800                  | 2 710               | 1 325                              |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:14  | Västra Andersgårdsgatan 2   | 1972         | 4 275           | 0              | 151                 | 56 000                  | 5 767               | 1 330                              |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:15  | Gropegårdsgatan 1 B         | 1972         | 0               | 1 115          | 0                   | 4 704                   | 931                 | 0                                  |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:16  | Gropegårdsgatan 1 A         | 1972         | 5 210           | 0              | 185                 | 81 000                  | 7 049               | 1 333                              |
| Ramberget           | 11     | RAMBERGSSTADEN 9:9   | Gropegårdsgatan 5           | 1972         | 0               | 0              | 0                   | 0                       | 803                 | 0                                  |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 12:15 | Inlandsgatan 29A            | 1964         | 1 044           | 33             | 14                  | 12 400                  | 954                 | 876                                |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 29:2  | Stataregatan 2              | 1985         | 1 271           | 108            | 23                  | 18 400                  | 1 494               | 1 083                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 32:1  | Lantmannagatan 8A           | 1985         | 1 479           | 140            | 27                  | 21 369                  | 1 693               | 1 068                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 33:1  | Lantmannagatan 4            | 1986         | 1 049           | 183            | 21                  | 15 943                  | 1 340               | 1 105                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 33:2  | Inlandsgatan 38A            | 1983         | 1 358           | 222            | 26                  | 20 156                  | 1 668               | 1 060                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 33:3  | Inlandsgatan 36A            | 1983         | 1 089           | 47             | 21                  | 15 143                  | 1 182               | 1 038                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 33:4  | Östra keillersgatan 4A      | 1986         | 1 071           | 0              | 21                  | 15 400                  | 1 198               | 1 103                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 6:10  | Västra Andersgårdsgatan 7 A | 1946         | 4 308           | 0              | 91                  | 54 000                  | 4 220               | 966                                |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 7:2   | Inlandsgatan 34A            | 1982         | 607             | 83             | 10                  | 8 743                   | 679                 | 1 028                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 7:8   | Inlandsgatan 32             | 1976         | 2 465           | 379            | 43                  | 34 385                  | 2 808               | 1 021                              |
| Rambergstaden       | 9      | RAMBERGSSTADEN 7:9   | Östra Keillersgatan 6A      | 1964         | 668             | 0              | 16                  | 8 706                   | 644                 | 950                                |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 26:4   | Blidvädersgatan 63          | 1972         | 2 642           | 1 542          | 38                  | 24 650                  | 3 713               | 1 065                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 26:5   | Blidvädersgatan 57          | 1989         | 2 508           | 428            | 36                  | 22 558                  | 2 980               | 1 056                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 26:6   | Blidvädersgatan 49A         | 1969         | 3 901           | 79             | 66                  | 36 012                  | 5 255               | 1 259                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 26:7   | Blidvädersgatan 41A         | 1989         | 3 901           | 198            | 66                  | 39 020                  | 5 201               | 1 266                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 26:8   | Blidvädersgatan 33A         | 1991         | 4 554           | 214            | 78                  | 46 567                  | 6 123               | 1 259                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 28:1   | Värvädersgatan 1            | 1967         | 5 287           | 152            | 109                 | 43 397                  | 6 227               | 1 102                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 28:2   | Värvädersgatan 5            | 1967         | 5 286           | 73             | 109                 | 43 131                  | 6 053               | 1 073                              |
| Södra Biskopsgården | 6      | BISKOPSGÅRDEN 28:3   | Värvädersgatan 9            | 1967         | 5 287           | 109            | 109                 | 42 310                  | 6 002               | 1 069                              |

| Boområde              | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress             | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta | Lokalyta      | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|--------|----------------------|--------------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Södra Biskopsgården   | 6      | BISKOPSGÅRDEN 28:4   | Värvädersgatan 13        | 1968         | 2 672           | 26            | 55                  | 21 248                  | 2 969               | 1 067                              |
| Södra Biskopsgården   | 6      | BISKOPSGÅRDEN 28:5   | Värvädersgatan 15        | 1968         | 5 099           | 72            | 105                 | 40 748                  | 5 785               | 1 067                              |
| Södra Biskopsgården   | 6      | BISKOPSGÅRDEN 28:6   | Värvädersgatan 19        | 1968         | 4 008           | 62            | 83                  | 32 677                  | 4 553               | 1 070                              |
