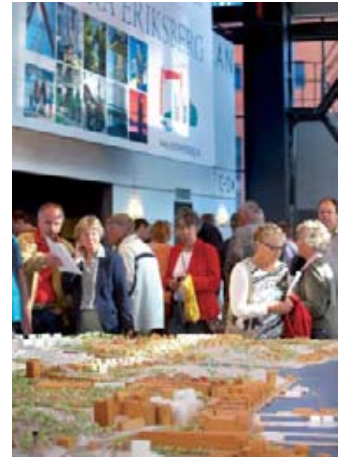


Bostadsbolagets årsredovisning 2006



Innehåll



- 3 2006 i sammandrag
- 4 VD har ordet, Utblick 2007
- 6 Konst och kultur berikar
- 7 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
- 8 Gemensamma aktiviteter bygger broar
- 8 Spännande balkonger i Hammarkullen
- 9 Kultur + arbetsliv = hälsa
- 9 Bostadsbolagets konstnärsstipendium
- 10 Omvärld och marknad



Förvaltningsberättelse

- 12 Det här är Bostadsbolaget
- 15 Balans i verksamheten

■ Hyresgästperspektivet

- 16 Förvaltning med hyresgästen i centrum
- 18 Extra resurser i utvecklingsområden
- 19 Brunnsbo får ett nytt ansikte
- 19 Projekt Snygga utemiljöer
- 19 Vem får lägenhet i Bostadsbolaget?



■ Medarbetarperspektivet

- 20 Medarbetare i ständig utveckling



■ Verksamhetsperspektivet

- 22 Affärsmässighet kombineras med omsorg om den gemensamma miljön
- 24 Aktiv boendeutveckling
- 24 Göteborgs grönaste gård 2006 finns hos Bostadsbolaget
- 25 Utbyggnaden av Västra Eriksberg lockar göteborgarna
- 25 Framtidens bredband ger hyresgäster i Kortedala stor valfrihet
- 26 Miljöarbete – en investering i framtiden
- 27 Mål och resultat för miljöarbetet
- 29 Bostadsbolagets miljöpris uppmuntrar goda insatser



■ Ekonomiperspektivet

- 30 Fastigheterna
- 34 Fastighetsvärdering
- 36 Finansiering
- 38 Risk- och känslighetsanalys
- 40 Femårsöversikt
- 41 Definitioner
- 42 Ekonomisk översikt
- 44 Förslag till vinstdisposition
- 46 Resultaträkning
- 47 Balansräkning
- 49 Förändring av eget kapital
- 50 Kassaflödesanalys
- 51 Noter

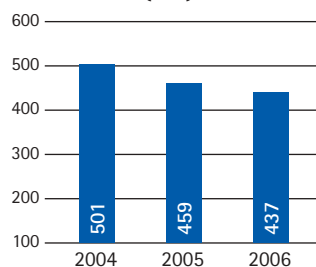


-
- 70 Revisionsberättelse
 - 71 Granskningsrapport
 - 72 Bostadsbolagets styrelse 2006
 - 73 Bostadsbolagets företagsledning 2006
 - 74 Bostadsbolagets organisation 2006
 - 75 Bostadsbolagets distrikt i siffror
 - 76 Bostadsbolaget distrikt
 - 78 Fastighetsbestånd 2006-12-31
 - 84 Karta Bostadsbolagets distrikt

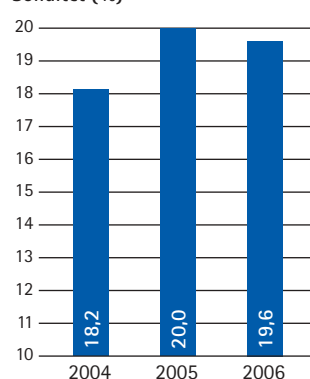
2006 i sammandrag

- Totala hyresintäkter 1 268 Mkr
- Driftöverskott 437 Mkr
- Resultat efter finansnetto 79 Mkr
- Investeringar 224 Mkr
- NBI (Nöjd BoendelIndex) 66
- Ny VD från den 1 oktober 2006 är Bertil Rignäs.
- Under 2006 har vi ökat underhållet av våra fastigheter med 13 miljoner jämfört med tidigare år.
- Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i en oförändrad hyresnivå. Dock lämnade Bostadsbolaget rabatt med 8,2 procent på månadshyran i maj till varje hyresgäst.
- Vi fortsätter att satsa ekonomiska och personella resurser i våra två utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården. I Hammarkullen, där satsningen pågått längst, har hyresgästbetygen stigit avsevärt, vilket visar att utvecklingen är på rätt väg.
- I början av året började den första etappen på Stapelbädden i Västra Eriksberg byggas. 121 lägenheter kommer att stå klara för inflyttning i slutet av 2007 och början av 2008. Under 2007 kommer styrelsen att fatta beslut om eventuell byggstart av ytterligare omkring 100 lägenheter.
- I Tynnered i västra Göteborg erbjöd vi i början av året hyresgästerna i 71 lägenheter att överta sin fastighet och bilda bostadsrättsförening. I slutet av juni överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen Topasberget. Syftet är att öka valfriheten genom att skapa ett område med blandade upplåtelseformer, helt i linje med ägarens intentioner. Utvecklingen fortsätter under de närmaste åren och målet är att hyresgästerna i totalt 500 av Bostadsbolagets 1 000 lägenheter ska erbjudas ombildning.
- Under 2006 har avtal träffats om förtida pension av 14 medarbetare till en total kostnad om 15,5 Mkr.

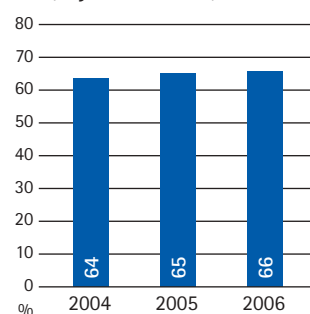
Driftöverskott (Mkr)



Soliditet (%)



NBI (Nöjd BoendelIndex)



	2006	2005	2004
Hyresintäkter, Mkr	1 268	1 260	1 225
Driftöverskott, Mkr	437	459	501
Resultat efter finansnetto, Mkr	79	132	180
Soliditet, procent	19,6	20,0	18,2
NBI	66	65	64
Medeltal anställda	301	308	303
Antal lägenheter	22 661	22 723	22 540



Nya steg mot visionen

Att Bostadsbolaget är ett företag som utvecklats mycket de senaste åren har jag i flera år kunnat studera på ganska nära håll, som VD i systerföretaget Egnahemsbolaget. Bilden av ett bra företag med engagerade medarbetare har förstärkts sedan jag i oktober steg in i rollen som VD för Bostadsbolaget.

Vi kommer nu att ta tillvara de goda resultaten – både de ekonomiska och betygen i kund- och medarbetarenkäterna – för att konkretisera vår vision och driva utvecklingen vidare för att bli ännu mer kundorienterade och effektiva.

Under 2006 har vi gjort en genomlysning av företaget som utgångspunkt för denna fortsatta utveckling. I början av 2007 presenterade vi en ny organisationsstruktur som ska ge förutsättningar för ett kund- och värderingsdrivet arbetssätt. En effektiv organisation där besluten tas så nära våra hyresgäster som möjligt är målet. Arbetet med att införa den nya organisationen kommer att pågå under våren 2007.

Under 2006 påbörjade Bostadsbolaget många viktiga projekt som kommer att ge positiva återverkningar direkt, men också under många år framöver.

Alla våra ledare har påbörjat ett treårigt

ledarskapsprogram tillsammans med de övriga företagen i Framtidenkoncernen. Det kommer att ge våra chefer en ytterligare kompetensförstärkning som stöd i en allt snabbare utveckling och förändring – dels på fastighetsmarknaden och dels bland medarbetare där vi framöver ser en stor generationsväxling.

Även styrelsen genomgår en förändring. Kerstin Svenson som, med undantag för ett par år, varit ordförande sedan 1987 väljer att avgå i samband med årsstämman. Kerstin har med stort engagemang lett styrelsen under företagets stora förändringsarbete under många år. Från ett teknikorierat företag till det kundinriktade bolag som vi är idag.

Bostadsbolaget arbetar för att ständigt vara mer affärsmässigt och kunna frigöra pengar till underhåll. Driftöverskottet uppgår 2006 till 437 miljoner kronor. Dessutom har den låga räntan medfört att bolaget återigen 2006 kunnat satsa på utökat planerat underhåll med 64 miljoner kronor.

Bostadsbolaget är på rätt väg och jag är övertygad om att vi under 2007 kan ta ytterligare steg mot att bli den ledande hyresvärden i Göteborg.

Bertil Rignäs, VD

Utblick 2007

Bostadsbolaget markerar var tyngdpunkten i arbetet ska ligga under året genom de inriktningsfrågor som lyfts i verksamhetsplanen. Dessa ska hela företaget fokusera på och ta ett gemensamt ansvar för under verksamhetsåret och därför avsätts särskilda resurser för dessa frågor. 2007 är inriktningsfrågorna Utvecklingsområden samt Rent och Snyggt.

Utvecklingsområden

Vi ska fortsätta att satsa på en utveckling av Norra Biskopsgården och Hammarkullen. Utvecklingen i dessa områden har varit sådan att vi anser att de behöver ett särskilt stöd för att ytterligare förbättra boendemiljön och bli mer attraktiva. Vi kan se att det arbete vi hittills lagt ner ger gott resultat. Hammarkulleborna visade särskilt tydligt i kundenkäten 2006 att de uppskattar vårt arbete genom att kundbetygen kraftigt stiger.

Rent och Snyggt

Ett av Göteborgs Stads mål inför 2007 är att nedskräpningen i Göteborg ska minska, eftersom göteborgarna har behov av en ren och trygg stad. Extra fokus kommer därför att ligga på arbete med våra utemiljöer. Men en ren och trygg stad förutsätter inte bara att våra bostadsområden är välstädade, utan också att de erbjuder stimulerande och trygga boendemiljöer. Redan i slutet av 2006 startade vi därför ett flerårigt projekt med förnyelse av våra utemiljöer i samverkan med de boende.

Övriga viktiga satsningar 2007

Vi var först ut med att påbörja utbyggnaden av Västra Eriksberg genom vårt område Stapelbädden. De första husen tar nu snabbt form och vi börjar skriva kontrakt för inflyttning i slutet av året.

Förändringar i form av minskade bidrag och en överhettad byggmarknad kommer att påverka den fortsatta utvecklingen, men vi hoppas kunna ta beslut om en andra etapp i år.

Vi bidrar till ett bättre Göteborg

I Tynnered har vi tagit ett lite annorlunda grepp för ett allmännyttigt bostadsbolag. Vi har erbjudit hyresgästerna i ett av våra hus att ta över ägandet av sina lägenheter och bilda bostadsrätter. Ett erbjudande som mottogs mycket positivt och under 2007 och de kommande åren går vi vidare och erbjuder ytterligare drygt 400 hyresgäster samma sak.

Syftet är att bidra till utvecklingen i Tynnered genom att skapa ett attraktivt bostadsområde med blandade upplåtelseformer. Det är helt i linje med vår ägares – Göteborgs Stad – intentioner.

Omfattande upprustning och modernisering

Södra Biskopsgårdens drygt 1100 lägenheter är byggda under senare delen av 1950-talet. Hittills har vi i olika etapper förnyat området genom att bygga om och modernisera lägenheter samt ge höghusen nya balkonger. Höghusen kommer också att få nya fasader. Det arbetet beräknas vara färdigt under 2007.

Vi planerar att renovera ytterligare två hus i Södra Biskopsgården med tillsammans ett fyrtiotal lägenheter under 2007. Då handlar det om invändiga arbeten i form av renovering av kök och badrum, utvändiga arbeten med fönster och fasader samt balkonger.

I Brunnsbo fortsätter vi för tredje året med badrumsrenoveringar. Efter en överenskommelse med Hyresgästföreningen kommer vi också att påbörja badrumsarbeten i Östra Torpa.

I Hammarkullen tar vi ett större grepp och kommer att påbörja ett omfattande förnyelsearbete. Genom samverkan med andra aktörer i området kan det komma att innefatta såväl upprustning av fasader som utveckling av torgmiljöer och andra faktorer som är väsentliga för en attraktiv boendemiljö. I ett flertal områden kommer vi också att utföra arbeten på tak, fasader och fönster, bland annat i Guldheden, Haga, Högsbo, Torpa, Brunnsbo och Kortedala.

Räntor, vakanser och hyresintäkter styr

De faktorer som inverkar mest på Bostadsbolagets ekonomi och möjligheter att bedriva



verksamhet är utvecklingen av räntor liksom vakanser och hyresintäkter.

En fortsatt stark samhällsekonomi och ökad sysselsättning tyder på att bostadssektorn kommer att fortsätta utvecklas positivt även under 2007.

Våra kostnader för vakanser i lägenhetsbeståndet kommer att vara fortsatt låga (0,2 procent) eftersom sysselsättningen beräknas öka och hushållens ekonomiska utveckling är positiv. Tillgången på nya bostäder motsvarar stadens befolkningsökning och påverkar inte vakanssituationen på något påtagligt sätt.

Bostadsbolagets finanskostnader beräknas öka på grund av höjda räntor under 2007 och antas uppgå till 193 miljoner kronor, vilket är 16 miljoner kronor högre än utfallet 2006.

Hyresförhandlingarna för 2007 är slutförda och gav en genomsnittlig ökning av bolagets intäkter på 1,51 procent.

Med dessa förutsättningar och ett ständigt arbete med affärsmässighet och förbättringsprojekt bedömer vi att även 2007 kommer att bli ett positivt och framgångsrikt år för Bostadsbolaget, dess hyresgäster och medarbetare.

Konst och kultur berikar

Skördefolket - lekskulptur av Sven Lindqvist i Länsänggården



Hovre och Betong, Ivar Lindekrantz, Guldheden



Maj, Emil Näsval, Högsbo



Fina Fischen, Palle Pernevi, Guldheden



Tufsen, Egon Möller-Nielsen, Kyrkbyn



Emaljmalning av Stig Lindberg, Järnbrott



Betande får, Lars Petersson, Hammarkullen



Hus i stad av Narve Bonna, Tynnered

När Bostadsbolaget för över sextio år sedan började bygga bostäder ansågs inte ett bostadsområde vara klart förrän ett konstverk var på plats för att försköna omgivningen.

I dag har Bostadsbolaget en stor samling konstverk till glädje för alla göteborgare. Men många delar av fastighetsbeståndet är också i sig själva ett kulturarv, vissa är till och med kulturminnesmärkta.

Konst i bostadsområden

Sedan Bostadsbolaget grundades 1945 har företaget satsat på konst i olika former i sina bostadsområden. Till en början var det enbart

skulpturer som köptes in.

De konstnärliga utsmyckningarna kom sedan att omfatta skulpturer utförda i brons, trä och sten, emaljmalningar i trapphus, lekskulpturer, väggmålningar, reliefer, intarsior av marmor, smideskonst på grindar och mycket annat.

Många av Sveriges mest kända och framgångsrika konstnärer har satt sin prägel på våra bostadsområden. Charles Felix Lindbergs donationsfond har bidragit med ett antal framstående skulpturer som Bostadsbolaget förvaltar. Konstverken har kommit att bli särskilda kännetecken för sina områden och är ett uppskattat inslag i miljön.

Konst måste vårdas

Det är en ansevärd konstskatt som företaget förfogar över och det är viktigt att hantera den på rätt sätt. Under 2006 har medarbetare i förvaltningen genomgått en utbildning i hur man vårdar och bevarar konstverken.

En inventering har gjorts av samtliga konstverk och all information har sammanställts i en arbetsbok som ligger till grund för arbetet med Bostadsbolagets konstverk. Utifrån denna sammanställning tog Bostadsbolaget även fram en bok "Vår bästa konst" som går att beställa via Bostadsbolagets hemsida. ■



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnadsminnesförklaring innebär att en byggnad "som är synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde får förklaras för byggnadsminne av länsstyrelsen". Bostadsbolaget äger och förvaltar byggnadsminnesförklarade byggnader i Vasastan och i Haga.

Haga – Göteborgs första förstad

Haga har en spännande historik som sträcker sig ända till 1640-talet. Vissa delar anses ha riksintresse. De bostadshus som bevarats ger exempel på hur det såg ut i den gamla arbetarstadsdelen där de flesta kvarter är kringbyggda. En av de bäst bevarade gatumiljöerna är Haga Nygata. Vid denna gata ligger bland annat några av Bostadsbolagets äldre hus i kvarteren Dragonen, Infanteristen och Landsknekten.

Vasastan – välbevarad stadsmiljö

Stadsdelen skiljer sig från Haga och utgör ett exempel på det sena 1800-talets högborgerliga stadsbyggnation. Där finns också yngre stenhuskvarter och landshövdingehus. Bostadsbolagets byggnadsminnesförklarade hus i Vasastan är det välkända Tomtehuset som byggdes 1890 för redaktör S A Hedlund.

Bostadsbolaget har många områden värda att bevara

Flera av Bostadsbolagets områden är av kulturhistoriskt intresse, utan att vara byggnadsminnesförklarade. Torpa är ett exempel. Det planerades enligt de allra senaste idéerna för stadsplanering och man skapade en så kallad grannskapsenhet. Här prövades för första gången i Göteborg 1940-talets bostadssociala, stadsplanemässiga och arkitektoniska idéer i stor skala. Där fanns bostäder, torg, skola och barnstuga. Området, som innehåller omkring 600 lägenheter, byggdes huvudsakligen 1946–48.

Vi kan se att idéerna var hållbara. Idag är området mycket populärt och Torpa har stora miljömässiga kvaliteter och anses som en miljö värd att bevara.

Även Östra Torpa från slutet av 1950-talet är tidstypiskt och ett intressant komplement. Samma arkitekt, N E Eriksson, ritade de båda områdena.

Medan den äldre delen av Torpa huvudsakligen har fasader av gult tegel eller putsade fasader, har lamellhusen i Östra Torpa röda tegelklädda fasader som bryts av med balkongpartier med ljusa räcken.

Mönsterområdet Guldheden

Den första grannskapsenheten i Göteborg skapades på Guldheden. 1945 påbörjades



utbyggnaden av den här stadsdelen som blev till två mönsterområden, som ofta besöks av arkitektstuderande från hela världen. Norra Guldhedens första del stod klar till utställningen "Bo Bättre" 1945. Södra Guldheden byggdes huvudsakligen 1949–53 och har sedan fått olika nytillskott. 2005 byggde Bostadsbolaget den helt nya delen Johannesörten, med ett för tiden karaktäristiskt formspråk.

Det centrala men ändå gröna och högt liggande Guldheden är ett eftertraktat område. Bebyggelsen som helhet på Guldheden är välbevarad och utgör en värdefull miljö. ■

Bostadsbolagets byggnadsminnesförklarade hus:

Kvarteret Grenadieren/Haga 20:20. Kvarteret omfattar fem ombyggda bostadshus, fyra av dem är trähus och ett är ett landshövdingehus. Dessa, tillsammans med en stallänga, ligger runt gården som utgör en unik miljö. Husen är byggda mellan 1859 och 1879.

Kvarteret Landsknekten/Haga 25:18. Detta kvarter innehåller både nybyggda hus och ombyggd ursprungsbebyggelse från 1859 och 1880.

Tomtehuset/Vasastaden 12:17. Tomtehuset i Vasastan ritades av arkitekt Hans Hedlund, som friskt har blandat olika stilar. Huset dekorerades med fantasifulla fasadbilder av bröderna Yngve och Thorvald Rasmussen. ■



Tomtehuset, byggt 1890. Tomtarna visar vilka yrken som var representerade i huset när det var nytt.

Gemensamma aktiviteter bygger broar

Mat är också kultur och ett sätt att mötas över gränser. Tillsammans med den lokala hyresgästföreningen har vi genomfört matkulturkvällar i Norra Biskopsgården. Över doftande fat och grytor möts människor med olika kulturell bakgrund och skiftande språk och presenterar sina maträtter. Ett roligt och uppskattat inslag som lockar både stora och små. Gemensamma utflykter är ett annat sätt att skapa kontakt över gränser. ■



Foto: Thorbjörn Magnusson, Högskolan för Design och Konsthantverk

Spännande balkonger i Hammarkullen

I ett samarbete med HDK – Högskolan för Design och Konsthantverk – i Göteborg utformade ett tjugotal studenter balkonger hos åtta hyresgäster i Hammarkullen. Syftet var att de nyinredda balkongerna skulle fungera som inspiration för övriga hyresgäster, eftersom balkongerna runt Hammarkulletorget hittills av många mest använts som förrådsutrymme. Med stor lyhördhet för familjernas behov och önskemål och med kreativ höjd inreddes balkongerna för att en majsöndag visas för allmänheten och övriga hammarkullebor. Projektet väckte stort intresse bland boende och media. ■



Kultur + arbetsliv = hälsa

Under 2006 fick Bostadsbolaget ett fint erkännande för sitt arbete med att skapa värden för medarbetare med kulturen som verktyg. Företaget belönades med Stora Kultur- och Näringslivspriset – Swedish Arts and Business Award – för sitt samarbete med Skådebanan och de resultat som detta lett till i form av förbättrad arbetsmiljö.