| Södra Biskopsgården   | 6      | BISKOPSGÅRDEN 29:6   | Blidvädersgatan 7        | 1978         | 3 847           | 158           | 66                  | 36 424                  | 5 219               | 1 267                              |
| Södra Biskopsgården   | 6      | BISKOPSGÅRDEN 29:7   | Blidvädersgatan 13       | 1987         | 4 393           | 98            | 79                  | 42 629                  | 5 887               | 1 275                              |
| Södra Biskopsgården   | 6      | BISKOPSGÅRDEN 29:8   | Blidvädersgatan 21       | 1993         | 5 241           | 128           | 90                  | 52 900                  | 7 052               | 1 263                              |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:140          | Norumshöjd 45            | 1967         | 4 194           | 5             | 56                  | 38 412                  | 4 043               | 950                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:141          | Norumshöjd 1             | 1966         | 2 377           | 0             | 31                  | 21 600                  | 2 340               | 945                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:142          | Norumshöjd 5             | 1966         | 2 443           | 0             | 32                  | 22 400                  | 2 361               | 953                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:143          | Glöstorpsvägen 1 A       | 1966         | 0               | 263           | 0                   | 3 722                   | 1 350               | 0                                  |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:144          | Norumshöjd 9             | 1966         | 2 443           | 0             | 32                  | 22 200                  | 2 338               | 944                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:145          | Norumshöjd 13            | 1967         | 2 443           | 10            | 32                  | 22 221                  | 2 356               | 949                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:146          | Norumshöjd 17            | 1968         | 3 795           | 327           | 50                  | 35 771                  | 3 927               | 946                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 10:148          | Nolehultsvägen 20        | 2017         | 0               | 0             | 0                   | 0                       | 0                   | 0                                  |
| Tuve                  | 3      | TUVE 9:61            | Norumshöjd 52            | 1979         | 17 375          | 151           | 227                 | 161 674                 | 16 934              | 949                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 9:63            | Norumshöjd 78            | 1968         | 4 124           | 1             | 56                  | 37 400                  | 4 043               | 953                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 9:64            | Norumshöjd 24            | 1967         | 12 547          | 79            | 169                 | 114 487                 | 12 151              | 949                                |
| Tuve                  | 3      | TUVE 9:65            | Norumshöjd 85            | 1979         | 12 445          | 78            | 157                 | 114 369                 | 12 176              | 942                                |
|                       |        |                      | Parkeringsfast. Hisingen |              | 0               | 0             | 0                   | 20 983                  | 6 908               | 0                                  |
| <b>Summa Hisingen</b> |        |                      |                          |              | <b>517 552</b>  | <b>24 674</b> | <b>8 469</b>        | <b>5 976 732</b>        | <b>629 181</b>      |                                    |



Länsmansgården.

## Öster

| Boområde     | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress           | Värdeår | Bostadsyta | Lokalyta | Antal lägenheter | Taxeringsvärde Tkr | Hyresvärde Tkr | Bostads-hyra kr/m <sup>2</sup> |
|--------------|--------|----------------------|------------------------|---------|------------|----------|------------------|--------------------|----------------|--------------------------------|
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 35:7         | Bredfjällsgatan 36     | 1969    | 10 128     | 1 201    | 142              | 66 021             | 9 695          | 852                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:10        | Sandeslättsgratan 1    | 1970    | 0          | 622      | 0                | 5 801              | 1 582          | 0                              |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:11        | Hammarkulletorget 36   | 1970    | 5 007      | 1        | 69               | 31 600             | 4 483          | 874                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:12        | Hammarkulletorget 41   | 1970    | 4 904      | 0        | 71               | 30 800             | 4 360          | 876                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:13        | Hammarkulletorget 47   | 1970    | 4 793      | 0        | 69               | 30 000             | 4 247          | 873                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:31        | Hammarkulletorget 10   | 1971    | 0          | 334      | 0                | 605                | 237            | 0                              |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:32        | Hammarkulletorget 52   | 1970    | 5 452      | 1        | 93               | 34 800             | 4 988          | 891                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:33        | Hammarkulletorget 57   | 1970    | 4 630      | 0        | 80               | 29 600             | 4 187          | 892                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:6         | Hammarkulletorget 13   | 1970    | 5 758      | 0        | 83               | 35 200             | 5 079          | 869                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:7         | Hammarkulletorget 19   | 1970    | 5 954      | 0        | 82               | 37 600             | 5 391          | 892                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:8         | Hammarkulletorget 25   | 1970    | 4 505      | 0        | 61               | 28 800             | 4 083          | 893                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 