Bostadsbolaget tog 2003 ett strategiskt beslut att kulturen skulle vara en del av Bostadsbolagets friskvård och tecknade ett avtal med Skådebanan Västra Götaland. Den så kallade städprocessen blev teater där personalen på städavdelningen deltog.

Projektet har resulterat i att arbetstillfredsställelsen ökat. Sjukfrånvaron har minskat och medarbetarbetyget på städavdelningen ökat och är nu bland de högsta i hela Bostadsbolaget. Det har även gett effekt på våra kundbetyg, där Bostadsbolaget idag har det högsta betyget för Rent och snyggt i hela Framtidenkoncernen.

Juryn betonar långsiktigheten och det faktum att förståelsen ökat för yrkeskategorier som har stor betydelse för hyresgästernas trivsel.

Konst i Hammarkullen

Arbetet fortsatte med en ny inriktning där personalen i Hammarkullen deltog i Airis 3,



i det här fallet tillsammans med en bildkonstnär. Samtliga 23 medarbetare, städ såväl som övrig distriktspersonal, deltog i projektet som innebar att praktiska exempel från distriktets verksamhet vävdes samman med konstnärliga aspekter.

Ett antal tavlor gjordes gemensamt och de pryder nu personalens matsal i Hammarkullen.

Distriktet har sedan dess uppnått sina verksamhetsanknutna mål med bred marginal och den årliga medarbetarenkäten visar på trivsel och trygghet på arbetsplatsen.

Sanningens ögonblick

Erfarenheterna togs tillvara när Bostadsbolaget skulle ha inspirationsdagar

för samtliga medarbetare i februari 2006.

En grupp om ett tiotal personer från alla avdelningar och på olika nivåer engagerades för att med forumteatern som redskap skapa insikt om de sanningens ögonblick som uppstår i mötet med våra hyresgäster. ■



Bostadsbolaget belönades med Stora Kultur- och Näringslivspriset – Swedish Arts and Business Award. Priset delas ut av Kultur och Näringsliv.

Bostadsbolagets konstnärstipendium

Konstnärlig utsmyckning bidrar till att höja kvaliteten i boendet. Det är därför som Bostadsbolaget valt att understryka konstens betydelse genom att dela ut konstnärstipendiet som en uppmuntran till de konstnärer som bor och verkar i våra områden. Stipendiet, som 2006 delades ut för tredje året, riktas till sökande som är hyresgäster hos allmännyttan i Göteborg. Stipendiaterna erbjuds två månaders vistelse i konstnärskolonin Grèz-sur-Loing i Frankrike.

Stipendiater 2006: · Mia Fkih Mabrouk, målari och skulptur
· Janina Kurp, silversmide · Susanne Thornell målari. ■



Omvärld och marknad



svagare utveckling. Sammantaget väntas tillväxten i USA bli något lägre 2007 än 2006.

Sverige

Den svenska ekonomin har under 2006 gått på högvarv. Export, investeringar och konsumtion har utvecklats mycket starkt och tillväxten i Sverige beräknas till cirka 4,5 procent vilket är avsevärt högre än den långsiktiga trenden. Inflationen har trots detta varit låg. Korta räntor har under året stigit kraftigt till följd av att Riksbanken höjt repo-räntan från 1,5 till 3,0 procent. Trots en mindre expansiv penningpolitik får räntenivån i Sverige alltjämt betraktas som låg. De långa räntorna i Sverige, som påverkas av internationella förhållanden, har varit tillbakapressade. Den femåriga swapräntan noterades vid årets utgång till 4,15 procent, en uppgång med cirka 0,8 procentenheter under året. Den svenska kronan har stärkts under 2006, vilket bidragit till att minska inflationsimpulser från importerade varor.

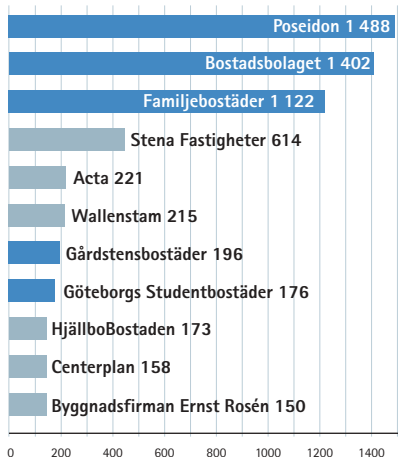
Utsikterna för svensk ekonomi nästa år är goda. Hushållen får en köpkraftsförstärkning på omkring 4 procent, vilket väntas stimulera den inhemska efterfrågan. Inflationen beräknas trots detta stiga endast måttligt. Ökad skuldsättning bland hushållen är dock en källa till oro för Riksbanken, som väntas fortsätta höjningen av styrräntan under året.

Göteborg och Västsverige

Tillväxt och sysselsättning har utvecklats starkt under året. Prognosen för de närmaste åren är också mycket god. Tjänstesektorn växer kraftigt i Sverige vilket gynnar storstadsregionerna. Göteborgs Universitet och Chalmers Tekniska Högskola har stor betydelse för stadens och regionens utveckling. Göteborg är en kunskapsstad men är fortfarande starkt beroende av industrin. Riskerna finns främst i den stora andel som fordonsindustrin står för. Den sysselsätter cirka 50.000 personer i Västsverige. Denna näring genomgår en snabb strukturomvandling som präglas av ett stort kapacitetsöverskott globalt och nya krav, inte minst på miljöområdet.

Största ägare av bostadsfastigheter (1 000 m² yta)

Källa: Framtiden



Globalt

God tillväxt och låg inflation har de senaste åren präglat världsekonomin, som upplevt den starkaste högkonjunkturen på över tre decennier. De länder som drivit expansionen är USA och Kina. Vartefter har även Europa och Japan gett ökad draghjälp. Globaliseringskrafterna bidrar till att inflationen hålls tillbaka, men trots detta har styrräntorna i världens ledande ekonomier höjts under året, i USA från 4,25 till 5,25 procent och i euroområdet från 2,25 till 3,5 procent. Ett starkt förtroende för fortsatt låg inflation har medfört låga obligationsräntor världen över. Fallande energipriser mot slutet av 2006 har minskat rädslan för framtida inflation.

För 2007 och framåt är utvecklingen av den amerikanska ekonomin av stor betydelse. Många bedömare förutspår en mjuklandning av konjunkturen i USA, vilket talar för goda ekonomiska förutsättningar även kommande år. En kraftigare tillbakagång på fastighetsmarknaden i USA kan i kombination med minskat konsumentförtroende leda till en



Bostadsmarknaden i Göteborg

Befolkningstillväxten under året har varit stark och befolkningen beräknas ha ökat med 5.000 invånare till 490.000. Prognoserna visar att Göteborg kommer att passera halv-miljonen invånare under 2008-2009.

Arbetslösheten följer landet i stort och har minskat under 2006. Prognoserna för de kommande två åren visar på kraftigt ökande sysselsättningsgrad.

Antalet bostäder i Göteborg har under året ökat med knappt 2000. Hälften av tillskottet är studentlägenheter och resten fördelas ganska jämnt mellan småhus, bostadsrätter och hyresrätter. Antalet bostäder totalt i Göteborg uppgår till cirka 248.500 vid slutet av året. Andelen hyresrätter i beståndet har minskat med cirka 1.200 då närmare 1.500 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter under 2006. 300 lägenheter har nyproducerats.

Bostadsbolaget har inte färdigställt några nya bostäder under året. Dock har 121 lägenheter påbörjats i etapp 1 på Stapelbädden.

Efterfrågan på bostäder har varit stark under 2006. Vakanserna för hyreslägenheter är mycket låg i hela Göteborgsområdet. Prisökningen på småhus har fortsatt under 2006 med 11 procent medan bostadsrättsprisernas ökningstakt dämpats. 2006 ökade bostadsrättspriserna med 2 procent i Göteborgsregionen medan motsvarande ökningstakt 2005 var hela 25 procent. Riksbankens höjningar av reporäntan från rekordlåga 1,5 till 3 procent under 2006 har kylt av marknaden. För 2007 väntas ytterligare höjningar av räntan vilket kan dämpa prisutvecklingen. Lindring av fastighetsskatten bör påverka priserna i motsatt riktning.

Bostadsbolaget hade vid årsskiftet 43 (47) vakanta lägenheter vilket motsvarar 0,2

procent (0,2). Företagets omsättning av lägenheter (av- och omflyttning) är drygt 14 procent vilket är samma nivå som 2005. Den relativt låga omsättningen av hyresgäster speglar den starka hyresmarknaden i Göteborg.

Värdeutvecklingen på fastigheter

Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var positiv under 2006. Det finns ett stort intresse att förvärva bostadsfastigheter i Göteborgs alla geografiska lägen. I de centrala delarna är bostadsrättsföreningar de mest frekventa köparna. Försäljningen till bostadsrättsföreningar i halvcentrala lägen har blivit allt vanligare under åren, vilket drivit upp priserna i dessa lägen.

I ytterområden och halvcentrala lägen har priserna fortsatt stiga till följd av intresset från fonder med såväl svenska som utländska placerare. Direktavkastningskravet har sjunkit med mellan 0,25 och 0,5 procent i alla lägen vilket tillsammans med en ökning av hyrorna på 1,3 procent för 2007 medfört en värdeuppgång på i snitt 10 procent.

Konkurrenterna

Bostadsbolaget hade 22.661 lägenheter vid årsskiftet. Det innebär att vi är Göteborgs näst största bostadsföretag. Vi har 9 procent av Göteborgs bostadsmarknad och 16 procent av alla hyresrätter i Göteborg medan stadens privata hyresvärdar har mindre än 30 procent av den totala bostadsmarknaden. Bostadsbolaget är tillsammans med övriga företag inom Framtidenkoncernen den totalt dominerande aktören på denna marknad.

De största privata ägarna av hyresfastigheter är Stena Fastigheter, Acta och Wallenstam.



Om bostadsmarknaden skulle ändras och antalet lediga bostäder öka i Göteborg är kundernas omdöme om oss oerhört viktigt. Bostadsbolagets fastighetsägarbetyg ökade i årets mätning till 68 (67) vilket placerar oss i topp bland Göteborgs hyresvärdar. Vi står med detta väl rustade att möta eventuella förändringar av marknadssituationen.

Prisvärt boende

För tio år sedan var hyresnivån i Göteborg märkbart högre än i Stockholm. Genom rationaliseringar av driften har koncernens företag minskat sina kostnader så att hyresnivån i Göteborg nu är väsentligt lägre än den i Stockholm. Den kraftiga prisutvecklingen på villor och bostadsrätter gör att hyresrätten idag är ett prisvärt alternativ. Hyresrättens flexibilitet är också en viktig konkurrensfördel.

Hyresnivån jämfört med andra regioner

Under 2006 var hyrorna oförändrade i Bostadsbolaget. Den genomsnittliga hyresnivån i Bostadsbolagets bestånd var under 2006 lägre än den genomsnittliga hyran på hyresmarknaden. ■

Det här är Bostadsbolaget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag (organisationsnummer 556046-8562) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2006.

Med våra 22 661 lägenheter finns vi över hela Göteborg och är en av de största hyresvärdarna. Bostadsbolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs därmed av göteborgarna. Omkring en av tio göteborgare är också våra hyresgäster.

Förra året firade Bostadsbolaget sitt 60-årsjubileum tillsammans med hyresgäster och medarbetare. Som det första allmännyttiga bostadsbolaget i Göteborg har vi haft en stor del i att bygga bort bostadsbrist och osunda miljöer. Vi kunde därigenom erbjuda många göteborgare en bättre bas i tillvaron. Under 1950- och 1960-talen byggde vi många områden som Guldheden, Torpa, Södra och Norra Biskopsgården, Hammarkullen och Rannebergen. På senare år har bland andra Öster om Heden, Norra Älvstranden och Amhult tillkommit. Vi har byggt och förvärvat bostäder över hela Göteborg och i vårt bestånd finns idag allt från äldre, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till helt nybyggda lägenheter. Med denna erfarenhet av att utveckla och förvalta bostadsområden fortsätter vi att utveckla allmännyttan i Göteborg. Både genom

att bygga nytt och genom att utveckla våra befintliga områden – alltid med utgångspunkt från våra hyresgästers önskemål.

Det som styr oss och lägger grunden till vår verksamhet är de krav som moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden har. Dessa utgår från ägarens – Göteborgs Stad – mål och syfte med de allmännyttiga bostadsbolagen.

Varje år sätter kommunfullmäktige upp prioriterade mål som också styr och vägleder oss i vår verksamhet.

Ägare och ägardokument

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ett gemensamt ägardokument för de kommunalt ägda bostadsbolagen har antagits av kommunfullmäktige. Det anger mål och motiv för de kommunala bostadsbolagen samt affärsidé och övergripande policy i centrala frågor.

En del i ägardokumentet reglerar förhållandet mellan Framtiden och dotterbolagen. Dokumentet anger också vilka frågor som är att beteckna som "ägarfrågor" samt vilka regler som gäller vid beslut i dessa frågor.

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige utser styrelse och lekmannarevisorer, upprättar ägardirektiv samt fastställer bolagsordning. Kommunfullmäktige utser också en representant att föra ägarens talan vid årsstämman.

Årsstämman

Ordinarie årsstämma avhölls den 8 mars 2006. Utöver styrelsen närvarade Claes Antonsson (m), som representant för Göteborgs Stad. På stämman skedde val av ny styrelse, innefattande omval av sex ledamöter och ett nyval Christian Larsson (v) samt tre suppleanter (se Bostadsbolagets styrelse 2006 sidan 72).

Styrelsen

Bostadsbolagets styrelse består av sju ledamöter och tre suppleanter med en politisk sammansättning som motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Formellt väljs varje ledamot för en period av ett år. I praktiken styrs dock sammansättningen av utgången av val till kommunfullmäktige. Den reella mandatperioden uppgår därför vanligen till fyra år. Arbetstagarorganisationerna finns representerade på styrelsemöten utan att ingå i styrelsen.

Ordförande och vice ordförande

Vid konstituerande möte omvaldes Kerstin Svenson som styrelsens ordförande. Med undantag för åren 1992–1994 har Kerstin

Svenson varit ordförande sedan 1987. Till vice ordförande omvaldes Margita Björklund.

VD

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som styrelsen antagit.

VD Owe Runesson valde att avgå med avtalspension i samband med årsstämman den 8 mars 2006. Kurt Eliasson, koncernchef i Förvaltnings AB Framtiden, har därefter varit tillförordnad VD fram till dess att nuvarande VD Bertil Rignäs tillträdde den 1 oktober 2006.

Revisorer

Bostadsbolaget genomgår årligen två slags revisioner – en ekonomisk revision som utförs av två auktoriserade revisorer och en lekmannarevision som utförs av lekmän, vilka utsetts av kommunfullmäktige.

Den ekonomiska revisionen genomförs av Deloitte AB med Peter Gustafsson som huvudansvarig och Hans Warén som suppleant. Revisorer utses formellt av årsstämman för en tid av fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2003 och nyval kommer därför att ske 2007. Till nya revisorer för mandatperioden 2007-2010 har Öhrlings Pricewaterhouse Coopers valts.

Lekmannarevisionen syftar till att bedöma huruvida bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredställande, att räkenskaperna är rättvisande samt att den interna kontrollen är tillräcklig.

Revisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisorer upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige genom rapport-sammandrag och kortrapporter. Dessa finns också tillgängliga på www.stadsrevisionen.goteborg.se.

Under 2006 har granskningen utförts av Berit Fredholm (s) och Annbrith Svenson (m). Suppleanter har varit Torbjörn Ringemar (s) och Sven Andersson (m). Uppgifter om ersättningar till de ekonomiska revisorer och lekmannarevisorer återfinns i not 5 på sidan 54.

Huvudpunkterna på styrelsens möten har varit:

Mars	Årsstämma, konstituerande möte
April	Styrelsekonferens
Maj	Studiebesök, arbetsmöte
Okt	Delårsrapport jan-aug 2006
Nov	Verksamhetsplan 2007, Budget 2007
Dec	Policydokument
Feb -07	Bokslut 2006

Henrik Brüsén har sedan årsstämman 2006 fungerat som styrelsens sekreterare. ■



Vår affärsidé

Göteborgs stads bostadsaktiebolag erbjuder bostäder och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknads­mässig och konkurrenskraftig hyressättning. Vi gör detta genom att bedriva en professionell och kundnära fastighetsförvaltning. Vår styrka är kvalitet, service och trygghet. Företagets och fastigheternas utveckling säkerställs genom en långsiktigt god ekonomi och en målmedveten kompetensutveckling av personalen.

Vår vision

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

Våra värderingar

En gemensam värdegrund utgör basen för hur Bostadsbolagets medarbetare ska agera i vardagen.

■ Att utmana

Vi utmanar och utvecklar de gamla synsätten på allmännyttan. Vi är tydliga, professionella och modiga. Vi är en föregångare som hyresvärd.

■ Engagemang, respekt och omtänksamhet

Vårt dagliga arbete ska skapa tillit. Därför möter vi våra kunder med engagemang, respekt och omtänksamhet.

■ Långsiktighet

Vi är långsiktiga i våra beslut och vårt arbetssätt. Vi är också långsiktiga i vårt sätt att se på kundrelationer, boende och boendemiljöer. Därför är vår vilja och våra dagliga insatser viktiga.

■ Tillsammans

Bostadsbolagets olika delar samspelar som i ett lag. Vi har respekt för varandras insatser och vet att vi behöver varandra. Tillsammans med våra kunder skapar vi delaktighet med stort inflytande över boendet.

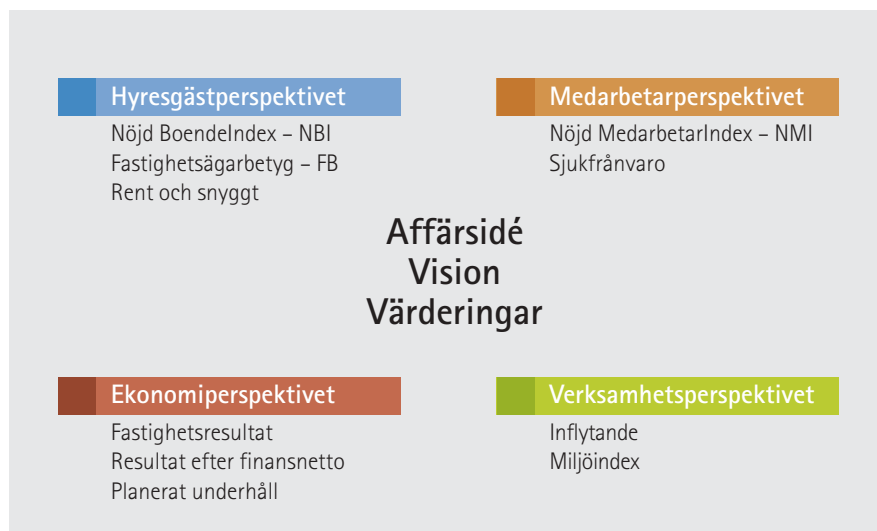
■ Glädje och gemenskap

I Bostadsbolaget är glädje och gemenskap viktigt. Det ska vara roligt att gå till jobbet. Har vi roligt, gör vi ett bra jobb. Det är med denna känsla och positiva attityd som vi pratar med varandra, med våra kunder och våra samarbetspartner.



Balans i verksamheten

Bostadsbolagets styrkort



Bostadsbolaget styr sin verksamhet med ett balanserat styrkort i fyra perspektiv. Det följer ägarens och moderbolagets intentioner och mål. Med styrkortet som verktyg kan vi väga samman hyresgästernas och medarbetarnas synpunkter med ekonomi och verksamhet och spegla företagets verksamhet utifrån flera dimensioner.

Perspektiven i Bostadsbolagets styrkort



Förvaltning med hyresgästen i centrum

Styrkort

Hyresgästperspektivet berör företagets dagliga relation till hyresgästerna.

	Utfall 2005	Utfall 2006	Mål 2007
NBI (Nöjd BoendeIndex)	65	66	67
Fastighetsägarbetyg	67	68	69
Rent och snyggt	67	69	70

Bostadsbolaget har de senaste åren gjort en strategisk förflyttning från traditionell förvaltare till ett tjänsteföretag som sätter hyresgästerna i centrum. "Kund 100%" är idag ett vedertaget begrepp som alla medarbetare har för ögonen i den dagliga verksamheten.

Grunden för ett fastighetsbolag är en god förvaltning av fastigheterna. När det dessutom görs i samverkan med hyresgästerna och med deras bästa för ögonen ger det goda resultat som visar sig i den årliga kundenkäten.

Kundvård är ett honnörsord för alla medarbetare oavsett roll. Alla som arbetar i ett område ska kunna bidra till att en hyresgäst får sitt ärende löst om det uppstår problem.

Förnyade utemiljöer

Vare sig man som hyresgäst aktivt utnyttjar utemiljön eller bara betraktar den är den av stor betydelse för trivsel och trygghet i boendet. Vi kan se att våra hyresgäster uppskattar den förbättring av skötseln av utemiljöerna som vi genomfört. Det handlar om städning av utemiljön och skötsel av växter och rabatter men även snöhanteringen, som

under året till största delen sköts av egen personal.

Vi har inte bara lagt extra omsorg om den befintliga miljön utan även förnyat utemiljön genom att anlägga ett stort antal perenna rabatter och utforma attraktiva entréer i flera bostadsområden. Detta har fått våra områden att blomstra till glädje för våra hyresgäster.