37:9         | Hammarkulletorget 30   | 1970    | 5 900      | 0        | 84               | 37 400             | 5 366          | 897                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:2         | Sandeslätt 39          | 1969    | 3 393      | 20       | 50               | 20 851             | 3 013          | 873                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:3         | Sandeslätt 44          | 1969    | 4 197      | 0        | 60               | 26 000             | 3 719          | 873                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:4         | Sandeslätt 51          | 1970    | 5 465      | 0        | 78               | 33 800             | 4 843          | 874                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:5         | Sandeslätt 1           | 1970    | 3 970      | 0        | 58               | 25 000             | 3 530          | 876                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:6         | Sandeslätt 8           | 1970    | 4 064      | 0        | 57               | 25 400             | 3 576          | 868                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:7         | Sandeslätt 15          | 1970    | 4 580      | 12       | 64               | 28 832             | 4 092          | 879                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:8         | Sandeslätt 23          | 1970    | 4 455      | 257      | 65               | 28 661             | 4 072          | 878                            |
| Hammarkullen | 29     | HJÄLLBO 41:9         | Sandeslätt 30          | 1970    | 4 998      | 0        | 75               | 31 600             | 4 469          | 882                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 10:1       | Kalendervägen 5        | 1953    | 2 131      | 92       | 36               | 19 922             | 2 236          | 1 000                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 11:1       | Kalendervägen 17       | 1966    | 2 115      | 41       | 36               | 19 777             | 2 172          | 993                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 12:1       | Kalendervägen 6        | 1954    | 7 614      | 0        | 140              | 69 600             | 7 433          | 928                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 12:4       | Tusenårsgratan 28      | 1979    | 1 231      | 72       | 21               | 12 897             | 1 432          | 1 055                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 13:1       | Kalendervägen 16       | 1954    | 5 710      | 2        | 105              | 52 400             | 6 437          | 1 084                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 13:2       | Tusenårsgratan 2       | 1974    | 8 412      | 374      | 149              | 82 524             | 8 733          | 975                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 134:7      | Kortedala torg 2       | 2018    | 0          | 0        | 0                | 0                  | 0              | 0                              |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 14:2       | Tusenårsgratan 18      | 1979    | 1 581      | 29       | 27               | 15 341             | 1 637          | 985                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 140:2      | Tideråkningsgatan 6-34 | 1964    | 8 388      | 124      | 109              | 80 374             | 8 226          | 956                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 15:2       | Tusenårsgratan 7       | 1979    | 1 794      | 52       | 26               | 17 423             | 1 950          | 994                            |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 16:3       | Tusenårsgratan 17      | 1986    | 2 227      | 123      | 36               | 23 549             | 2 534          | 1 043                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 19:2       | Hundraårsgatan 5       | 1993    | 2 500      | 189      | 44               | 26 650             | 2 795          | 1 046                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 23:1       | Hundraårsgatan 8       | 1992    | 3 757      | 57       | 66               | 41 093             | 4 328          | 1 095                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 24:1       | Halvsekelsgratan 7     | 1990    | 4 372      | 87       | 65               | 45 340             | 4 735          | 1 046                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 25:1       | Halvsekelsgratan 12    | 1990    | 13 890     | 122      | 231              | 148 910            | 15 617         | 1 070                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 25:2       | Halvsekelsgratan 2     | 1990    | 3 365      | 193      | 54               | 35 041             | 3 660          | 1 030                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 25:3       | Kvartsekelsgratan 13   | 1987    | 0          | 1 955    | 0                | 0                  | 1 233          | 0                              |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 27:3       | Gregorianska gatan 1   | 1955    | 4 024      | 412      | 78               | 39 296             | 4 729          | 1 051                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 28:1       | Gregorianska gatan 31  | 1955    | 5 167      | 0        | 96               | 48 274             | 5 573          | 1 035                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 29:2       | Gregorianska gatan 6   | 1955    | 3 838      | 0        | 72               | 36 529             | 4 285          | 1 038                          |
| Kortedala    | 28     | KORTEDALA 30:1       | Gregorianska gatan 63  | 1955    | 2 163      | 113      | 42               | 20 000             | 2 399          | 1 059                          |



| Boområde            | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress             | Värde-<br>år | Bostads-<br>yta  | Lokalyta      | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------------|--------|----------------------|--------------------------|--------------|------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 31:2       | Gregorianska gatan 77    | 1955         | 5 878            | 0             | 114                 | 54 817                  | 6 058               | 988                                |