Satsningen fortsätter även under kommande år där vi tar ett helhetsgrepp för att öka kvaliteten i utemiljön i alla våra områden.

De boende uppskattar skötseln

Bostadsbolagets hyresgäster är mycket nöjda med hur trapphus och allmänna utrymmen sköts. Betyget för städning har ytterligare förbättrats under året och Bostadsbolaget har nu ett betyg för Rent och snyggt som är högre än hos övriga fastighetsbolag i koncernen.

Trygghetsarbetet fortsätter

Den allmänna känslan av trygghet, som kan definieras som möjligheten att utan risk vistas ute kvällstid, är något lägre än tidigare. Det är en trend som vi kan se gäller i samhället som helhet. Vi kan dock se att de satsningar på trygghetsarbete som vi gör i exempelvis Kortedala samt på norra och västra

Hisingen ger resultat. Insatserna varierar från trygghetsvandringar på kvällstid till förstärkta skalskydd som portlås, säkerhetsdörrar till allmänna utrymmen och åtgärder som hindrar intrång i parkeringsdäck.

Trygghetsarbetet sker ofta tillsammans med andra aktörer i samhället. Tillsammans med Ung och Trygg arbetar vi för att undvika att ungdomar i våra områden dras in i kriminalitet. Inom ramen för Bo Bra-processen, som är ett samverkansprojekt mellan stadsdelen Biskopsgården och ett antal aktörer i området, görs trygghetsarbete i form av trygghetsvandringar i bostadsområdena och trygghetsinventeringar av fastigheterna. De ligger sedan till grund för att åtgärda brister.





Gemensamma projekt som exempelvis Lugna gatan har kommit till för att hjälpa ungdomar som är på glid. Allt i syfte att skapa en god och trygg boendemiljö för alla.

Hyresgästerna kommer till tals

Ett betydande inslag i Bostadsbolagets kundarbete är lyhördhet för de signaler vi får via våra årliga kundenkäter. Dessa kompletteras dessutom med lokala enkäter under året för att säkerställa att vårt kundarbete har den inriktning som våra hyresgäster önskar.

Vårt mål är att alla våra områden ska vara attraktiva och extra satsningar görs i de områden där kundbetygen är lägre än vad vi anser att de bör och kan vara.

Satsningen på kundvård kan se olika ut i olika områden. Tillgängligheten, det vill säga att finnas på plats när det behövs, är en viktig del i kundvården. Vi stödjer engagemang och goda idéer som hyresgäster och andra aktörer i området framför, men vi tar inte över initiativet från dem. Vi verkar hellre för en mångfald av engagemang än stora kollektiva lösningar.

I ett bostadsområde kan det betyda att vi höjer basservicenivån, såsom exempelvis öppettider, medan det i ett annat område kan handla om en utveckling av den yttre miljön. I Brunnsbo har vi under året bedrivit ett utvecklingsarbete tillsammans med hyresgästerna. Ett flertal förbättringsförslag kom fram i den framtidsverkstad som vi genom-

förde tillsammans med ett flertal aktörer i området som Hyresgästföreningen, äldrevärden, fritidsverksamheten m fl. Vi kan direkt avläsa i kundbetygen att det är en satsning som våra hyresgäster uppskattar.

Goda kommunikationskanaler

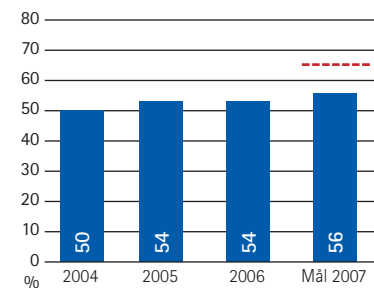
Hyresgästtidningen Trivas, som kommer ut fyra gånger per år, är en uppskattad informationskanal. Trivas kommer i åtta olika lokala editioner. Vi vet genom läsarenkäter att de mest lästa delarna är de lokala sidorna, som ger värdefull information om det egna bostadsområdet. ■

Extra resurser i utvecklingsområden



Norra Biskopsgården – NBI (Nöjd BoendeIndex)

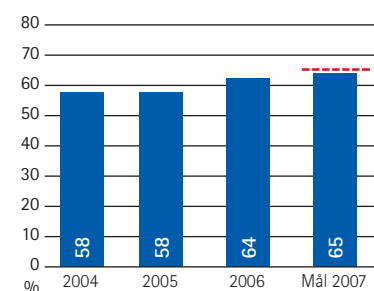
Antal lägenheter: cirka 1 240
Antal boende: cirka 3 800



----- Genomsnitt hela Bostadsbolaget

Distrikt Hammarkullen – NBI (Nöjd BoendeIndex)

Antal lägenheter: cirka 1 340
Antal boende: cirka 3 500



----- Genomsnitt hela Bostadsbolaget

Vi arbetar för att stärka Göteborgs utveckling, helt i enlighet med vår ägares intentioner. Vi kan och vill inte låta några områden förfalla och satsar därför extra resurser i fleråriga projekt i områden där vi ser att det finns risk för en nedgång i kundbetyg och popularitet. Det handlar både om ekonomiska resurser och förstärkning i form av extra personal.

Under flera år har vi haft extra fokus på Norra Biskopsgården och Hammarkullen. Satsningen fortsätter även under 2007.

Det är viktigt att arbetet sker utifrån varje områdes speciella förutsättningar och behov liksom de boendes önskemål.

Hammarkullens betyg skjuter i höjden

Resultaten av våra ansträngningar i Hammarkullen är mycket tillfredsställande. De uppsatta målen för Nöjd BoendeIndex och Fastighetsägarbetyg har överträffats med råge. Receptet heter mycket god tillgänglighet och ett intensivt arbete tillsammans med hyresgästerna där vi erbjudit de boende att bli trapphusvärdar. De bjuds också in för att delta i arbetsgrupper när vi exempelvis utvecklar utemiljön eller bygger nya lekplatser.

Under våren 2006 genomfördes en satsning för att inspirera de boende kring hur man kan göra sin balkong attraktiv. Detta beskrivs närmare på sidan 8.

Norra Biskopsgården utvecklas i rätt riktning

De största problemen som Bostadsbolaget identifierat i området är trångboddhet, språksvårigheter och otrygghet. Önskemålen och behoven hos hyresgästerna i Norra Biskopsgården handlar huvudsakligen om att skapa ordning och reda och hålla rent och snyggt.

Samarbete mellan olika aktörer är en framgångsfaktor. Det brottsförebyggande trygghetsarbetet som man haft med polisen sedan 2004 har en inriktning mot att höja säkerhet, trivsel och trygghet för hyresgästerna. Det har gett mycket positiva resultat.

Arbetet med boendeinflytande har rönt stora framgångar och gör att även detta område inte bara uppnådde utan överträffande målen för Nöjd BoendeIndex, Inflytande, Rent och snyggt och Kundvård.

Man har lyckats med att överbygga språksvårigheter genom att anpassa informationsmaterial och arbeta mer med bilder och personliga kontakter än skrivna regelverk.

Bostadsbolagets personal i Norra Biskopsgården arbetar också mycket med olika aktiviteter tillsammans med hyresgästerna. Det kan handla om allt från att plantera blommor till att åka på utflykter tillsammans eller ordna matkulturkvällar. ■

Brunnsbo får ett nytt ansikte

Nära samverkan med de boende i Brunnsbo, liksom med bland andra representanter för äldreomsorgen, fritidsverksamheten och Hyresgästföreningen har lett till en rad konkreta förbättringsåtgärder som påbörjades under 2006. Utemiljöerna utvecklas genom att de ger plats för samvaro för de lite äldre i en berså med bänkar. Barn och ungdomar får en plan för lek och spel som gör att bollspel undviks framför husen. Detta har tidigare varit upphov till konflikter. De allmänna utrymmena har förbättrats och rustats upp.

Trapphusen målas och får förbättrad belysning liksom källare och vind. Entréer och allmänutrymmen utrustas med portlås.

Samarbete och dialog med skolan och ungdomsenheten i stadsdelsförvaltningen har bland annat lett till sommarpraktikplatser för skolungdomar. En meningsfull fritid på loven skapar goda relationer mellan Bostadsbolagets personal och ungdomarna och minskar sysslolösheten och därmed risken för skadegörelse. ■



Projekt Snygga utemiljöer



Boendet är mycket mer än bara lägenheten som man bor i. Utemiljön är en viktig

del av boendet, även om man inte aktivt använder den. Bostadsbolaget kommer att

mer fokuserat än tidigare arbeta för att skapa attraktivare utemiljöer tillsammans med våra hyresgäster. Det är därför som ett omfattande flerårigt projekt för snyggare bostadsområden påbörjades hösten 2006.

Redan idag är det rent och välstädat. Men våra bostadsområden ska också erbjuda stimulerande, attraktiva och trygga boendemiljöer.

En klassificering och prioritering av samtliga områden sammanvägt med utfallet av

våra kundenkäter ligger till grund för urvalet av de områden som först kommer att göras om. Hyresgästerna har bjudits in för att delta i utvecklingsarbetet. Vilka insatser som görs är unikt för respektive område.

Målet med projektet är att de bostadsområden som görs om ska bli såväl snyggare som tryggare och samtidigt mer ekonomiska att förvalta. ■

Vem får lägenhet i Bostadsbolaget?

Genom vår uthyrningspolicy, fastställd av styrelsen, säkerställer vi att alla som söker bostad får likvärdiga förutsättningar oavsett härkomst, bakgrund, inkomstslag eller andra omständigheter.

Ungefär en tredjedel av de lägenheter som blir lediga under ett år går till våra egna hyresgäster. De övriga (närmare 1900 lägenheter under 2006) erbjuds till personer som inte är hyresgäster hos oss sedan tidi-

gare. Dessa lägenheter annonseras via Boplats Göteborg, som är en marknadsplats, samägdd av hyresvärdar i Göteborg samt Göteborgs Stad. Bostadsbolagets ägarandel i Boplats är 10 procent.

Bland de lägenheter som hyrdes ut 2006 gick två tredjedelar till personer under 30 år – alltså närmare 7 av 10 lägenheter. Lika stor andel hade en sammanlagd inkomst under 250 000 kronor per år. 1 av 5 hade en

hushållsinkomst under 150 000 kronor. 16 procent hade studiemedel som enda inkomst.

Utänför den ordinarie bostadsmarknaden samverkar Bostadsbolaget bland annat med kommunens fastighetskontor och andra aktörer för att bidra med lägenheter till människor som av olika skäl ges sociala och medicinska förturer. Under 2006 uppgick dessa till omkring hundra lägenheter. ■

Medarbetare i ständig utveckling

Styrkort

Medarbetarperspektivet anger mål och riktlinjer för hur Bostadsbolaget tillvaratar och utvecklar medarbetarna.

	Utfall 2005	Utfall 2006	Mål 2007
NMI (Nöjd MedarbetarIndex)	69	70	71
Sjukfrånvaro, procent	7,8	6,35	6,0

Bostadsbolaget har medarbetare som är stolta över sitt arbete och över Bostadsbolaget. En förutsättning för ett serviceinriktat arbete och ständig utveckling av våra tjänster.

Medarbetarna hos Bostadsbolaget ger ett gott betyg till sin arbetsgivare i den årliga medarbetarenkäten. Från en hög nivå steg Nöjd MedarbetarIndex 2006 ytterligare jämfört med föregående år.

Vi kan se att de senaste årens uttalade inriktning på ett intensifierat kundarbete gett resultat. Alla medarbetare i Bostadsbolaget ska alltid ha kunden – vår hyresgäst – för ögonen oavsett arbetsuppgifter.

Motivation skapas ur delaktighet och företaget uppmuntrar till samspel, både mellan medarbetare och med våra hyresgäster.

Värderingar kombineras med affärsmässighet

Våra värderingar, som alla medarbetare varit med om ta fram, säkerställer att alla med-

arbetare agerar utifrån ett gemensamt perspektiv i vardagen där vi sätter hyresgästen i centrum.

De positiva effekterna av visionsarbete och jubileumsåret 2005 lever kvar och fortsätter att vara en förenande länk mellan medarbetare, avdelningar och distrikt. Arbetet med att förvalta dessa goda effekter kommer att fortsätta även under 2007.

För att kunna ge bästa tänkbara service krävs det att företagets resurser används på bästa sätt. Därför fortsätter affärsmässigheten att vara i fokus.

För att stärka inspirationen genomförde Bostadsbolaget gemensamma Inspirationsdagar för samtliga medarbetare under året. Dessa finns beskrivna i avsnittet om kultur på sidorna 6-9.

Kommunikation och ledarskap lägger grunden

Det goda ledarskapet är viktigt för att ge medarbetare möjlighet att utvecklas i vardagen. I ett koncerngemensamt program har alla ledare i Bostadsbolaget påbörjat ledar-

skapsutveckling. Det omfattar 25 dagar fördelade över åren 2006 till 2009. Utbildningen innehåller rena faktaavsnitt anpassade till fastighetsbranschen liksom olika delar inom området främjande ledarskap. Hösten 2006 inleddes programmet, bland annat med ett faktablock kring mångfaldsfrågor.

För att komplettera den personliga kommunikationen har företagets kommunikationskanaler utökats under året med personaltidningen Tillsammans fyra gånger per år. Tidningens främsta syfte är att förstärka den redan goda interna kulturen och bidra till ett ökat lärande inom företaget.

Kommunikationskompetensen har stärkts i och med intern utbildning av en grupp medarbetare som idag bildar ett informatörsnätverk. Nätverket är en resurs som bidrar till att kvaliteten på informationen till Bostadsbolagets hyresgäster höjs.

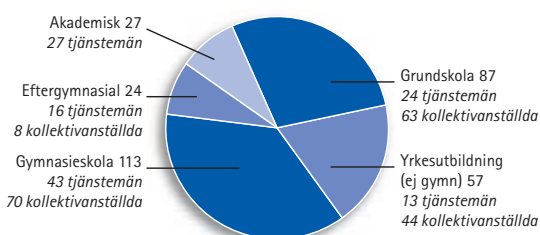
Sjukfrånvaron går ner

Arbetet med att minska sjukfrånvaron ger resultat och vi kan nu se en nedgång. Ett målmedvetet arbete med långtidssjukskrivna medarbetare tillsammans med företagshälsovården bidrar till att finna goda lösningar för rehabiliteringsarbetet.

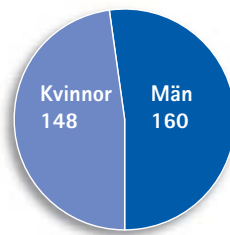
Utveckling av kompetens

Bränder inträffar tyvärr då och då i bostadsföretag och rutiner för hur dessa ska hanteras finns i vår webbaserade säkerhets-handbok. För att ytterligare ha en god grund för brandskyddsarbete har Bostadsbolaget under året arbetat med SBA – Systematiskt Brandskyddsarbete – och genomfört omfattande utbildning av brandskyddsledare bland personalen i alla våra områden.

Utbildningsnivå



Fördelning kvinnor och män



Antal tillsvidareanställda vid årets slut: 308 personer, varav 148 är kvinnor och 160 män.

Andel tjänstemän och kollektivanställda





Merparten av Bostadsbolagets städpersonal är sedan fem år certifierade enligt branschnormen PRYL (Praktiskt Yrkesbevis Lokalvårdare). Enligt kraven i denna har ett antal medarbetare genomgått prov för och fått fastställt sin certifiering under hösten. Certifieringen säkerställer kvaliteten på städningen men är också viktig från arbetsmiljösynpunkt. Omcertifieringen fortsätter under 2007.

Delaktighet i verksamheten

Rutinerna för Bostadsbolagets verksamhetsplanering säkerställer delaktighet hos samtliga medarbetare. Ägaren ställer krav på verksamheten och dessa omsätts av företagsledningen till relevanta mål för Bostadsbolaget. Därefter tar medarbetarna på varje avdelning och distrikt fram årliga verksamhetsplaner som sammanfattas i Bostadsbolagets gemensamma plan. Detta arbetssätt har pågått i flera år och har visat sig vara en framgångsrik metod.

Kreativitet och egna insatser i arbetet upp-

muntras. 2006 fortsatte den satsning som Bostadsbolaget inledde 2005 med att lyfta fram och belöna medarbetare som utmärkt sig genom extra goda insatser under året.

Friskvård för alla

Alla medarbetare har rätt att utöva friskvård en timme i veckan under arbetstid. Grupper med krävande fysiska arbetsuppgifter, som städpersonal, genomför på många håll sin friskvård gemensamt och organiserat. Även

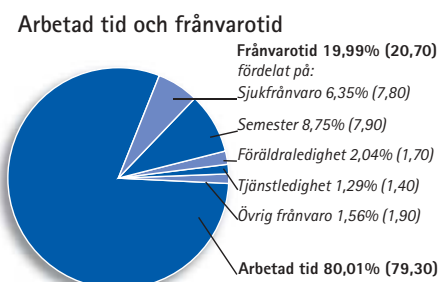
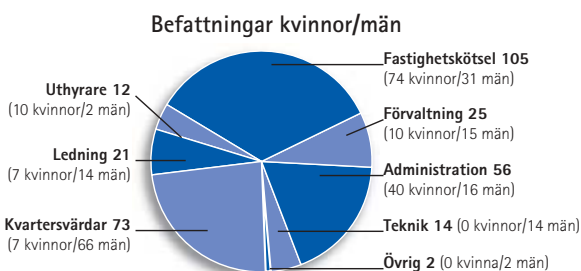
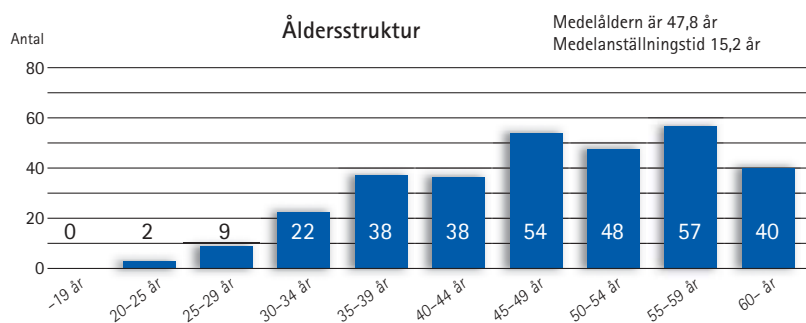
bland kontorspersonal har man ibland paus för gemensam lätt gymnastik – ett uppskattat avbrott i vardagen. Utöver detta har alla rätt till ett ekonomiskt bidrag för friskvård på fritiden.

Jämställdhet och mångfald

Grunden i vår personalpolitik är att tillvarata och utveckla varje medarbetares kompetens och kvalitet. Det är vår uppfattning att en jämnare könsfördelning i alla arbetsgrupper, yrkesroller och arbetsledande befattningar påverkar trivsel och arbetsklimat i en positiv riktning.

Personer som söker arbete hos oss bedöms i första hand utifrån den kompetens de besitter. I linje med vår uppfattning om att mångfald berikar en arbetsgrupp har vi som mål att rekrytera personer med annan etnisk bakgrund. Vi ser positivt på att anställa personer från underrepresenterade grupper men alltid under förutsättning att de har rätt kompetens för jobbet.

En lönekartläggning kommer att genomföras under 2007 för att förhindra uppkomst av osakliga löneskillnader på grund av kön eller etnisk tillhörighet. ■



Affärsmässighet kombineras med omsorg om den gemensamma miljön

Styrkort

Verksamhetsperspektivet omfattar frågor som berör hyresgästernas möjlighet till inflytande samt företagets påverkan på miljön.

	Utfall 2005	Utfall 2006	Mål 2007
Inflytande	63	65	66
Miljöindex*	261	248	244

*) Ju lägre värde desto bättre.

Miljöfrågorna är centrala för Bostadsbolaget, och ett effektivt nyttjande av naturens resurser har det goda med sig att det gynnar både miljö och ekonomi.

Hyresgäster och ägare ställer krav på att boendemiljön är god samtidigt som vi måste hålla ner kostnaderna för värme, vatten och el. De står för en omfattande del av budgeten varje år.

Sänkt energianvändning

Bostadsbolaget har satt ett besparingsmål för värme. Användningen av värme i företagets fastigheter ska minska 7,3 procent (graddagsjusterat värde) från 2006 och fram till 2011. Arbetet med en djupanalys av värmeförbrukningen per fastighet har därför inletts. Det kommer också att ligga till grund för kommande energideklarationer. Lagkravet är att alla fastigheter ska vara energidekla-

rerade till den 31 december 2008.

Den kalla väderleken i början av året gjorde att mer värme än normalt användes, men detta har med råge kompenseras av den varma hösten.

Injustering av värme som gjorts i bland annat Rannebergen och utbyte av blandare i Hammarkullen har gett mycket goda besparingsresultat.

Graddagsjusterad värmeförbrukning är 0,3 procent bättre än uppsatta mål.

El- och vattenförbrukningen uppvisar också ett bättre utfall än uppsatta mål. Elförbrukningen blev 3,4 procent lägre än målet och vattenförbrukningen 2 procent.

Omfattande radonmätningar

Bostadsbolaget har genomfört radonmätningar i omkring 1500 lägenheter och har upprättat en radondatabas. Mätningarna har utförts i lägenheter med markkontakt och verksamhetslokaler med daghemsverksamhet. I de lägenheter där värdena legat över normen har tester påbörjats med åtgärder för att minska halterna.

Förbättrad avfallshantering

Under året har möjligheten till källsortering förbättrats i flera områden genom att ett antal miljöhus byggts. Samtidigt stängs sopnedkast successivt. Det förbättrar miljön i stort men även lokalt då tung trafik på våra gårdar intill och vid husen därmed minskar. I några av miljöhusen har komposteringsmaskiner installerats för lokal kompostering.

Effektivisering av arbetsmetoder

Under året har alla fjärrvärme- och elmätare anpassats till fjärravläsning. Det medför att alla mätarställningar nu läses av på distans. Under 2007 kommer även vattenförbrukningen att kunna avläsas på distans.

Tillsammans med Göteborg Energi har vi tagit fram en så kallad e-rapport som all personal har tillgång till. Detta gör att den fastighetspersonal som finns i våra bostadsområden hela tiden kan ha bevakning på hur



mediaförbrukningen ser ut och direkt vidta åtgärder om det krävs.

Förnyelse i våra områden

Ett hundratal badrum har rustats upp i Brunnsbo.

Vi har nu också fattat en principöverenskommelse med Hyresgästföreningen om nya hyror vid upprustning av badrum i Östra Torpa och Guldheden. Därmed kan arbetet i dessa områden påbörjas under 2007.

Förnyelsearbetet i Södra Biskopsgården fortsatte med att elva höghus fick nya inglasade balkonger under året. Fasadenovering av dessa hus påbörjades och kommer att slutföras under 2007.

Nya bostäder

Bostadsbolaget arbetar långsiktigt med att ta fram olika förslag på nya bostäder. Framst i områden där hyresrätter är underrepresenterade i förhållande till andra upplåtelseformer. Vi har projektidéer motsvarande drygt 2000 bostäder.

För närvarande pågår nybyggnation av 121 lägenheter i den första etappen av Stapelbädden i Västra Eriksberg. Hela området omfattar totalt 380 nya bostäder. Vi planerar att 2007 börja bygga ytterligare 104 nya bostäder i området. Slopade investeringsbidrag, räntebidrag och investeringsstimulans tillsammans med den heta byggmarknaden kan påverka byggstarten. ■

Graddagsjustering:

För att kunna jämföra energianvändningen år från år och mellan olika företag måste man ta hänsyn till om det varit varmare eller kallare än normalt. Siffrorna justeras då för temperaturskillnader med hjälp av SMHI:s graddagar och normalår.



Aktiv boendeutveckling

Våren 2006 erbjöd Bostadsbolaget 71 hyresgäster i Tynnered i västra Göteborg att bilda bostadsrättsförening och köpa sina lägenheter. En majoritet lockades av erbjudandet och strax före sommaren överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. Samtidigt inleddes en omfattande utveckling för att lyfta kundbetygen och ytterligare höja områdets status.

För att öka valfriheten och möjligheten till boendekarriär inom sitt bostadsområde är det önskvärt att verka för att varje område har varierande upplåtelseformer. Det är i linje med de syften som Göteborgs Stad har med de allmännyttiga bostadsbolagen. Att ge hyresgäster i områden där det traditionellt

funnits en majoritet hyresrätter möjlighet att köpa sin lägenhet är av stort värde både för området och för den enskilda människan.

Beslut fattades i Bostadsbolagets styrelse i december att fortsätta projektet med att



utveckla Tynnered genom att under en treårsperiod erbjuda ytterligare omkring 400 hyresgäster möjlighet att köpa sin lägenhet. Det innebär totalt cirka hälften av Bostadsbolagets lägenheter i Tynnered. ■

Göteborgs grönaste gård 2006 finns hos Bostadsbolaget



I tävlingen Gröna gårdar, kategorin Allmännyttan, gick 2006 års Gröna gårdspris till Bostadsbolagets gård på Brilljantgatan 51-65 i Tynnered. Fler gårdar än någonsin, 30 stycken, deltog i tävlingen om att vinna pris i tre kategorier. Gården är ett bra exempel på hur bra det kan bli när hyresgäster ges stort inflytande över och tar stort ansvar för sin boendemiljö.

Juryns motivering lyder: "I mötet mellan en karg Bohusnatur och de boendes trädgårdsdrömmar har något unikt skapats. Med enkla tillägg och stort engagemang har hyresgästerna förädlat och förhöjt landskapets ursprungliga värden. Juryn ger ett extra plus för användandet av handgräsklippare",

Tävlingen Gröna gårdar arrangeras av miljöförvaltningen i samarbete med park- och naturförvaltningen, LFF, Förvaltnings AB Framtiden, MedicHus, HSB, Fastighetsägareföreningen och SBC. ■

Utbyggnaden av Västra Eriksberg lockar göteborgarna

Västra Eriksberg är ett område som framförallt präglas av minnena från varvs-epoken; stapelbädd 6, torrdockan och bockkranen, men också av Färjenäsparken i väster. Bostadsbolaget startade utbyggnaden av området i början av året när spaden sattes i jorden för den första etappen av Stapelbädden.

Tillsammans med konsortiummedlemmarna i Västra Eriksberg premiärvisades området för allmänheten i september. Under de två dagar som utställningen pågick besökte tusentals personer Västra Eriksberg för att studera den stora älvstrandsmodellen, se filmen "Insikter om utsikter" och bekanta sig med området.

Västra Eriksberg är den sista delen mot väster av de gamla varvsområdena på Norra Älvstranden och här kommer under det närmaste decenniet att byggas totalt 2000 bostäder av åtta byggherrar.

Bostadsbolaget bygger i en första etapp 121 hyresrättslägenheter med första inflyttning i slutet av 2007. Intresset för lägenheterna är mycket stort och i början av 2007 började de första hyresgästerna teckna kontrakt. ■



Framtidens Bredband ger hyresgäster i Kortedala stor valfrihet

Framtidens Bredband är ett pilotprojekt i Kortedala med utbyggnad av ett nytt öppet bredbandsnät med fiber. Bakom projektet står Bostadsbolaget, Familjebostäder, GöteborgsLokaler samt Poseidon, som alla ingår i Framtidenkoncernen.

Framtidens Bredband kommer tillsvi vidare att nå cirka 6 000 lägenheter och 200 lokaler i bolagens fastigheter i Kortedala.

Lägre priser, bättre kvalitet och möjlighet att välja mellan flera olika tjänsteleverantörer är några av fördelarna. De tjänster som

kan tecknas direkt från start är internet med hastighet upp till 100 megabit per sekund i båda riktningarna, bredbandstelefon, digital-tv samt tv- eller video-on-demand. ■

Miljöarbete – en investering i framtiden

Vi verkar för ett boende i samklang med både människa och miljö. Dit når vi bara om vi arbetar tillsammans. Hos Bostadsbolaget ska det vara lätt att vara miljövän. Miljöarbetet ska präglas av långsiktighet och anpassas efter våra områdens olika förutsättningar. Vår satsning på miljö är en investering i förtroende hos nuvarande och blivande hyresgäster.

För Bostadsbolagets alla medarbetare är miljöarbetet en naturlig del i vardagen. Sedan tidigare är Bostadsbolaget EMAS-registrerade. Under 2006 bekräftades miljöarbetets kvalitet också genom att bolaget certifierades enligt ISO 14001.

Under våren 2006 genomfördes en extern miljörevision. Revisorerna fann inga avvikelser, vilket är ett mycket gott betyg.

Så här är miljöarbetet organiserat:

Miljörådet driver på arbetet. Rådet lyder direkt under VD.

Miljösamordnaren har ett operativt ansvar och fungerar också som internkonsult.

Miljöcoacherna – finns på varje avdelning och distrikt och samordnar arbetet på lokal nivå. De har en viktig roll i att sprida kunskap och kompetens.

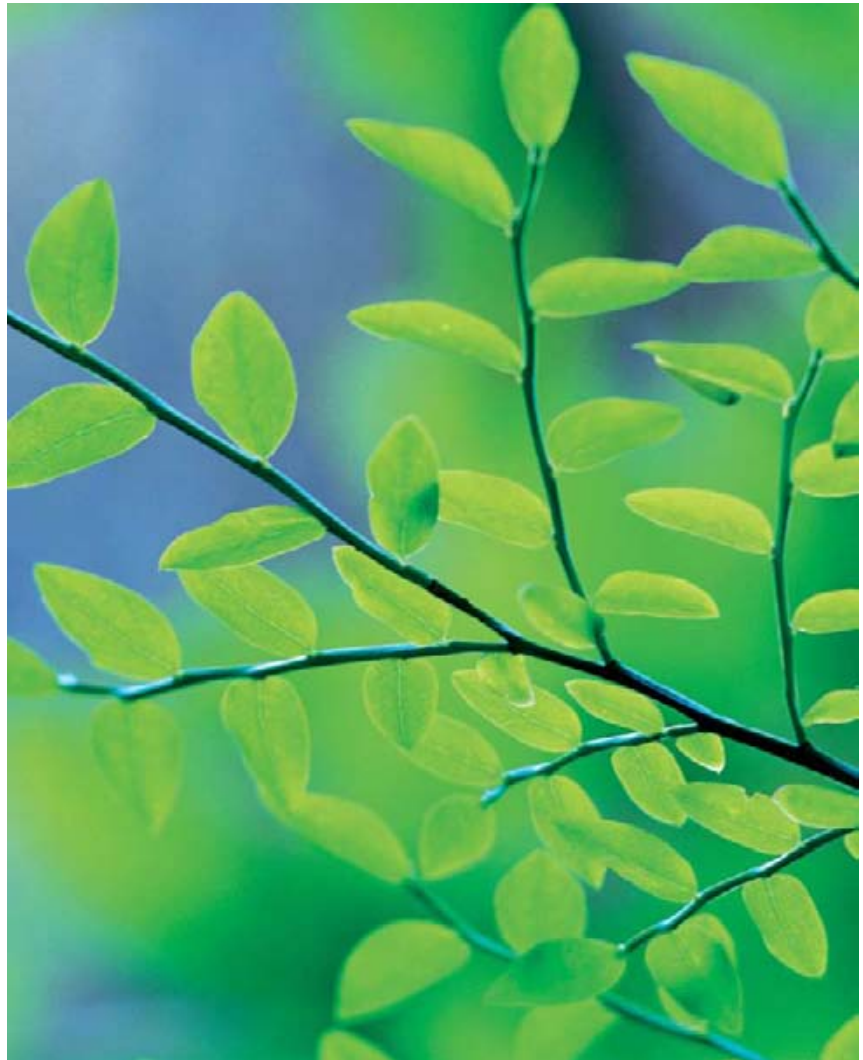
Miljöledningssystemet är kvalitetssäkrat enligt ISO 14001 samt EMAS.

Miljöpolicyn vägleder oss i vårt arbete. ■

EMAS. EUs miljöstyrnings- och miljörevisionsordning. EMAS står för Eco Management and Audit Scheme.



ISO 14001. En internationell miljöstyrningsstandard som tagits fram av International Organisation for Standardisation.



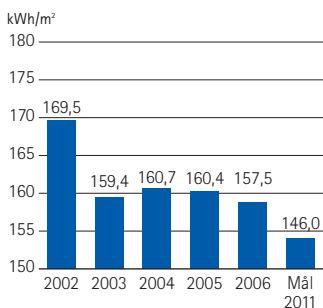
Bostadsbolagets miljöpåverkan utgår från de nationella miljömålen

Bostadsbolagets verksamhet har stor påverkan på områden som omfattas av sju nationella miljömål. För övriga miljömål är påverkan liten, försumbar eller indirekt. Under avsnittet Mål och resultat för miljöarbetet belyser vi hur vi arbetar med att minska påverkan avseende de nationella miljömålen. ■

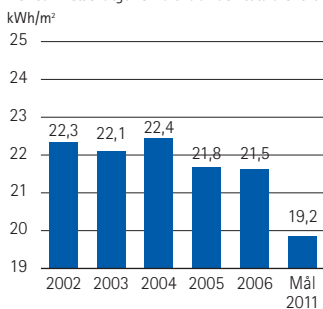
Mål och resultat för miljöarbetet



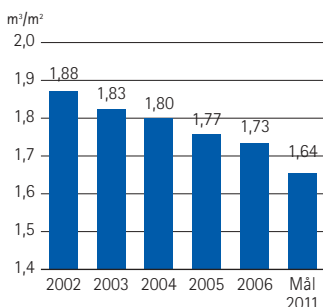
Energiförbrukning för uppvärmning fjärrvärme (Graddagsjusterad förbrukning)



Elförbrukning (Fastighetsel och verksamhetsel) Verksamhetsel utgör cirka 8% av den totala elförbrukningen.



Vattenförbrukning



Utomhusmiljö

Bostadsbolagets skötsel av utemiljön påverkar miljön i flera avseenden, exempelvis det nationella miljömålet Giftfri miljö. En god hantering påverkar miljön i stort i positiv riktning.

Vi minskar utsläpp av farliga ämnen genom att inte använda kemiska bekämpningsmedel mot ogräs. Vi minskar transporter, energiförbrukning och utsläpp till luften genom att använda egen kompost eller organiska gödselmedel och ha en miljöanpassad maskinpark. Den utomhusbelysning vi sätter upp i våra områden är väl genomtänkt så att vi bidrar till hyresgästernas trygghet samtidigt som energiförbrukningen kan minskas.

Inomhusmiljö

Under året har radonmätningar utförts i alla våra marklägenheter. Dessutom genomfördes MIBB i Hammarkullen och Rannebergen under 2006. MIBB är en metod för inventering av inomhusmiljön i bostäder. Det som är unikt för MIBB är att den utgår från de boendes upplevelser. Inventeringen inleds med en enkät till de boende om upplevelser av värmekomfort, luftkvalitet, ljus- och ljudförhållande, fukt och mögel. Därefter görs besiktning av lägenheter och gemensamma utrymmen med fokus på inomhusmiljön och vi styr mot det nationella miljömålet God bebyggd miljö med avseende på radon, fukt och mögel samt buller.

Transporter/arbetsmaskiner

Med enstaka undantag uppfyller Bostadsbolaget de kriterier som Göteborgs Stad ställer

på fordon och arbetsmaskiner som upphandlas av aktörer inom Göteborgs kommun. Detta är ett långtgående miljökrav med få motsvarigheter i landet.

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan påverkas framför allt av förbränning av fossila bränslen.

Transporter använder stora mängder av fossila bränslen. Dessutom bidrar transporter till utsläpp av kväveföreningar som påverkar miljömålen Frisk luft, Bara naturlig försurning och Ingen övergödning.

Energi

Bostadsbolagets energianvändning utgörs av värme och el. Uppvärmning sker i huvudsak med fjärrvärme. Elförbrukningen avser fastighetsel och hushållsel i cirka 1 650 lägenheter. Bostadsbolaget arbetar aktivt med att påverka hyresgästernas elförbrukning genom att välja energibesparande armaturer och vitvaror i lägenheterna. Under 2006 införde Bostadsbolaget Bra miljöval-märkt el i hela företaget.

Målet inför 2006 var att fjärrvärmeförbrukningen (graddagsjusterad) skulle vara högst 158 kWh/m² (utfall 157,49 kWh/m²) och elanvändningen högst 22,2 kWh/m² (utfall 21,45 kWh/m²).

Sveriges utsläpp av växthusgaser påverkar miljömålet Begränsad klimatpåverkan negativt och beror till största delen på förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn, industrin och för el- och värmeproduktion.

Vatten

Det som påverkar vattenförbrukningen är

dels hur många som bor i varje lägenhet, dels vilken utrustning Bostadsbolaget väljer att sätta in i lägenheterna. Förbrukningen ökar om det krävs mycket bevattning av gräsmattor och planteringar. För 2006 var målet att vattenförbrukningen skulle vara högst 1,77 m³/m² (utfall 1,73 m³/m²).

Avfall

Merparten av Bostadsbolagets hyresgäster har möjlighet att sortera komposterbart avfall, restavfall, farligt avfall och grovsopor. 9 av 10 hyresgäster har möjlighet att sortera komposterbart avfall. I de områden där hyresgästerna lagt mycket felsorterat i kompostfraktionen får vi uteslutande lämna blandat avfall i två år, efter beslut från Kretsloppskontoret. Det kan påverka andelen negativt.

Utbildning, medvetenhet och kompetens

Under året har miljöcoacher, förvaltnings-samordnare och miljøråd genomgått en 1,5 dagars miljöutbildning. Tio nya interna miljörevisorer har utbildats under två dagar i grundläggande miljörevision och tolv erfarna miljörevisorer har gått en fortsättningskurs. Dessutom har miljørådet och miljöcoacherna fått en genomgång om Bra miljövalmärkt el och flera distrikt har ordnat miljöutbildning för de anställda.

Hyresgästerna har erbjudits en tvåtimmars miljöutbildning i samarbete med Ekocentrum.

Inköp och material

I miljöledningssystemet finns instruktioner för inköp av varor. Göteborgs Stads Upphandlings AB miljögranskar varor som köps genom kommunavtal. Entreprenörers och leverantörers miljöarbete bedöms genom att de får besvara Bostadsbolagets miljöbilaga. Bostadsbolaget har beslutat att arbeta enligt projektet Avgifta Byggandets avvecklingslista, som tagits fram av ett antal stora aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Det är ett viktigt steg i arbetet mot miljö-målen Giftfri miljö och God bebyggd miljö.

Miljöindex

Att skapa ett miljöindex är en metod att snabbt ge en bild av hur ett bolags totala miljöarbete utvecklas.

Miljöindex 2006:

- Fjärrvärme 156.6 kWh/m²
- Farliga ämnen 1/200 (antal avvikelser från Avvecklingslistan/antal projekt),
- Restavfall 5,3 *10 kg/m³ (schablon används tills viktbaserad taxa införs)
- Inomhusmiljö 47 (100 minus andel hyresgäster som är nöjda med inomhusklimatet).

Ju lägre värde desto bättre. Beräknat miljöindex för år 2006 är 248 som kan jämföras med 2005 års miljöindex på 261. Mål för 2007 är 244. ■

Miljöindex

Uträkning		2005	Utfall 06	Mål 07
Fjärrvärme (graddagsjusterad)	Antal kWh/m ²	160,4	157,5	153
Avvikelse	Antal avvikelser från avvecklingslistan/antalet projekt	0	1/200	0
Restavfall	5,3 x 10 kg/m ³ används tills viktbaserad taxa införs	53	53	53
Innemiljö	100 minus andel hg som är nöjda med inomhusklimatet	47	38	38
Summa		261	248,5	244

Viktiga faktorer i Bostadsbolagets miljöarbete

Lagar och andra krav. Samtliga fastighetsägare i Göteborg har fått föreläggande av Miljönämnden att genomföra radonmätningar i alla marklägenheter samt i samtliga förskolor och skolor under mät-säsongen 2005/2006. Dessutom ska vi lämna förslag tillsammans med en tidplan hur de lägenheter som inte klarar riktvärdet 200 Bq/m² ska åtgärdas. Detta ska ske senast 31 december 2008.

Miljöfarlig verksamhet. Bostadsbolaget saknar tillståndspliktig och med enstaka undantag anmälningspliktig verksamhet.

Radon. Miljöförvaltningen och Bostadsbolaget har fortsatt sitt samarbete med att säkerställa att fastigheterna inte är utsatta för radonstrålning över lagstadgade rikt- och gränsvärden. Bostadsbolaget har under året slutfört undersökning av samtliga marklägenheter liksom av förskolor och skolor.

Asbest. Den asbest som finns i Bostadsbolagets fastigheter anses efter genomgång och åtgärder under 1980-talet inte utgöra något miljö- och hälsoproblem så länge det är inbyggt. För samtliga fastigheter finns förteckningar över asbestförekomst.

Kvicksilver. Kvicksilver är i de flesta fall borttaget från Bostadsbolagets fastigheter.

Freon. Bostadsbolaget har 17 värme-pumps- och kylanläggningar som är anmälningspliktiga. I nio av dessa används HCFC som köldmedium och i resterande åtta är mediet istället HFC. HCFC får inte fyllas på efter 2001, vilket innebär att en successiv konvertering eller nedläggning av anläggningar kommer att göras.

Kemikalier. Antalet kemikalier hålls på en fortsatt låg nivå. Bostadsbolaget har en kemikalielista med knappt 70 produkter som får användas internt. Inom lokala verksamheter har listan begränsats ytterligare. Därutöver påverkas arbetet av Avgifta Byggandets avvecklingslista. ■

Bostadsbolagets miljöpris uppmuntrar goda insatser

2006 delades miljöpriset för en lokal hållbar utveckling ut för fjärde året i rad.

De fyra pristagarna har utifrån sina olika utgångspunkter med stor kraft och entusiasm arbetat för en långsiktig hållbarhet. De visar också att miljö och hållbarhet inte bara handlar om att hålla rent utan att bidra till ett hållbart samhälle i alla avseenden.

Förstapriset gick till karnevalsgeneralen Tony Parath, Hammarkullekarnevalen som genom sina idéer, målmedvetenhet och sätt berikat och utvecklat Hammarkullekarnevalen till att bli en mångkulturell institution avseende integration och värme som starkt bidrar till en långsiktig hållbar utveckling i Hammarkullen. Hyresgästföreningen på Rimfrost/ Temperaturgatan i Länsmansgården fick andra pris för att de

med energi, engagemang och lyhördhet arbetat och verkat för en bättre boendemiljö som gynnar alla boende i området.