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 31:3       | Julianska gatan 10       | 1956         | 11 269           | 1             | 165                 | 104 000                 | 11 821              | 1 022                              |
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 31:4       | Skottårgatan 2           | 1955         | 2 564            | 72            | 49                  | 24 466                  | 2 869               | 1 052                              |
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 5:1        | Kalendervägen 2          | 1990         | 1 542            | 742           | 18                  | 14 929                  | 2 077               | 950                                |
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 6:1        | Kalendervägen 1          | 1953         | 2 726            | 99            | 48                  | 26 840                  | 2 893               | 1 008                              |
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 8:1        | Kalendervägen 29         | 1965         | 7 077            | 247           | 120                 | 71 197                  | 7 710               | 997                                |
| Kortedala           | 28     | KORTEDALA 9:1        | Månadsgatan 10           | 1953         | 4 929            | 69            | 90                  | 46 530                  | 5 213               | 1 021                              |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 81:2         | Fjällviolen 1            | 1974         | 5 754            | 0             | 92                  | 35 200                  | 5 058               | 866                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 81:3         | Fjällviolen 5            | 1974         | 5 681            | 16            | 91                  | 35 255                  | 4 993               | 865                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:12        | Fjällhavren 2            | 1973         | 3 661            | 1             | 59                  | 23 000                  | 3 249               | 864                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:13        | Fjällhavren 5            | 1973         | 5 019            | 0             | 80                  | 31 200                  | 4 396               | 863                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:16        | Fjällkåpan 3             | 1972         | 3 984            | 0             | 60                  | 25 000                  | 3 550               | 879                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:17        | Fjällkåpan 6             | 1972         | 5 227            | 0             | 79                  | 32 800                  | 4 615               | 870                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:18        | Fjällkåpan 11            | 1971         | 3 956            | 27            | 59                  | 25 066                  | 3 525               | 875                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:2         | Fjällglimmen 8           | 1973         | 0                | 948           | 0                   | 0                       | 3 377               | 0                                  |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:21        | Fjällnejliken 4          | 1973         | 5 787            | 22            | 87                  | 36 432                  | 5 149               | 875                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:22        | Fjällnejliken 1          | 1972         | 4 563            | 0             | 69                  | 28 800                  | 4 076               | 880                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:23        | Fjällsippan 4            | 1972         | 4 550            | 0             | 68                  | 28 400                  | 4 027               | 872                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:24        | Fjällsippan 1            | 1972         | 4 563            | 120           | 69                  | 28 864                  | 4 086               | 878                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:25        | Fjällsyran 4             | 1973         | 4 273            | 0             | 68                  | 26 600                  | 3 743               | 864                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:26        | Fjällsyran 1             | 1973         | 4 281            | 0             | 69                  | 26 800                  | 3 776               | 870                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:27        | Fjällveronikan 4         | 1973         | 5 787            | 18            | 87                  | 36 424                  | 5 147               | 876                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:28        | Fjällveronikan 1         | 1973         | 3 957            | 0             | 59                  | 24 800                  | 3 490               | 869                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:29        | Fjällveronikan 9         | 1975         | 0                | 313           | 0                   | 319                     | 161                 | 0                                  |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:3         | Fjällbinkan 8            | 1975         | 3 411            | 191           | 56                  | 22 071                  | 3 109               | 865                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:4         | Fjällbinkan 5            | 1975         | 3 751            | 25            | 63                  | 23 642                  | 3 268               | 856                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:5         | Fjällbinkan 2            | 1975         | 4 523            | 0             | 75                  | 32 200                  | 3 971               | 866                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:6         | Fjällglimmen 1           | 1975         | 4 019            | 0             | 64                  | 25 400                  | 3 516               | 862                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:7         | Fjällglimmen 5           | 1975         | 5 965            | 17            | 96                  | 37 835                  | 5 289               | 863                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:8         | Fjällgrönan 4            | 1975         | 4 485            | 0             | 68                  | 28 600                  | 3 979               | 875                                |