Hederspris som årets skräpplockare gick till Torleif Krantz och Egon Molén. De har med ett osedvanligt engagemang och stort intresse medverkat till att nedskräpningen har minskat i respektive bostadsområde. Deras arbete har även påverkat andra till ett ändrat beteende.

Medarbetarna driver miljöarbetet

Arbetet för en bättre miljö genomsyrar vardagen för alla medarbetare i Bostadsbolaget. Flera medarbetare arbetar aktivt med uppgifter som syftar till att minska el- och vattenförbrukning eller förbättra inneklimatet.

De val våra medarbetare gör vid inköp styrs av kemikalielistan för kemiska produkter. Den styr och vägleder oss också vid renove-

ringar och när vi bygger nya bostäder har vi hjälp av avvecklingslistan. Vid alla upphandlingar ställer vi miljökrav på våra entreprenörer.

Kontakten med våra hyresgäster för att bidra till att öka deras kunskap om hur de kan källsortera är en del i vardagen hos många medarbetare.

Parallellt med det externa miljöpriset utlystes en intern tävling där medarbetarna fick bidra med tips på miljökloka åtgärder som de också själva ska genomföra. Pristagarnas förslag var gårdsloppis med hyresgäster, pilotprojekt med återanvändningsrum i Rannebergen, sänkt utomhusbelysning nattetid Öster om Heden till 70 procent, utbildning i sparsam körning enligt Vägverkets kriterier och inköp av tjänstecyklar i Hammarkullen.

Några av förslagen är redan påbörjade och vissa kommer att genomföras under 2007. ■

Från vänster: Hyresgästföreningen Rimfrost-/Temperaturgatan i Länsmansgården (Christer Gustafsson, ordförande i lokala hyresgästföreningen, Mikael och Petra Johansson med sina barn Felicia och Simon), Egon Molén, Torleif Krantz och Tony Parath.



Fastigheterna



Styrkort

Ekonomiperspektivet sätter ramen för fastighetsresultat, utgifter för underhåll samt resultat efter finansnetto.

	Utfall 2006	Utfall 2005	Mål 2007
Fastighetsresultat	410 Mkr**	426 Mkr	458 Mkr
Resultat efter finansnetto*	47 Mkr	24 Mkr	46 Mkr
Planerat underhåll	150 kr/m ²	141 kr/m ²	141 kr/m ²

*) Justerat för återförda nedskrivningar/reverseringar. **) Exklusive resultat för försäljning av förvaltningsfastigheter.

Bostadsbolagets lägenhetsfördelning per 2006-12-31

Storlek	Antal	Procent
1 rum och kök	3 261	14%
2 rum och kök	9 399	42%
3 rum och kök	7 693	34%
4 rum och kök eller större	2 308	10%
Summa	22 661	

Lokalfördelning per 2006-12-31

	Yta/m ²
Ej kommersiella lokaler	28 050
Butik	26 273
Utbildning, vård, omsorg	16 280
Kontor	13 593
Fritid, samlingslokaler	7 850
Lager	4 573
Restaurang	965
Övrigt	228
Summa	97 812

Bostäder

Bostadsbolagets fastighetsbestånd omfattade den 31 december 2006 sammanlagt 22 661 (22 723) lägenheter, en minskning med 62 lägenheter jämfört med föregående år. Den sammanlagda ytan för bostäder uppgick till 1 402 184 kvadratmeter (1 406 811), vilket motsvarar en nettominusning på 4 627 kvadratmeter.

Under året har inga lägenheter nyproducerats. Däremot har bolaget omvandlat lokaler till 9 bostadslägenheter, motsvarande 763 kvadratmeter. Under juni månad 2006 sålde bolaget fastigheten Järnbrott 164:12 till bostadsrättsföreningen Topasberget. Fastigheten omfattade 71 lägenheter med en total bostadsyta på 5 390 kvadratmeter.

Lokaler

Integrerade i fastighetsbeståndet ingår lokaler till en yta om 97 812 kvadratmeter (99 357) vilket är 1 545 kvadratmeter mindre än föregående år. Avvikelsen består av försålda lokaler som minskat med 503 kvadratmeter, lokaler omvandlade till bostad (-763 kvadratmeter) och 279 kvadratmeter som omvandlats till allmänna lokaler ej uthyrningsbara.



Av bolagets lokalyta förvaltades 69 762 kvadratmeter (69 942) vid årets utgång av systerbolaget Förvaltnings AB Göteborgslokaler.

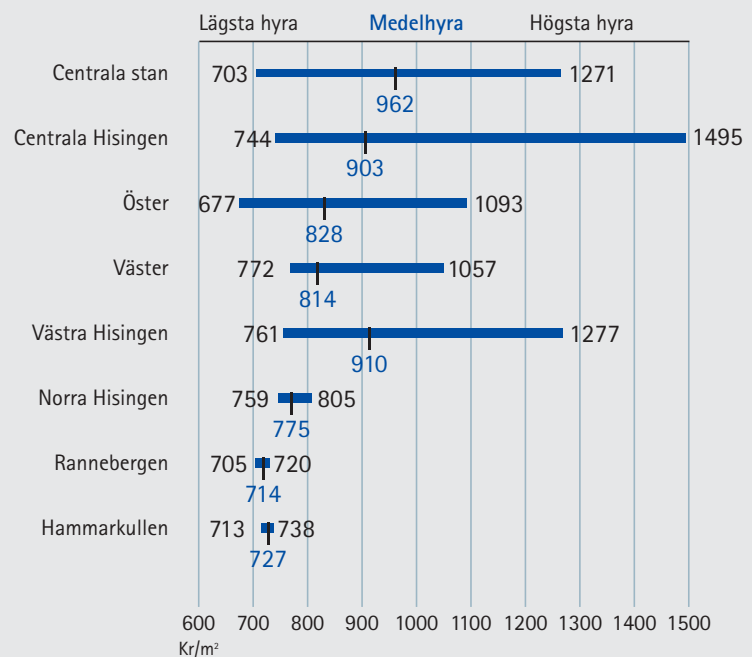
Under 2006 har det skett en ytinventering av bolagets samtliga ytor.

Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige avslutades under april 2006 med oförändrad hyresnivå. Dock utgick en engångsrabatt på 8,2 procent av månadshyran i maj till varje hyresgäst. Rabatten belastar bolagets resultat med cirka 8 miljoner kronor.

Hyresförhandlingarna för 2007 avslutades under december 2006. Hyran för bostäder höjdes med i snitt 1,35 procent, med en differentiering mellan 0 och 2,27 procent. Totalt inklusive lokaler och p-platser ökar bruttointäkterna med 1,51 procent. Genomsnittshyran för bostäder var under året 855 kronor per kvadratmeter med en spridning från 677 kronor per kvadratmeter i Kortedala till 1 495 kronor per kvadratmeter på Maskinkajen. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 933 kronor per kvadratmeter, jämfört med 737 kronor per kvadratmeter i C-lägen.

Hyresintervall per distrikt



Diagrammet visar högsta och lägsta hyra samt medelhyra i Bostadsbolagets olika distrikt. Minst är skillnaderna i distrikt med enhetlig bebyggelse byggd under ungefär samma tidsepok. Den stora spridningen i Centrala Hisingen förklaras av det nybyggda Maskinkajen med relativt exklusiva lägenheter.



Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick till totalt 37 miljoner kronor (26). Ökningen beror främst på den engångsrabatt som lämnades till varje hyresgäst på maj månads hyra till följd av hyresförhandlingarna, totalt 8 miljoner kronor. Av det totala hyresbortfallet berodde 2 miljoner kronor (2) på vakanta lägenheter. Av- och omflyttningarna ökade marginellt under året och uppgick till 10,7 procent (10,6) respektive 3,7 procent (3,8).

Driftkostnader

Driftkostnaderna har ökat med 13 miljoner kronor jämfört med föregående år vilket beror på ökning av taxebundna kostnader med 7 miljoner kronor och kostnader relaterade till fastighetsskötsel 1 miljon kronor. Vidare har kostnaderna för reparationer ökat med 5 miljoner kronor. Kostnaderna för driftadministration har minskat med 2 miljoner kronor. Övriga kostnader har minskat med 8 miljoner kronor, främst på grund av kostnader av engångskaraktär 2005. Under året har bolaget genomfört 14 avtalspensioneringar varav 12 redovisas som driftkostnad till en total kostnad på 10 miljoner kronor.

Driftkostnaderna för 2006 uppgår till 569 miljoner kronor (556) vilket motsvarar 379 kronor per kvadratmeter (369). Exklusive avtalspensioneringarna uppgår driftkostnaden till 372 kronor per kvadratmeter.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Bostadsbolagets totala investering i fastighetsbeståndet uppgick under 2006 till 224 miljoner kronor (364). Dessutom har företagens fastigheter underhållits för 225 miljoner kronor (212).

Under 2006 har vi ökat vårt underhåll med 64 miljoner kronor (62). Detta har främst skett i områdena Södra och Norra Biskopsgården.

Under 2006 uppgick investeringar i nybyggnation till 62 miljoner kronor och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 162 miljoner kronor. Det förekom ingen investering i mark 2006.

Det enda större enskilda nybyggnationsprojektet under 2006 har varit Stapelbädden etapp 1 där det under 2006 investerats 45 miljoner kronor. Bostadsbolaget förvärvade 2004 mark på Eriksberg i nära anslutning till vårt befintliga fastighetsbestånd. Under 2005 inköptes ytterligare mark och idag äger Bostadsbolaget all mark som vi behöver för att exploatera hela området om totalt cirka 380 lägenheter. Beslut är taget i Bostadsbolagets styrelse om att bygga 121 av dessa lägenheter i en första etapp. Inflyttning beräknas ske i slutet av 2007 och våren 2008.

Under 2006 har nybyggnadsprojekten Amhult och Johannesörten avslutats och överförts till färdig fastighet till ett värde om totalt 17 miljoner kronor, total investering 404 miljoner kronor.

De största enskilda investeringarna i befintlig fastighet har varit tak- och installationsåtgärder i Norra Biskopsgården 21 miljoner

kronor, IT-projekt Kortedala (Framtidens Bredband) 13 miljoner kronor, miljöhus 4 miljoner kronor, balkonger i Södra Biskopsgården 9 miljoner kronor samt p-däck och parkeringsplats i Norra Biskopsgården 7 miljoner kronor. Resterande 108 miljoner kronor avser mindre investeringar.

Vid halvårsskiftet sålde bolaget fastigheten Järnbrott 164:12 till bostadsrättsföreningen Topasberget. Fastigheten omfattade 71 lägenheter med en total bostadsyta på 5 390 kvadratmeter. Vid försäljningen uppstod en realisationsvinst på 39 miljoner kronor, redovisas som övriga rörelseintäkter.

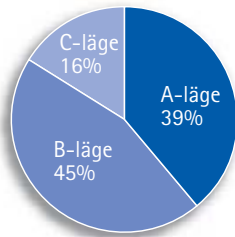
Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på fastigheterna, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2006 till 6 398 miljoner kronor (6 355), varav 654 miljoner kronor (654) utgjordes av markvärdet.

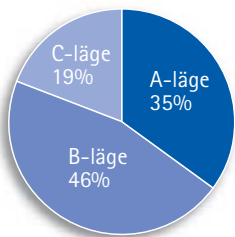
Fastighetsbeståndet har, i enlighet med koncernprinciper, klassificerats efter en geografisk marknadsuppdelning i A-, B- och C-lägen. En beskrivning av denna indelning återfinns i samband med beskrivningen av koncernens fastighetsvärdering på sidan 34.

Den totala hyresintäkten exklusive parkeringsintäkter uppgick under året till 1 251 miljoner kronor (1 253). Fördelningen av hyresintäkter och ytor på de olika delmarknaderna efter åldersfördelning för det totala beståndet beskrivs i intilliggande tabeller och diagram. Dessa baseras på bruttohyror och ytor per den första januari 2007. ■

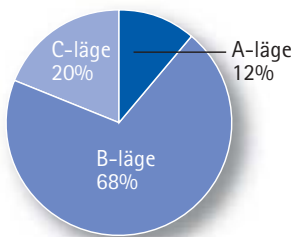
Hyresintäkter indelade efter läge



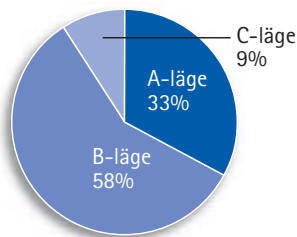
Ytor indelade efter läge



Kostnader för hyresbortfall bostäder indelat efter läge



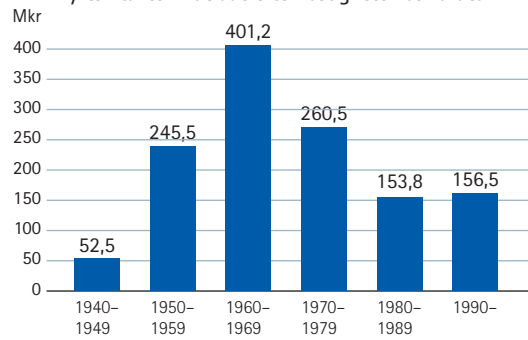
Kostnader för hyresbortfall lokaler indelat efter läge



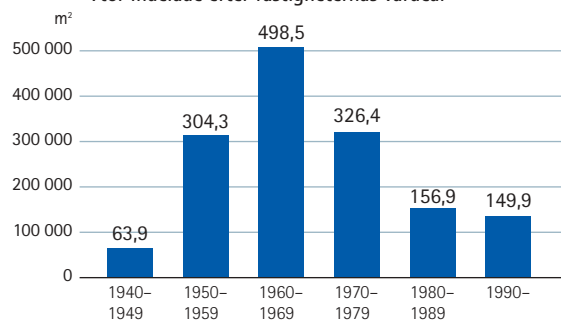
De två övre cirkelarna visar hur läget delvis påverkar hyran. Fastigheter i A-lägen har en större hyresintäkt i förhållande till ytan jämfört med fastigheter i B- och C-lägen.

De två nedre cirkelarna visar hur stor andel av Bostadsbolagets totala hyresbortfall som kommer från fastigheter i respektive läge. De förhållandevis större talen för fastigheter i B-lägen beror på en större andel mindre lägenheter med större omsättning. Därtill kommer hyresbortfall orsakat av avställda lägenheter i samband med reparationsprogrammet i Södra Biskopsgården.

Hyresintäkter indelade efter fastigheternas värdeår

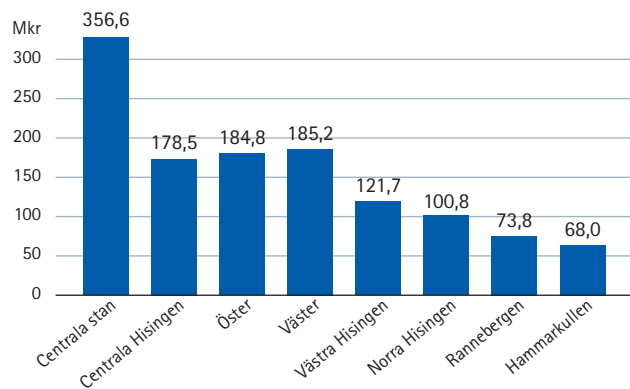


Ytor indelade efter fastigheternas värdeår

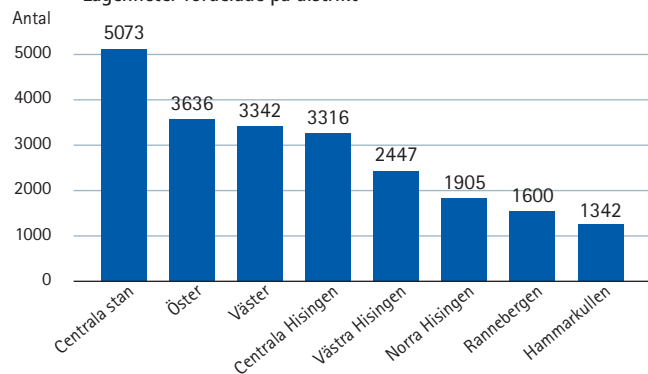


Diagrammen visar åldersstrukturen på Bostadsbolagets fastighetsbestånd. Noterbart är hur stor del som byggdes under miljonprogrammets dagar. Jämförs de båda diagrammen blir det också tydligt att åldersfaktorn är av relativt liten betydelse för hyressättningen i beståndet då både ytor och intäkter följer ungefär samma fördelningskurva.

Hyresintäkter enligt kontrakt för bostäder och lokaler, fördelade på distrikt



Lägenheter fördelade på distrikt



Bostadsbolaget erbjuder sina hyresgäster ett brett utbud av lägenheter över i princip hela Göteborg. Störst antal lägenheter finns i centrala stan som också svarar för närmare 30 procent av företagets hyresintäkter.

Fastighetsvärdering



Bostadsbolaget genomför varje år individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av vårt fastighetsbestånd lämnas för externvärdering.

Den interna värderingsmodellen är gemensam för hela Framtiden-koncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. Den koncerngemensamma modellen inkluderar dock högre drift- och underhållskostnader samt en något högre kostnad för totalt hyresbortfall.

Syftet med värderingen är att:

- möta årsredovisningslagens krav
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet
- skapa underlag i samband med koncernens finansiering
- skapa underlag för rapportering till Svenskt Fastighetsindex

Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag.



Nedan visas A-, B- och C-lägen fördelade på stadsdelsområden:

- A-läge:** Centrum, Linnéstaden, Härlanda, Örgryte, delar av Lundby samt Majorna
- B-läge:** Högsbo, Kortedala, Frölunda, Backa, Lundby, Södra Biskopsgården, Tuve-Säve, Kärra-Rödbo, Torslanda, Styrso samt Tynnered
- C-läge:** Bergsjön, Gunnared, Lärjedalen samt Norra Biskopsgården.

Kassaflödesberäkningen baseras på det kommande årets utgående hyror, uppskattat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. För beräkningen av driftnettot under resterande delen av kalkylperioden görs därtill antaganden om inflation, hyresutveckling, långsiktigt hyresbortfall, drift- och underhållskostnader på längre sikt samt fastighetsskatt.

Antagandena varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Läge och ålder viktigt i värderingen

Marknadsläget grundar sig på en gruppering av fastigheterna i A-, B- och C-lägen med undergrupperna A1-A5, B1-B5 samt C1-C3. Indelningen speglar fastigheternas attraktivitet där A1 representerar den största hyres efterfrågan.

Var i Göteborg områdena är belägna framgår av kartan på sidan 84.

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

Förändrade förutsättningar 2006

För årets värdering har den framtida prisutvecklingen, mätt enligt konsumentprisindex (KPI), antagits bli 2 procent per år. Kostnaden för hyresbortfall bedöms för 2007 till större delen bestå av rabatter.

Jämfört med föregående år har de normaliserade drift- och underhållskostnaderna räknats upp med mellan 0 och 2,0 procent beroende på fastighetens läge och ålder samtidigt som de sammanlagda drift- och underhållskostnaderna beräknas öka något snabbare än inflationen. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2006.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna baseras på ett standardkostnadssystem, vilket tar hänsyn till fastigheternas ålder och läge. Kostnaderna bedöms vara högst i äldre hus i mindre attraktiva lägen. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas vara något lägre än för bostäder.

För hela beståndet har de normaliserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 405 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 291 kronor per kvadratmeter på Maskinkajen (Eriksberg) och en högsta på 453 kronor i Sandeslätt (Hammarkullen). Till denna kostnad kommer utgående fastighetsskatt, vilken beräknas följa utvecklingen av KPI.

I de fall hyressättningen är baserad på så kallade självkostnadsavtal, där hyresgästen övertar merparten av eller samtliga kostnader, har hänsyn tagits till detta. På liknande sätt

har det tagits med i beräkningarna att vissa fastigheter med särskilda slag av lokalytor bedöms ha högre drift- och underhållskostnader.

Avkastningskrav och räntebidrag

Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter i A1-läge är 3,25 procent, medan motsvarande siffra för fastigheter i C3-lägen är 7,25 procent. För andra ytor än bostadsytor har ett avkastningskrav som överstiger bostadsdelens med ett intervall på 2,0 till 2,25 procentenheter tillämpats.

Kalkylräntan för bostäder varierar mellan 5,25 och 9,25 procent. För de kvarvarande räntebidragen har en nuvärdesberäkning skett baserad på ett antagande om en framtida subventionsränta på 4,25 procent med en diskontering med samma kalkylränta som tillämpas för nuvärdesberäkning av framtida driftnetton.

Fastigheternas värde

Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 14 135 miljoner kronor (12 677), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde (exklusive uppskjuten skatt) med 7 737 miljoner kronor. Jämfört med året före innebär årets värdering en ökning av avkastningsvärdet med 1 458 miljoner kronor, eller 11 procent exklusive försäljning av en hyresfastighet i Tynnered för 50 miljoner kronor.

Förändringar i värdet förklaras av investeringar med 224 miljoner kronor samt övrig värdeökning med 1 234 miljoner kronor.

Övrig värdeökning är till stor del hänförlig till lägre avkastningskrav.

Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 6 841 miljoner kronor (5 880). Detta innebär en justerad soliditet på 48,1 procent (45,3). ■



Finansiering

Den ekonomiska utvecklingen under 2006

God tillväxt och låg inflation har de senaste åren präglat världsekonomin, som upplevt den starkaste högkonjunkturen på över tre decennier. De länder som drivit expansionen är USA och Kina, och vartefter har även Europa och Japan gett ökad draghjälp. Globaliseringskrafterna bidrar till att inflationen hålls tillbaka, men trots detta har styrräntorna i världens ledande ekonomier höjts under året. I USA har FED höjt styrräntan från 4,25 till 5,25 procent, vilket medfört en dämpning på fastighetsmarknaden. I euroområdet har



ECB höjt styrräntan från 2,25 till 3,5 procent. Ett starkt förtroende för fortsatt låg inflation har hållit obligationsräntorna nere, vilket lett till flacka avkastningskurvor världen över. I USA har den tioåriga swappräntan gått upp cirka 0,2 procentenheter till 5,15 procent. Motsvarande ränta inom euroområdet har ökat något mer, från 3,50 till 4,15 procent under året.

Den svenska ekonomin har under 2006 gått på högvarv. Export, investeringar och konsumtion har utvecklats mycket starkt och tillväxten i Sverige beräknas till cirka 4,5 procent vilket är avsevärt högre än den långsiktiga trenden. Inflationen har trots detta varit låg, bland annat mot bakgrund av låga importpriser och stark produktivtetsutveckling. Korta räntor har under året stigit kraftigt till följd av att Riksbanken i sex steg höjt reporäntan från 1,5 till 3,0 procent. Trots att penningpolitiken härigenom blivit mindre expansiv, får räntenivån i Sverige alltjämt betraktas som låg. Obligationsräntorna i Sverige, som påverkas av förhållandena i omvärlden, har varit tillbakapressade. Den femåriga swappräntan noterades vid årets utgång till 4,15 procent, en uppgång under året med knappt 0,8 procentenheter vilket är i nivå med utvecklingen inom euroområdet. Den svenska kronan har stärkts under 2006, mot dollarn med hela 15 procent, vilket bidragit till att minska inflationsimpulser från importen.

Utsikterna för svensk ekonomi år 2007 är goda. Inflationen beräknas stiga endast måttligt och hamna under Riksbankens mål på 2 procent exklusive räntor och energi. Trots detta väntas fortsatt höjning av styrräntan under året.

Finansiell organisation och policy

Framtidenkoncernen har en decentraliserad finansiell organisation, där varje enskilt bolag har en egen finansfunktion och fullt ansvar för sin finansiella verksamhet. När det gäller upplåning på kapitalmarknaderna sker dock en betydande samordning och samverkan inom koncernen.

Bostadsbolagets finansverksamhet sker inom ramen för den finanspolicy som bolagets styrelse fastställt. Finanspolicyen ansluter nära till den koncerngemensamma finanspolicyen, och fastlägger befogenheter och

ansvar vid hantering av bolagets finansiella positioner. Finanspolicyen revideras årligen. Finanspolicyen definierar och fastlägger ramar för de finansiella risker som bolaget är utsatt för. Beskrivning av de finansiella riskerna finns under avsnittet risk- och känslighetsanalys på sidorna 38-39.

Rapportering av Bostadsbolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelse och moderbolag i koncernen.

Finansnetto

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2006 till -177 miljoner kronor (-192). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 6 miljoner kronor (6), kostnader för pensionsskuld med -4 miljoner kronor (-4) samt stängningsresultat för derivatransaktioner och förtidslösta lån med -8 miljoner kronor (-10). Bolagets kostnadsräntor har minskat med 2 miljoner kronor (3) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden. I finansnettot ingår även erhållen rabatt 1 miljon vid förtidslösen av lån. Lånevolymen netto har minskat med 111 miljoner kronor under 2006 bland annat till följd av en fastighetsförsäljning.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 4,07 procent (4,46). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag var finansieringskostnaden 3,93 procent (4,32).

Kreditportfölj

Bolagets lån uppgick den 31 december 2006 till 4 373 miljoner kronor, en minskning med 141 miljoner kronor under året. Av bolagets lån utgörs 3 848 miljoner kronor av andelar i koncerngemensamma obligations- och syndikeringslån, medan 525 miljoner kronor har lånats i svenska banker och kreditinstitut.

Förvaltnings AB Framtiden arrangerade under året ett syndikerat banklån för koncernens tre största bostadsbolag på 2 800 miljoner kronor. Bostadsbolagets andel av detta lån är maximalt 1 100 miljoner kronor. Lånets löptid är 7 år, och under denna tid kan kapitalutnyttjandet inom angiven beloppsram samt lånets räntebindningstid varieras. Pantbrev i ett representativt urval av Bostadsbolagets fastigheter utgör säkerhet för lånet. Lånelikviden har huvudsakligen använts för amortering av förfallande lån på

900 miljoner kronor i september 2006.

Den genomsnittliga återbetalningstiden för bolagets lån var vid årets utgång 3,8 år (3,1).

Räntexponering

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för räntexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för Bostadsbolagets resultat. Finanspolicyn föreskriver att den genomsnittliga löptiden ska vara mellan 1,6 och 2,6 år med högst 33 procent av exponeringen infallande under närmaste tolv månadersperiod. Den 31 december 2006 var den genomsnittliga löptiden för bolagets räntexponering 1,9 år (1,8) med 33 procent (33) av exponeringen inom närmaste tolv månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,9 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2007–2015, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen samt effekterna av fördelade stängningsresultat avseende derivataffärer och förtidslösta lån (agion).

För löpande justering av ränterisken används olika typer av derivatinstrument. Tillåtna instrument är ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt räntoptioner. Optionsutfärdande kräver med-

givande av koncernens moderbolag.

Den 31 december 2006 var det nominella beloppet av utestående derivat 6 250 miljoner kronor (6 300), fördelat på ränteswappar 3 900 miljoner kronor (4 350), FRA-kontrakt 1 250 miljoner kronor (1 300) och CAP-kontrakt 1 100 miljoner kronor (650). Av ränteswapparna har nominellt 150 miljoner kronor tecknats i kombination med räntoptioner.

Likviditet

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Eventuellt kassaöverskott placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument med god kreditvärdighet enligt finanspolicyn. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 1 miljon kronor (30) med maximal exponering mot en enskild motpart på 1 miljon kronor (29). Outnyttjade krediter och kreditlöften med minst 3 månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2006 till 449 miljoner kronor (308).

Marknadsvärdering av finansiella instrument

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en genomsnittlig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2006

enligt denna värderingsmetod 4 387 miljoner kronor (4 600), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 4 373 miljoner kronor (4 514).

Marknadsvärdet överstiger således det nominella värdet med 14 miljoner kronor. Vid motsvarande värdering den 31 december 2005 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 86 miljoner kronor.

Derivatinstrument värderas enligt följande;

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. I värdet ingår inte upplupen ränta på värderingsdagen.

FRA-kontrakt värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt.

Marknadsvärde för derivat med *optionsinslag* (CAP-kontrakt och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen. ■

Kreditportföljens förfallostruktur 2006–12–31

År	Kreditförfall och amorteringar (Mkr)	Procentandel
2007	1 073	25
2008	-	-
2009	1 200	27
2010	-	-
2011	-	-
2012	1 000	23
2013	1 100	25
Summa	4 373	100

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2006–12–31, Mkr

Kontraktstyp	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar	-100	-14
FRA-kontrakt	-1 250	+1
CAP-kontrakt	-1 100	+7
Totalt	-2 450	-6

Bolaget är fasträntebetalare i swapkontrakt på nominellt 2 000 miljoner kronor, och bolaget erhåller fast ränta i swapkontrakt på nominellt 1 900 miljoner kronor. Av swapkontrakten har nominellt 150 miljoner kronor tecknats i kombination med räntoptioner.

Räntexponering netto, genomsnittlig räntesats och agio 2006–12–31

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio, Mkr*
2007:1	1 238	3,35	-1,4
2002:2	11	2,29	-0,9
2007:3	-450	4,17	-0,9
2007:4	623	4,24	-1,4
2008	1 300	4,00	-3,1
2009	850	4,65	-1,3
2010	400	4,55	-0,3
2011	150	4,16	+0,1
2012	150	5,47	+0,2
2013	-	-	+0,2
2014	-	-	+0,2
2015	100	3,76	+0,1
Totalt	4 372	4,06	-8,5

*) ofördelade, förutbetalda optionspremier och kostnader vid upptagande av lån samt ofördelat stängningsresultat avseende derivataffärer och förtidslösta lån.

Risk- och känslighetsanalys



Den sammansättning av tillgångar och skulder som kännetecknar ett fastighetsbolag innebär att bolaget exponeras för ett antal rörelserelaterade och finansiella risker. Ett fastighetsföretag har kortsiktig begränsade möjligheter att påverka resultatet. Åtgärder som genomförs måste därför vara av långsiktig karaktär.

Rörelserelaterade risker

Rörelserelaterade risker är relaterade till Bostadsbolagets rörelse och fastighetsinnehav. Till de faktorer som har störst potential att påverka företagets marknadsvärde och kassaflöde kan räknas hyresnivåer, vakansgrad, av- och omflyttning samt drift- och underhållskostnader.

Hyresrisk

Hyresrisken definieras som risken att den totala hyresnivån förändras och därmed även Bostadsbolagets intäkter. Generellt anses fastigheter med bostäder vara förknippade med en mindre hyresrisk än kommersiella lokaler.

Hyresnivåerna avgörs av de överenskommelser som görs mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Dessa överenskommelser baseras på kostnadsutvecklingen hos de allmännyttiga bostadsbolagen. För 2006 innebar överenskommelsen för bolaget att hyresnivåerna förblev oförändrade jämfört med 2005. För 2007 års hyror har Bostadsbolaget redan i december 2006 träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna i snitt ska öka med 1,35 procent, med en differentiering mellan 0 och 2,27 procent. Totalt ökar bruttointäkterna med 1,51 procent då hyran för p-platser och lokaler ökar något mer än hyran för bostäder.

Vakansrisk

Även vakansrisken bedöms i Bostadsbolaget vara ytterst begränsad. Situationen på bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig framtid präglas av en stor efterfrågan på bostäder. Den låga vakansgraden är för lägenheter 0,2 procent (0,2) per den 31 december 2006 vilket nästan helt utesluter möjligheter att öka intäkterna genom ytterligare minskad vakansgrad.

Av- och omflyttning

Andelen av- och omflyttningar är oförändrad jämfört med föregående år och uppgår till 14,4 procent (14,4). På grund av det låga ränteläget har avflyttningen till eget boende ökat, detta har i sin tur ökat omflyttningen.

Om- och avflyttningen är störst i ytterområdena. Bostadsbolagets utvecklingsprojekt syftar dock till ökad trivsel, förbättrad trygghet och säkerhet samt större möjligheter till inflytande även i dessa områden. Därmed minskar även av- och omflyttningen, liksom Bostadsbolagets kostnader.

Driftkostnader

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna, vilka under 2006 uppgick till 569 miljoner kronor (556). Genom bolagets långsiktiga arbete med affärsmässighet, strategisk fastighetsutveckling och teknikförbättring sker en ständig utveckling mot alltmer effektiv resursanvändning.

Underhållskostnader och investeringar

Underhållskostnaderna består av planerade underhållsåtgärder medan reparationer redovisas som driftkostnader. Underhållskostnaderna uppgick 2006 till 225 miljoner kronor (212).

Investeringar i fastighet uppgick till 224 miljoner kronor (364).

Finansiella risker

För fastighetsbolag i allmänhet utgörs de finansiella riskerna framför allt av ränte-, refinansierings-, motparts-, valuta- och administrativa risker. Finanspolicyns anvisningar syftar till att tydliggöra och kontrollera dessa risker.

Ränterisk

Ränterisk är risken att ränteförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Om önskad räntestruktur inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av bolagets lån används derivatinstrument.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att lån som förfaller inte kan omsättas till rimliga villkor. Därför eftersträvas en spridning av upplåningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader.

Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken att motparten i en finansiell transaktion inte i rätt tid och med rätt belopp fullgör sina åtaganden.

Bostadsbolaget accepterar endast motparter med hög kreditvärdighet i finansiella transaktioner enligt bolagets finanspolicy. Beräknat som nettofordran per motpart, i de fall bolaget har en fordran, uppgick den samlade motpartsexponeringen i derivatinstrument den 31 december 2006 till 2 miljoner kronor (15) inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick

högsta nettofordran till 1 miljon kronor (9). Vid beräkningen har sk netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal.

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid upplåning i annan valuta än SEK ska valutarisken elimineras genom valuta-swap, valutatermin eller valutaoption.

Administrativ risk

Med administrativ risk avses risken för förluster eller felaktiga affärer till följd av interna brister i organisationen. Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardssystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2006 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit-/respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor den 31 december 2006. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar även skett med räntor en procentenhet högre respektive lägre.

Förändring	Effekt på Bostadsbolagets avkastningsvärde,%	Effekt på Bostadsbolagets resultat, Mkr
Hyror +1%	1,9	13,1
Långsiktig vakans +1%	- 1,8	0
Drift- och underhåll +1%	- 0,9	-
Kalkylränta och direktavkastningsränta +1%	- 19,4	-

Finansnettots räntekänslighet 2007– 2009, Mkr				
	2006	2007	2008	2009
Räntenivå				
2006–12–31	-177	-181	-185	-186
Ränta upp 1%	-195	-205	-215	
Ränta ner 1%	-162	-162	-158	

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet 2006–12–31, Mkr				
Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Räntenivå				
2006-12-31	-4 373	-4 387	-2 450	-6
Ränta +1%	-4 373	-4 348	-2 450	+29
Ränta -1%	-4 373	-4 427	-2 450	-38

Femårsöversikt (belopp i Mkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkning					
Hysesintäkter	1 268	1 260	1 225	1 185	1 163
Driftkostnader	-569	-556	-526	-515	-524
Underhållskostnader	-225	-212	-164	-130	-121
Fastighetsskatt	-44	-42	-42	-33	-42
Driftöverskott	437	459	501	515	488
Av – och nedskrivningar i förvaltningen	-192	-102	-85	-119	-162
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-29	-33	-29	-29	-29
Finansnetto	-177	-192	-201	-218	-231
Resultat efter finansiella poster	79	132	180	155	66
Balansräkning					
Fastigheter	6 172	6 115	5 702	5 491	5 470
Övr. anläggningstillgångar	252	268	424	294	124
Omsättningstillgångar	68	270	88	106	100
Eget kapital	1 201	1 260	1 064	953	896
Obeskattade reserver	94	93	93	82	82
Avsättningar	487	477	415	381	363
Låneskulder (räntebärande)	4 373	4 514	4 327	4 149	4 087
Rörelseskulder (ej räntebärande)	336	308	315	326	265
Fastigheter					
Taxeringsvärde	8 559	8 444	8 419	7 992	7 966
Lägenhetsyta m ² tusental	1 402	1 407	1 390	1 374	1 371
Lokalyta m ² tusental	98	99	99	102	108
Lägenheter antal	22 661	22 723	22 540	22 330	22 299
Parkeringsplatser antal	15 197	16 565	16 565	17 016	16 938
Fastighetsinvesteringar, varav mark	224	364	419	309	271
	-	28	16	4	8
Avkastningsvärde	14 135	12 677	11 753	10 493	9 526
Finansiering					
Soliditet %	19,6	20,0	18,2	17,2	16,8
Justerad soliditet %	48,1	45,3	44,0	41,6	39,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,3	2,2	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	3,6	4,1	4,4	4,6
Räntebidrag	6	6	3	3	3
Räntebidrag kr/kvm	5	4	2	2	2
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag) %	4,1	4,5	4,8	5,3	5,6
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag) %	3,9	4,3	4,7	5,3	5,5
Kassaflöde, exkl investeringar	272	235	266	275	229
Lönsamhet					
Direktavkastning exklusive räntebidrag %	7,3	7,8	8,9	9,4	9,0
Direktavkastning inklusive räntebidrag %	7,4	7,9	9,0	9,5	9,0
Avkastning på totalt kapital %	4,0	5,2	6,4	6,6	5,3
Avkastning på eget kapital %	6,4	11,3	17,9	16,8	7,6
Personal					
Medeltalet anställda	301	308	303	298	299
Sjukfrånvaro %	6,4	7,8	6,9	7,6	9,4
Förvaltning					
Medelhya lägenheter brutto kr/kvm	852	844	828	807	793
Hysesbortfall lägenheter kr/kvm	-11	-5	-4	-4	-3
Medelhya lokaler brutto kr/kvm	658	654	643	615	599
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	-62	-65	-63	-68	-69
Driftkostnader kr/kvm	379	371	354	349	355
Underhållskostnader kr/kvm	150	141	111	88	82
Centrala kostnader inkl avskrivningar kr/kvm	19	22	20	20	20
Driftöverskott kr/kvm	291	306	337	349	330
Vakansgrad lägenheter %	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler %	5,1	9,9	10,8	13,1	13,5
Styrkort					
NBI, NöjdBoendeIndex	66	65	64	65	65
NMI, NöjdMedarbetarIndex	70	69	68	63	64
Inflytande	65	63	60	63	65
Fastighetsresultat, (exkl utökat underhåll)	519	494	491	494	460

Definitioner

Fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta/lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

Soliditet i %: Redovisat eget kapital plus 72 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet i %:

Redovisat eget kapital plus 72 procent av obeskattade reserver plus 72 procent av bedömt övervärde i förhållande till balansomslutning plus bedömt övervärde.

Räntetäckningsgrad, ggr:

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive avskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag i %:

Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj (utan hänsyn till erhållna räntebidrag) i relation till genomsnittlig lånevolym.

Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag i %:

Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj minskat med räntebidrag i relation till genomsnittlig lånevolym.

Kassaflöde exklusive investeringar:

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar.

LÖNSAMHET

Direktavkastning exklusive räntebidrag i %:

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

Direktavkastning inklusive räntebidrag i %:

Bruttoresultat exklusive avskrivningar plus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Avkastning på totalt kapital i %:

Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital i %:

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

PERSONAL

Medelantalet anställda:

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

FÖRVALTNING

Hyresbortfall %:

Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad %:

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

Ekonomisk översikt

Bolagets resultat

Justerat för återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår bolagets resultat efter finansnetto 2006 till 48 miljoner kronor jämfört med 24 miljoner kronor 2005. Den främsta anledningen till det ökade resultatet är försäljning av en fastighet och ett lägre finansnetto. Under året har bolaget haft ökade taxekostnader, utfört mer planerat underhåll samt gjort ett flertal avtalspensioneringar vilket har ökat bolagets kostnader.

Under 2006 har bolaget utökat underhållet med 64 miljoner kronor (62) i de bostadsområden där vi bedömde att det fanns ett behov av detta.

Uthyrning

Uthyrningssituationen fortsatte under 2006 att vara god. Vid årets slut var 43 lägenheter (47) vakanta. Detta motsvarar en vakansgrad på 0,2 procent (0,2).

De vakanta lägenheterna fanns i huvudsak på vissa delar av Hisingen och i östra Göteborg.

Vakansgraden för lokaler uppgick till 5,1 procent (9,9).

Intäkter

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige avslutades under april 2006 med oförändrad hyresnivå. Dock utgick en engångsrabatt till varje hyresgäst om 8,2 procent på maj månads hyra. Rabatten belastar bolagets resultat med cirka 8 miljoner kronor.

Bolagets hyresintäkter (netto) uppgick 2006 till 1 268 miljoner kronor, vilket är en ökning med 8 miljoner kronor jämfört med 2005. Ökningen beror främst på helårseffekt av nya förvaltningsobjekt samt överenskomst om höjda hyror i samband med ombyggnationer.

Hyresbortfall som en följd av vakanta lägenheter, lokaler och rabatter uppgår till 37 miljoner kronor (26). Hyresbortfallet motsvarar 2,3 procent (2,0) av hyresintäkterna. Hyresbortfall lägenheter har ökat med 9

miljoner kronor jämfört med 2005. 8 miljoner kronor är hänförligt till engångsrabatten i samband med hyresförhandlingen 2006. Anledningen till det ökade hyresbortfallet för fordonsplatser är avställda parkeringsplatser till följd av ombyggnad av parkeringsdäck och p-platser under 2006.

Driftkostnader

Drift- och administrationskostnader uppgick till 569 miljoner kronor (556).

I posten driftadministration ingår lönekostnader, lokalkostnader, administration etc för bolagets distriktskontor och delar av huvudkontoret. I posten ingår också en avgift till Hyresgästföreningen avseende boinflytande och verksamhet uppgående till 4,6 miljoner kronor, motsvarande 204 kronor per lägenhet och år.

Driftkostnaderna har ökat med 13 miljoner kronor jämfört med föregående år vilket beror på ökning av taxebundna kostnader med 7 miljoner kronor och kostnader relaterade till fastighetsskötsel med 1 miljon kronor. Tolv avtalspensioneringar utfästa under 2006 uppgår till 10 miljoner kronor. Kostnaderna för driftadministration har minskat med 2 miljoner kronor. Slutligen har övriga kostnader minskat med 8 miljoner kronor, bland annat med anledning av att föregående år belastades bolaget med kostnader av engångskaraktär. Bolagets kostnader för sponsring uppgår 2006 till 0,5 miljoner kronor.

Kostnader för reparationer har ökat med 5 miljoner kronor.

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår kostnader för styrelse, VD och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Kostnaderna uppgick till 29 miljoner kronor (33).

Fastighetsskatt

Fastighetsskattesatsen för bostäder låg för 2005 på en oförändrad nivå d v s 0,5 procent. Detta har medfört en fastighetsskatt på 44 miljoner kronor (42).

Hyresbortfall Mkr	2006	2005
Lägenheter	26	17
Fordonsplatser	5	2
Lokaler	6	7
Totalt	37	26

Driftkostnader	2006		2005	
	Mkr	Kr/m ²	Mkr	Kr/m ²
Värme	148	99	146	97
El och gas	37	25	34	23
VA	33	22	33	22
Avtalspensioner	10	6	-	-
Renhållning	32	21	30	20
Fastighetsskötsel	122	81	121	80
Reparationer	55	37	50	33
Driftadministration	93	62	95	63
Övrigt	39	26	47	31
Summa	569	379	556	369

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick under 2006 till 225 miljoner kronor (212), vilket motsvarar 150 kr/kvm (141). Under 2006 har bolaget ökat underhållet med 64 miljoner kronor, som huvudsakligen använts till bostadsområdena i norra och västra Hisingen.

Avskrivningar och nedskrivningar

Bolagets avskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår för 2006 till 192 miljoner kronor (102). Under 2006 har tidigare gjorda nedskrivningar reverserats med 31 miljoner kronor (108). Inga nedskrivningar har gjorts vare sig under 2006 eller 2005. Planenliga avskrivningar har ökat med 14 miljoner kronor jämfört med föregående år med anledning av tillförda fastighetsobjekt.

Driftöverskott

Driftöverskottet för 2006 uppgår till 437 miljoner kronor. Detta är under 2005 års nivå då driftöverskottet uppgick till 459 miljoner kronor. Det minskade driftöverskottet med 22 miljoner kronor beror främst på utökad underhåll samt ökade driftkostnader.

Skattesituation

Årets skattekostnad består dels av beräknad skatt på koncernbidrag vilket redovisas som kapitalöverföring inom fritt eget kapital på -5 miljoner kronor (-41), dels inkomstskatt på -9 miljoner kronor (0) och dels uppskjuten skatt på -8 miljoner kronor (-80).

Den 31 december 2006 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till 396 miljoner kronor (387).

Investeringar i fastighetsbeståndet

Bostadsbolagets totala investering i fastighetsbeståndet uppgick under 2006 till 224 miljoner kronor (364).

Under 2006 uppgick investeringar i nybyggnation till 62 miljoner kronor, investering i mark till 0 miljoner kronor och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 162 miljoner kronor.

Eget kapital och soliditet

Eget kapital uppgick den 31 december 2006 till 1 201 miljoner kronor (1 260) och soliditeten uppgick till 19,6 procent (20).

Framtida utveckling

Hysesförhandlingarna för 2007 avslutades under december 2006. Hyran för bostäder höjdes med i snitt 1,35 procent, med en differentiering mellan 0 och 2,27 procent. Totalt inklusive lokaler och p-platser ökar bruttointäkterna med 1,51 procent.

Under 2006 påbörjades en organisationsöversyn med syfte att effektivisera vår verksamhet. Detta arbete kommer att slutföras under 2007.

Resultat efter finansnetto för 2007 förväntas uppgå till 46 miljoner kronor, före eventuella nedskrivningar eller återförda nedskrivningar på fastigheterna. I detta resultat ingår totalt underhåll med 212 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 141 kr/kvm.

Bolagets resultat och ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer och noter. Samtliga belopp redovisas i Tkr om inte annat anges. ■

De största investeringsåtgärderna i befintlig fastighet har under 2006 varit följande

Energisparåtgärder	38
Tak och fasad	31
Ombyggnad av lokaler och lägenheter	15
Ombyggnad installationer	14
Fiberoptik	13
Miljöhus	11
P-däck och parkeringsplatser	10
Badrum	8
Säkerhetsdörrar	6
Utemiljöer	5
Hissar	5
Övrigt	6
Summa investeringar	162

De största underhållsåtgärderna i befintlig fastighet har under 2006 varit

Inre planerat underhåll	53
Fasad/tak/fönster	36
Badrum	19
Fuktskador	5
Ventilation	5
Hissar	5
Trapphus och entréer	4
P-däck och parkeringsplatser	3
Övrigt	31
Summa planerat underhåll	161
Utökad planerat underhåll	64
Totalt planerat underhåll	225



Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande disponibla medel (kronor):

Balanserad vinst	1 051 541 012
Årets resultat	55 938 857
Summa	1 107 479 869

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	1 844 000
I ny räkning balanseras	1 105 635 869
Summa	1 107 479 869

Koncernbidrag har lämnats till Moderbolaget med 16 200 Tkr.

Aktieägartillskott har erhållits från Moderbolaget med 6 912 Tkr.

Bolagets resultat och ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer och noter. Samtliga belopp i Tkr om ej annat anges.



Resultaträkning

	NOT	2006	2005
Hysesintäkter	2	1 268 388	1 260 044
Förvaltningsintäkter	3	5 871	8 814
Summa intäkter		1 274 259	1 268 858
<i>Kostnader i fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5	-569 204	-555 918
Underhållskostnader		-224 802	-211 733
Fastighetsskatt		-43 541	-42 485
Driftöverskott		436 712	458 722
Av – och nedskrivningar i förvaltningen	10	-192 063	-102 007
Bruttoresultat		244 649	356 715
Centrala kostnader	6	-28 947	-33 482
Övriga rörelseintäkter	7	40 569	878
Övriga rörelsekostnader	8	-205	-12
Rörelseresultat		256 066	324 099
Finansnetto	11	-177 040	-192 221
Resultat efter finansiella poster		79 026	131 878
Förändring av periodiseringsfond		-881	-
Skatt på årets resultat	12	-22 206	-38 931
Årets resultat		55 939	92 947

Balansräkning

	NOT	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	6 171 915	6 115 027
Inventarier	14	21 533	24 035
Pågående ny- och ombyggnationer	15	225 854	239 935
Summa materiella anläggningstillgångar		6 419 302	6 378 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	530	530
Andra långfristiga fordringar	17	3 593	3 876
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 123	4 406
Summa anläggningstillgångar		6 423 425	6 383 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 511	2 685
Fordringar hos koncernföretag		362	147 389
Skattefordran		27 178	37 383
Övriga fordringar		899	2 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	35 699	49 756
Summa kortfristiga fordringar		66 649	239 460
Kassa och bank		1 025	30 533
Summa omsättningstillgångar		67 674	269 993
SUMMA TILLGÅNGAR		6 491 099	6 653 396

Balansräkning (forts)

	NOT	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier á nom. 100 kronor)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Summa bundet eget kapital		94 000	94 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 051 541	1 073 493
Årets resultat		55 939	92 947
Summa fritt eget kapital		1 107 480	1 166 440
Summa eget kapital		1 201 480	1 260 440
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond	19	94 353	93 472
Summa obeskattade reserver		94 353	93 472
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner FPG/PRI	20	91 081	90 057
Avsättning för uppskjuten skatt	21	395 712	387 293
Summa avsättningar		486 793	477 350
<i>Låneskulder (räntebärande)</i>			
	22, 23, 24		
Skulder till kreditinstitut	25	525 005	666 049
Skulder till koncernföretag		3 847 800	3 847 670
Summa låneskulder (räntebärande)		4 372 805	4 513 719
<i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>			
	24		
Leverantörsskulder		125 869	137 480
Skulder till koncernföretag		15 378	4 140
Övriga skulder		4 092	5 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	190 329	161 162
Summa rörelseskulder (ej räntebärande)		335 668	308 415
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 491 099	6 653 396
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	27	4 963 156	4 763 822
Ansvarsförbindelser	28	5 300	5 176

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2005-01-01	40 000	54 000	969 610	1 063 610
Erhållen kapitalöverföring			147 226	147 226
Skatteeffekt kapitalöverföring			-41 223	-41 223
Utdelning			-2 120	-2 120
Årets resultat			92 947	92 947
Utgående balans 2005-12-31	40 000	54 000	1 166 440	1 260 440
Ingående balans 2006-01-01	40 000	54 000	1 166 440	1 260 440
Lämnad kapitalöverföring			-16 200	-16 200
Aktieägartillskott			6 912	6 912
Skatteeffekt kapitalöverföring			4 536	4 536
Utdelning			-110 147	-110 147
Årets resultat			55 939	55 939
Utgående balans 2006-12-31	40 000	54 000	1 107 480	1 201 480

Kapitalöverföring har skett i enlighet med principerna i Not 1.

Aktiekapitalet utgörs av 400 000 aktier à nominellt 100 kr.

Kassaflödesanalys

	NOT	2006	2005
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		256 066	324 099
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	161 163	102 562
Erhållen ränta		2 334	2 618
Erlagd ränta	30	-170 376	-205 750
Erhållna räntebidrag		6 217	6 095
Betald skatt		-32 252	-34 573
		223 152	195 051
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	31	195 811	- 5 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		418 963	189 384
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-216 718	-359 250
Försäljning av byggnader/markanläggningar och mark		50 050	-
Erhållna investeringsbidrag		13 794	33 936
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-8 221	- 7 876
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		482	320
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-160 613	-332 870
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Minskning långfristig fordran		282	2 221
Upptagna lån		1 140 846	1 090 028
Amortering långfristiga skulder		-1 281 760	-903 245
Utdelning		-110 147	-2 120
Kapitalöverföring		-37 079	-13 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-287 858	173 084
ÅRETS KASSAFLÖDE		-29 508	29 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		30 533	935
Förändring av likvida medel		-29 508	29 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1 025	30 533
Outnyttjade kreditlöften	32	449 185	308 302
Summa disponibla likvida medel		450 210	338 835
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	33		
Nettolåneskuld vid årets ingång		4 573 243	4 413 516
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-140 914	186 783
Minskning/ökning av avsättningar		1 024	2 542
Minskning/ökning av likvida medel		29 508	-29 598
Nettolåneskuld vid årets utgång		4 462 861	4 573 243

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29 och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 7-41, samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden.

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. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseintäkter/- kostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehåser i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade 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.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör. Är nedskrivningsbehovet inte upparbetat görs en avsättning för framtida beräknat nedskrivningsbehov.

Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekten som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen.

Ränta aktiveras på projekt under byggnadstiden i enlighet med den alternativa metoden. Vid beräkning av lånekostnad, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar. Kortfristiga placeringar avser värdepapper med hög likviditet, vilka lätt kan omvandlas till kassamedel. Kortfristiga placeringar värderas till anskaffningsvärde plus upplupen ränta.

Noter

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 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 inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelse-skulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Resultateffekten av stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över samma löptid som de underliggande instrumenten, alternativt över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Resultateffekten som uppstår vid förtidslösen av lån, periodiseras över samma löptid som de ursprungliga lånen.

Avsättningar

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

Pensioner

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Avskrivningar

Avskrivningarna på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämnt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiverats skrivs av på den återstående tiden för byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadens avskrivningsplan omprövas. I samband med upp- och nedskrivningar har vissa byggnader fått en ny avskrivningsplan baserad på den förnyade bedömningen av ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av byggnader kan följaktligen variera något.

Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Noter

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet

Markanläggningar	5%
Bostäder	2%
Parkeringshus	3%
Övriga byggnader	2-5%
Inventarier	10-33%
Övriga anläggningstillgångar	20%

Övriga anläggningstillgångar utgörs huvudsakligen av aktiverade pantbrevskostnader. Dessutom ingår ett mindre belopp avseende investeringar på annans fastighet. Hyresgästpassningar redovisas som en finansiell anläggningstillgång och skrivs av över underliggande kontrakts löptid.

Statliga stöd

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen. Bolaget erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation samt räntebidrag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, d v s som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter direkt mot fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt RR7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Affärsområde 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.

2006

2005

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Bostäder	1 170 026	1 162 784
Lokaler	58 666	58 358
Övrigt	39 696	38 902
Summa hyresintäkter	1 268 388	1 260 044

Av bolagets kontraktportfölj per 2006-12-31 är 97,0 (97,1) % uppsägningsbara inom ett år, 2,8 (2,7) % senare än ett år men inom 5 år och 0,2 (0,2) % senare än 5 år.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser.

2006

2005

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Förvaltningsuppdrag	2 052	4 266
Parkeringsintäkter	-	360
Ersättning från hyresgäster	2 799	3 508
Övrigt	1 020	680
Summa förvaltningsintäkter	5 871	8 814

Noter

2006

2005

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Värme	148 047	145 872
El och gas	36 910	33 958
Vatten och avlopp	33 096	32 750
Renhållning	31 838	30 275
Fastighetsskötsel	121 573	120 721
Avtalspension fastighetsskötsel	3 966	-
Reparationer	55 198	49 552
Driftadministration	93 053	95 500
Avtalspension driftadministration	6 162	-
Övriga driftkostnader	39 361	47 290
Summa driftkostnader	569 204	555 918

NOT 5 ARVODE TILL VALDA REVISIONSBYRÅER

Arvode till Deloitte AB

Revisionsarvode	431	319
Konsultarvode	31	71
Summa arvode	462	390

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer med 184 (187).

NOT 6 CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader	17 194	26 722
Koncerngemensamma kostnader	5 829	6 136
Avtalspension centrala kostnader	5 401	-
Avskrivningar	523	624
Summa centrala kostnader	28 947	33 482

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Provisionsintäkter	169	153
Resultat vid försäljning av inventarier	254	80
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	38 516	-
Övriga intäkter	1 630	645
Summa övriga rörelseintäkter	40 569	878

Noter

2006

2005

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Utrangering av inventarier	205	12
Summa övriga rörelsekostnader	205	12

NOT 9 ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH ÖVRIG PERSONAL

Löner och ersättningar

Styrelseledamöter och VD*	959	1 251
Övriga anställda	92 511	89 753
Summa löner och ersättningar	93 470	91 004

Pensionskostnader

Styrelseledamöter och VD*	2 230	467
Övriga anställda	14 888	11 139
Summa pensionskostnader	17 118	11 606

Övriga sociala kostnader	22 540	34 150
Summa personalkostnader	133 128	136 760

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter och VD avtalspension

Principer för ersättning till styrelse och VD

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej 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 styrelsens presidie i samråd med Göteborgs stad.

Ersättningar och övriga förmåner under 2006

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	50	-	-	50
Övriga styrelseledamöter	123	-	-	123
Styrelsesuppleanter	32	-	-	32
Verkställande direktör	723	31	2 230	2 984
Övriga ledande befattningshavare	3 652	217	597	4 466
Totalt	4 580	248	2 827	7 655

Noter

Ersättningar och övriga förmåner under 2005

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	51	-	-	51
Övriga styrelseledamöter	150	-	-	150
Styrelsesuppleanter	37	-	-	37
Verkställande direktör	940	73	467	1 480
Övriga ledande befattningshavare	2 763	247	528	3 538
Totalt	3 941	320	995	5 256

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 6 (6) personer.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön.

Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida (beroende på ålder) på 18 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan sex och tolv månader.

2006

2005

NOT 10 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen

Markanläggningar	-5 031	-3 101
Byggnader	-208 206	-195 104
Investering annans fastighet	-175	-132
Inventarier	-10 164	-11 508
Övriga anläggningstillgångar	-	-3

Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Mark	1 022	2 498
Byggnader	30 491	105 343

Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen -192 063 -102 007

Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader -523 -624

Summa av- och nedskrivningar - 192 586 -102 631

Noter

2006

2005

NOT 11 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

Övriga ränteintäkter

Räntor koncernföretag	256	458
Räntor	2 078	2 380
	2 334	2 838
<i>Räntebidrag</i>	6 332	6 097
Summa avseende tillgångar	8 666	8 935

Finansiella poster avseende skulder

Räntekostnader

Räntekostnader koncernföretag	-161 136	-188 003
Räntor*	-24 570	-13 153
Summa avseende skulder	-185 706	-201 156

FINANSNETTO

-177 040 **-192 221**

*I räntor ingår kostnader avseende förtida inlösen av lån med 364 (596).

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 4,07 (4,45) %.

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad/intäkt

Aktuell skatt för året	-9 251	-
Aktuell skatt avseende kapitalöverföring	-4 536	41 223
Uppskjuten skattekostnad (-) /-intäkt (+) (se not 21)	-8 419	-80 154
	-22 206	-38 931

Skillnaden mellan beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats

28% och redovisad skatt består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	79 026	131 878
Skatt enligt gällande skattesats	-22 127	-36 926
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-63	-146
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	364	292
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	282	94
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-48	-1 501
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-614	-744
Redovisad skatt	- 22 206	-38 931

Noter

2006

2005

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Avkastningsvärde (Mkr)		
Ingående balans 1 januari	12 677	11 753
Investeringar	224	364
Övrig värdeökning	1 234	560
Utgående balans 31 december	14 135	12 677

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag.

I modellen används utgående hyror och beräknat hyresbortfall för det kommande året, normaliserade drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets värderingsmodell baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. De avvikelser som finns består av interna antaganden om högre drift- och underhållskostnader.

I den aktuella fastighetsvärderingen har, för de större bolagen, hyrorna för 2006 uppräknade med 1% använts. Hyrorna bedöms sedan att följa den allmänna prisutvecklingen, som bedömts uppgå till 2% per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 295 (294) kr/kvm och 465 (456) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) % per år. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 3,25 (3,50) % och 7,25 (7,75) %. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,00-2,25 (1,75-2,00) %.

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 1 274 (1 268) Mkr. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 827 (810) Mkr. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som ej har genererat hyresintäkter uppgår till 0 (0) Mkr. Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 113 (227) Mkr, och tillkommande utgifter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 111 (108) Mkr.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag innebär vissa begränsningar i rätten att överlåta hyresfastigheter med bostäder. Vidare gäller vissa överlåtelsebegränsningar till följd av de generella föreskrifterna i lagen om förvärv av hyresfastighet m m. Slutligen gäller begränsningar i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts till säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal.

Avkastningsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 10 538 (9 791) Mkr.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	538 508	510 000
Inköp	-	28 163
Försäljning	- 1 670	-
Förändring koncernstruktur	-	345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536 838	538 508
Ingående nedskrivningar	-1 042	-3 540
Återförda nedskrivningar	1 022	2 498
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-1 042
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde	653 773	654 421
Taxeringsvärden	2 922 766	2 913 441
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	97 338	54 990
Försäljningar	-88	-
Omklassificeringar	6 554	42 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 804	97 338
Ingående avskrivningar	-12 754	-9 653
Försäljningar	8	-
Årets avskrivningar	-5 031	-3 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 777	-12 754
Utgående planenligt restvärde	86 027	84 584

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	6 764 665	6 234 207
Försäljningar	-20 940	-
Omklassificeringar	243 766	530 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 987 491	6 764 665
Ingående nedskrivningar	-54 372	-68 611
Återförda nedskrivningar	33 185	39 894
Omklassificeringar	-	-25 655
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 187	-54 372
Ingående avskrivningar	-2 313 199	-2 154 981
Försäljningar	11 157	-
Årets avskrivningar	-168 870	-158 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 470 912	-2 313 199
Ingående uppskrivningar	978 928	1 022 842
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-42 205	-43 914
Utgående ackumulerade uppskrivningar	936 723	978 928
Utgående planenligt restvärde	5 432 115	5 376 022
Taxeringsvärden	5 635 892	5 530 135
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 1997 med	14 158	11 234
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	6 171 915	6 115 027

NOT 14 INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärden	114 788	102 183
Inköp	8 221	7 876
Försäljningar/utrangeringar	-4 908	-830
Omklassificeringar	397	5 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 498	114 788
Ingående avskrivningar	-90 753	-79 199
Försäljningar/utrangeringar	4 475	578
Årets avskrivningar	-10 687	-12 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 965	-90 753
Utgående planenligt restvärde	21 533	24 035

Av årets avskrivningar -10 687 (-12 132) avser -523 (-624) centrala kostnader.

Noter

2006-12-31

2005-12-31

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

Ingående anskaffningsvärden	239 935	473 943
Under året nedlagda kostnader	223 678	335 194
Under året genomförda omklassificeringar	-237 759	-569 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 854	239 935
Ingående nedskrivningar	-	-77 640
Återförd nedskrivning	-	51 985
Omklassificeringar	-	25 655
Utgående planenligt restvärde	225 854	239 935

I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta
ackumulerad från och med 2003 med

1 560

2 924

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Ingående anskaffningsvärden	530	530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530	530

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående anskaffningsvärden	3 876	4 489
Inköp/Nyutlåning	359	92
Försäljningar/Amorteringar	-642	-705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 593	3 876

Långfristig fordran avseende hyresgästpassningar av lokaler redovisas här med 914 (1 556), övriga poster avser
Husbyggnadsvaror 1 590 (1 231) och Fritidsstiftelsen 1 089 (1 089).