| Rannebergen         | 30     | ANGERED 82:9         | Fjällgrönan 7            | 1976         | 5 477            | 1             | 82                  | 34 800                  | 4 878               | 868                                |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 105:1        | Rosendalsgatan 12        | 1991         | 3 317            | 642           | 44                  | 56 154                  | 5 351               | 1 252                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 106:2        | Stabbegatan 4-8, 109-111 | 1977         | 1 779            | 217           | 33                  | 25 935                  | 2 383               | 1 102                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 106:3        | Lådspikaregatan 26-32    | 1986         | 1 546            | 20            | 29                  | 21 460                  | 1 814               | 1 085                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 116:9        | Lådämnesgatan 18-32      | 1975         | 3 529            | 136           | 61                  | 46 620                  | 4 015               | 1 025                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 131:3        | Träkilsgatan 2           | 2004         | 0                | 0             | 0                   | 640                     | 395                 | 0                                  |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 58:1         | Träkilsgatan 53          | 1960         | 9 314            | 59            | 148                 | 120 885                 | 9 817               | 1 019                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 58:2         | Träkilsgatan 3           | 1960         | 11 852           | 191           | 209                 | 159 369                 | 13 146              | 1 043                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 58:3         | Spåntorget 3             | 1961         | 8 041            | 523           | 136                 | 109 593                 | 9 419               | 1 041                              |
| Robertshöjd         | 26     | SÄVENÅS 58:4         | Smörslottsgatan 64       | 1961         | 12 742           | 407           | 216                 | 168 293                 | 14 143              | 1 037                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 64:1         | Kaggeledsgatan 39        | 2002         | 395              | 658           | 6                   | 9 913                   | 1 038               | 1 313                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 64:2         | Kaggeledsgatan 37        | 1947         | 3 787            | 643           | 81                  | 50 665                  | 4 488               | 1 026                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 65:1         | Vidkärrsallén 1A         | 1947         | 4 110            | 11            | 78                  | 51 600                  | 4 182               | 1 002                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 66:1         | Uddeholmogatan 3A        | 1947         | 3 870            | 103           | 72                  | 49 461                  | 4 133               | 995                                |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 69:1         | Helleforsgatan 18A       | 1948         | 6 384            | 40            | 120                 | 81 032                  | 6 661               | 1 001                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 71:1         | Helleforsgatan 11        | 1948         | 2 754            | 276           | 54                  | 36 599                  | 3 224               | 1 015                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 71:2         | Helleforsgatan 13A       | 1948         | 1 224            | 24            | 24                  | 15 495                  | 1 263               | 1 005                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 71:3         | Hagforsgatan 1           | 1960         | 5 186            | 0             | 70                  | 69 306                  | 6 180               | 1 069                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 71:4         | Hagforsgatan 19          | 1960         | 12 030           | 0             | 170                 | 161 000                 | 13 163              | 1 079                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 71:5         | Hagforsgatan 57          | 1960         | 5 759            | 0             | 65                  | 76 000                  | 6 108               | 1 046                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 71:8         | Hagforsgatan 4           | 1960         | 8 588            | 421           | 105                 | 112 729                 | 9 276               | 1 040                              |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 72:1         | Helleforsgatan 6A        | 1948         | 5 061            | 43            | 96                  | 63 532                  | 5 345               | 999                                |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 73:1         | Helleforsgatan 5A        | 1957         | 1 869            | 358           | 36                  | 25 520                  | 2 371               | 998                                |
| Torpa               | 27     | SÄVENÅS 74:1         | Långedsgatan 1A          | 1948         | 1 836            | 0             | 36                  | 23 000                  | 1 877               | 1 008                              |
|                     |        |                      | Parkeringsfast. Öster    |              | 0                | 150           | 0                   | 15 971                  | 8 594               | 0                                  |
| <b>Summa Öster</b>  |        |                      |                          |              | <b>430 066</b>   | <b>14 334</b> | <b>6 867</b>        | <b>3 966 370</b>        | <b>448 614</b>      |                                    |
| <b>Summa Totalt</b> |        |                      |                          |              | <b>1 464 471</b> | <b>91 103</b> | <b>23 197</b>       | <b>20 181 760</b>       | <b>1 754 253</b>    |                                    |



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](mailto:info@bostadsbolaget.se)

[www.bostadsbolaget.se](http://www.bostadsbolaget.se)