Noter

2006-12-31

2005-12-31

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda hyreskostnader, koncernföretag	10	10
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	-	272
Upplupna ränteintäkter, övriga	-	377
Upplupna räntebidrag	1 068	953
Balanserad ränta, derivatinstrument	2 624	15 071
Förutbetald kostnad, förtidslösta lån	-	364
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	1 074	1 412
Förutbetalda kostnader, övriga	30 923	31 297
Summa	35 699	49 756

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond, Tax 01	-	10 132
Periodiseringsfond, Tax 02	37 970	37 970
Återföring av avsättning, Tax 02	-501	-501
Periodiseringsfond, Tax 03	34 645	34 645
Periodiseringsfond, Tax 04	10	10
Återföring av avsättning, Tax 04	-10	-10
Periodiseringsfond, Tax 05	11 226	11 226
Periodiseringsfond, Tax 07	11 013	-
Summa obeskattade reserver	94 353	93 472

NOT 20 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

Ingående balans	90 057	87 515
Ränteberäkning	1 024	2 542
Utgående balans	91 081	90 057

NOT 21 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

Skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Byggnader, mark och markanläggningar	-394 368	-390 682
Inventarier	5	353
Finansiella instrument	-1 349	-4 758
Underskottsavdrag	-	7 794
Summa uppskjuten skatteskuld	-395 712	-387 293

Noter

NOT 22 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder

	Bolaget			
	2006		2005	
MSEK	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	525	526	660	666
Skulder till koncernföretag	3 848	3 861	3 848	3 928
Övriga räntebärande skulder	-	-	6	6
Totalt	4 373	4 387	4 514	4 600

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2006 en genomsnittlig återbetalningstid på 3,8 (3,1) år.

Kreditportföljens förfallostruktur 2006-12-31

MSEK	Bolaget	
	Belopp	Andel, %
2007	1 073	25
2008	-	-
2009	1 200	27
2010	-	-
2011	-	-
2012	1 000	23
2013-	1 100	25
Summa	4 373	100

NOT 23 FINANSIELL RISKHANTERING

Framtidenkoncernen har en decentraliserad finansiell organisation, där varje enskilt bolag har en egen finansfunktion och fullt ansvar för bolagets finansiella verksamhet. Utplåning på kapitalmarknaden sker i huvudsak koncern-gemensamt för att erhålla kostnadseffektiv finansiering. Respektive dotterbolag har en finanspolicy inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicy. Finanspolicy fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av bolagets finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelse och koncernens moderbolag.

Ränterisk

Ränterisk avser risken att förändrade marknadsräntor påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt.

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Om önskad räntestruktur/räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av lån används räntederivatinstrument. Tillåtna instrument är ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteooptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens moderbolag.

Den genomsnittliga löptiden för räntexponeringen, liksom för exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för bolagets resultat. Finanspolicy föreskriver att den genomsnittliga löptiden ska vara mellan 1,6 och 2,6 år. Högst 33% av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden. Den 31 december 2006 var den genomsnittliga löptiden för bolagets nettoexponering 1,9 (1,8) år med 33 (33) % av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,9 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2007-2015, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt effekterna av ofördelade stängningsresultat avseende derivataffärer och förtidslösta lån (agion).

Noter

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2006-12-31

	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio/disagio, Mkr
2007:1	1 238	3,35	-1,4
2007:2	11	2,29	-0,9
2007:3	-450	4,17	-0,9
2007:4	623	4,24	-1,4
2008	1 300	4,00	-3,1
2009	850	4,65	-1,3
2010	400	4,55	-0,3
2011	150	4,16	+0,1
2012	150	5,47	+0,2
2013	-	-	+0,2
2014	-	-	+0,2
2015	100	3,76	+0,1
Totalt	4 372	4,06	- 8,5

I ovanstående tabell har på närmaste räntekonverteringsdag inkluderats såväl befintliga fasträntelån som lån till rörlig ränta. Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen uppgår till 4,04 (3,99) %.

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt och uppstår vid placering eller upplåning i utländsk valuta. Finanspolicyn anger att bolagets exponering ska vara i svenska kronor. Vid placering eller upplåning i annan valuta än svenska kronor ska valutarisken elimineras genom att ingå valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelse inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger, att för att garantera god betalningsberedskap, ska outnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning.

Bolagets likvida tillgångar uppgick till 1 Mkr vid utgången av 2006. Kreditlöften och outnyttjade krediter med minst tre månaders återstående löptid uppgick den 31 december till 449 Mkr.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Finanspolicyn anger att endast motparter med hög kreditvärdighet accepteras och att eventuellt kassaöverskott ska placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter.

Även för de avtal om derivataffärer som bolaget ingått finns en risk att motparten inte fullföljer sin del av åtagandet. För att begränsa motpartsrisken är endast motparter med god kreditvärdighet accepterade. Så kallade ISDA-avtal (nettingavtal) med motparten eftersträvas. Beräknat som nettofordran per motpart, i de fall bolaget har en fordran, uppgick den samlade motpartsexponeringen i derivatinstrument den 31 december 2006 till 2 (15) Mkr inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 1 (9) Mkr. Vid beräkningen har s k netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal.

Administrativ risk

Med administrativ risk avses risken för förluster eller felaktiga affärer till följd av interna brister i organisationen. Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardssystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Noter

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick år 2006 till -177 (-192) Mkr. I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 6 (6) Mkr, kostnader för pensionsskuld med -4 (-4) Mkr samt periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner och förtidslösta lån med -8 (-10) Mkr. Bolagets kostnadsräntor har minskats med 2 (3) Mkr avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden. I finansnettot ingår även erhållen rabatt 1 Mkr vid förtidslösen av lån.

Lånevolymen netto har minskat med 111 Mkr under 2006 bland annat till följd av en fastighetsförsäljning.

Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2006 till 4,07 (4,46) %. Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 3,93 (4,32) %.

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen baseras på marknadsmässiga noteringar. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en generell, genomsnittlig kreditmarginal. Den 31 december 2006 var kreditportföljens marknadsvärde beräknad på detta sätt 4 387 Mkr, vilket kan ställas i relation till portföljens nominella belopp på 4 373 Mkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2005 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 86 Mkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. FRA-kontrakt värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag (CAP-kontrakt och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen, 2006-12-31

MSEK	Nominellt belopp, netto	Marknadsvärde
Ränteswappar, nettofordran/-skuld	-100	-14
FRA-kontrakt, nettofordran/-skuld	-1 250	+1
CAP-kontrakt, nettofordran/-skuld	-1 100	+7
Totalt	- 2 450	-6

Bolaget är fasträntebetalare i swapkontrakt på nominellt 2 000 Mkr, och bolaget erhåller fast ränta i swapkontrakt på nominellt 1 900 Mkr. Av swapkontrakten har nominellt 150 Mkr tecknats i kombination med ränteoptioner.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2006 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2007-2009, Mkr

	2006	2007	2008	2009
Räntenivå 2006-12-31	-177	-181	-185	-186
Ränta +1%	-	-195	-205	-215
Ränta -1%	-	-162	-162	-158

Noter

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2006-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar skett med en förändring av marknadsräntorna på en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2006-12-31, Mkr

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2006-12-31	-4 373	-4 387	-2 450	-6
Ränta + 1%	-4 373	-4 348	-2 450	+29
Ränta -1%	-4 373	-4 427	-2 450	-38

NOT 24 SKULDERS FÖRFALLOTID

	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
<i>Låneskulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	325 005	200 000	
Skulder till koncernföretag	957 088	1 000 000	1 900 000
<i>Rörelseskulder</i>			
Leverantörsskuld	125 869	-	-
Skulder till koncernföretag	26 434	-	-
Övriga skulder	4 092	-	-
Skulder till Göteborgs stad	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 985	-	-
Summa	1 608 473	1 200 000	1 900 000
		2006-12-31	2005-12-31

NOT 25 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Checkräkningskrediter	264 815	400 197
Övriga lån	260 190	265 852
Summa	525 005	666 049
Beviljat belopp, checkkredit	714 000	708 499

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	36 732	21 949
Upplupna sociala avgifter	9 556	7 539
Upplupna personalkostnader	16 242	9 178
Upplupna kostnader, underhåll	3 132	6 780
Upplupna kostnader el, värme och liknande	34 221	15 821
Förutbetalda hyresintäkter	86 238	92 816
Övriga poster	4 208	7 079
Summa	190 329	161 162

Noter

2006-12-31

2005-12-31

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder:

Avseende skulder till kreditinstitut - Fastighetsinteckningar	915 356	916 152
Avseende skulder till koncernföretag - Fastighetsinteckningar	4 047 800	3 847 670
Summa ställda säkerheter	4 963 156	4 763 822
Säkerheter i eget förvar	1 074 203	791 367

NOT 28 ANSVARFÖRBINDELSER

Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 822	1 801
Ansvarförbindelse Fastigo	1 851	1 748
Uppskov stämpelskatt fastighetsköp	766	766
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarförbindelser	5 300	5 176

2006

2005

NOT 29 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Avskrivningar	224 099	210 471
Återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	-31 513	-107 841
Avsättningar	7 142	-
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-38 565	-68
Summa justeringar	161 163	102 562

NOT 30 ERLAGD RÄNTA

Erlagd ränta löpande verksamheten	-170 376	-205 750
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	1 560	2 924
Summa erlagd ränta	-168 816	-202 826

NOT 31 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

Ökning(-)/minskning(+) av kortfristig fordran	59 243	29 445
Ökning(+)/minskning(-) av avsättningar	1 024	-17 818
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	135 544	-17 294
Summa förändring i rörelsekapital	195 811	- 5 667

NOT 32 OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN

Outnyttjad checkräkningskredit	249 185	308 302
Andra outnyttjade kreditavtal	200 000	-
Summa outnyttjade kreditlöften	449 185	308 302

Noter

NOT 33 NETTOLÅNESKULD

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

NOT 34 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag

Moderbolag i den koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar se not 9, har inte förekommit.

Intäkter från andra koncernföretag %	2006	2005
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs stads nämnder och bolag	2%	2%

Kostnader till andra koncernföretag %

Bolag inom Framtidenkoncernen	5%	3%
Göteborgs stads nämnder och bolag	21%	27%

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 35 MEDELANTALET ANSTÄLLDA, KÖNSFÖRDELNING SAMT SJUKFRÅNVARO

Medelantal anställda	2006	2005
Kvinnor	142	148
Män	159	160
Totalt	301	308

Företagsledningens och styrelsens könsfördelning	2006	2006	2006
	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	6	4	10
VD, övriga ledande befattningshavare	5	2	7
Totalt	11	6	17

	2005	2005	2005
	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse	6	4	10
VD, övriga ledande befattningshavare	6	1	7
Totalt	12	5	17

Sjukfrånvaro

Procent	2006	2005
Totalt	6,4	7,8
Sjukfrånvaro 60 dagar eller mer av total sjukfrånvaro	59,7	69,9
Kvinnor	64,9	69,3
Män	35,1	30,7
Totalt	100	100
29 år eller yngre	3,1	9,3
30-49 år	41,4	51,7
50 år eller äldre	55,5	39,0
Totalt	100	100

NOT 36 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 14 februari 2007 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 14 mars 2007.

GÖTEBORG DEN 14 FEBRUARI 2007

Kerstin Svenson
ORDFÖRANDE

Margita Björklund
VICE ORDFÖRANDE

Stig Hammar

Anna Johansson

Birgitta Simonsson

Lars Norrsell

Christian Larsson

Bertil Rignäs
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse beträffande årsredovisningen 2006 har avgivits den 14 februari 2007

Deloitte AB

Peter Gustafsson
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har avgivits den 14 februari 2007

Berit Fredholm
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD
LEKMANNAREVISOR

Annbrith Svensson
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD
LEKMANNAREVISOR

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Organisationsnummer 556046-8562

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Göteborgs stads bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44-69. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

GÖTEBORG DEN 14 FEBRUARI 2007

Deloitte AB

Peter Gustafsson
AUKTORISERAD REVISOR

Granskningsrapport

Till årsstämman i Göteborgs Stads Bostads AB
Organisationsnummer 556046-8562

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2006. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen 10 kap. 3 §, kommunallagen och god revisionsred samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

GÖTEBORG DEN 14 FEBRUARI 2007

Berit Fredholm
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Annbrith Svensson
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Bostadsbolagets styrelse 2006



BAKRE RADEN FRÅN VÄNSTER: Henrik Brüsin, sekreterare, Daniel Wahlström (kd), suppleant, Åke Wigren (SIF) arbetstagarrepresentant, Lars Norrsell (m) ledamot, Glenn Johannesson (SIF) arbetstagarrepresentant suppleant, Lennart Sandberg (s) suppleant, Stig Hammar (s) ledamot, Christian Larsson (v) ledamot, Thomas Gustavsson (Fastighetsanställdas förbund) arbetstagarrepresentant, Birgitta Simonsson (m) ledamot.

FRÄMRE RADEN FRÅN VÄNSTER: Bertil Rignäs VD, Kerstin Svenson (s) ordförande, Margita Björklund (fp) vice ordförande.

På bilden saknas Hassan Kianoush (mp) suppleant, Stefan Jerklöv (Fastighetsanställdas förbund) arbetstagarrepresentant suppleant, Anna Johansson (s) ledamot.

LEDAMÖTER

Kerstin Svenson, ordförande (s)

Född 1936, invald 1974

Huvudsaklig sysselsättning:

f d kommunalråd

Övriga styrelseuppdrag: inga

Margita Björklund, vice ordförande (fp)

Född 1945, invald 2003

Huvudsaklig sysselsättning: konsult

Övriga styrelseuppdrag: ordförande i

styrelsen för Göteborgs konstscola,

vice ordförande i Kommunala museers

samarbetsråd, Göteborgs kulturnämnd,

Otterhällans Kulturförening, Stiftelsen

Gren-Broberg samt styrelseledamot i

Stampen AB, Friskis Et Sveltis, Göteborg

Universitets jubileumsfond och

Bohusslöjd

Stig Hammar (s)

Född 1929, invald 1977

(revisorssuppleant 1968-1977)

Huvudsaklig sysselsättning: pensionär

Övriga styrelseuppdrag: ordförande i OK

Ekonomisk förenings förvaltningsråd för

Västra Sverige respektive Ingeborg och

Knuts Mark stiftelse samt god man vid

Lantmäterimyndigheten i Göteborg

Anna Johansson (s)

Född 1971, invald 1999

Huvudsaklig sysselsättning:

ombudsman LO Göteborg

Övriga styrelseuppdrag:

ledamot av kommunfullmäktige

samt ordförande i SDN Bergsjön

Birgitta Simonsson (m)

Född 1958, invald 2004

Huvudsaklig sysselsättning:

marknadsekonom

Övriga styrelseuppdrag:

ledamot i Lundby-Biskopsgårdens

Moderata föreningsstyrelse,

ledamot i SDN Biskopsgården

Lars Erik Norrsell (m)

Född 1934, invald 1999

Huvudsaklig sysselsättning:

pensionär, förvaltare och reseledare

Övriga styrelseuppdrag: inga

Christian Larsson (v)

Född 1977, invald 2006,

SUPPLEANTER

Hassan Kianoush (mp)

Född 1958, invald 2003

Huvudsaklig sysselsättning:

arbetsökande

Övriga styrelseuppdrag: Inga

Lennart Sandberg (s)

Född 1940, invald 1983

Huvudsaklig sysselsättning:

pensionär, f d metallarbetare

Övriga styrelseuppdrag:

ordförande i Clase Fonden

Daniel Wahlström (kd)

Född 1940, invald 2003

Huvudsaklig sysselsättning:

Senior Manager, marknadsfrågor

Övriga styrelseuppdrag:

styrelseordförande DawaDäck AB

Arbetstagarrepresentanter

Thomas Gustavsson

(Fastighetsanställdas förbund)

Född 1949, invald 1991

Åke Wigren (SIF)

Född 1948, invald 1996

Suppleanter

Stefan Jerklöv

(Fastighetsanställdas förbund)

Född 1956, invald 1996

Glenn Johannesson (SIF).

Född 1965, invald 2006

Ekonomiska revisorer

Deloitte AB,

huvudansvarig

Peter Gustafsson

suppleant **Hans Warén**

Lekmannarevisorer

Berit Fredholm (s),

lekmanarevisor sedan 1995

Annbrith Svensson (m),

lekmanarevisor sedan 2003

Torbjörn Ringemar (s),

suppleant sedan 1999

Sven Andersson (m),

suppleant sedan 2003

Verkställande direktör

Bertil Rignäs

Född 1956



Bostadsbolagets företagsledning 2006

Bertil Rignäs
verkställande direktör

Född 1956, anställd 2006
E-post: bertil.rignäs@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 50 05



Elisabeth Carlsson
personalchef

Född 1954, anställd 2006
E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 50 27



Magnus Adamsson
ekonomichef

Född 1961, anställd 2005
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 50 30



Leif Andersson
nybyggnadschef

Född 1950, anställd 1988
E-post: leif.andersson@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 50 08



Inger-Lena Benman
informationschef

Född 1960, anställd 2005
E-post: inger-lena.benman@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 51 70



Per-Olof Carlsson
chef förvaltningsstöd

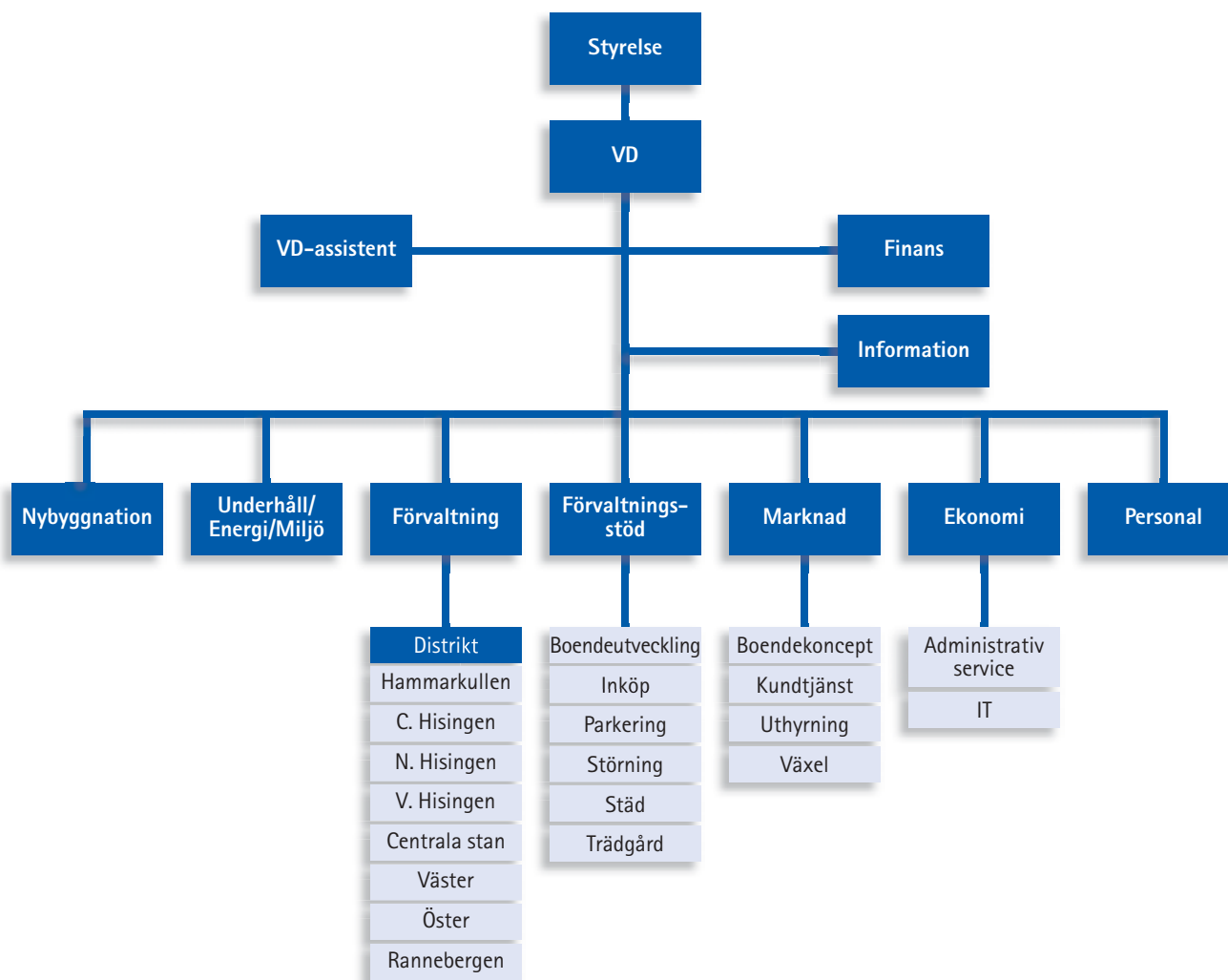
Född 1945, anställd 1996
E-post: per-olof.carlsson@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 50 75



Per-Henrik Hartmann
förvaltningschef

Född 1961, anställd 2002
E-post: per-henrik.hartmann@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 50 15

Bostadsbolagets organisation 2006

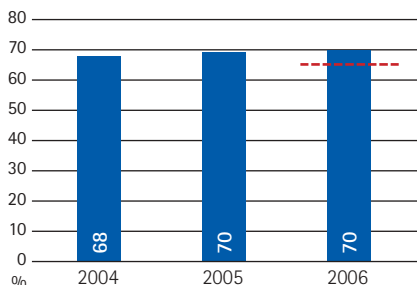


Bostadsbolagets distrikt i siffror

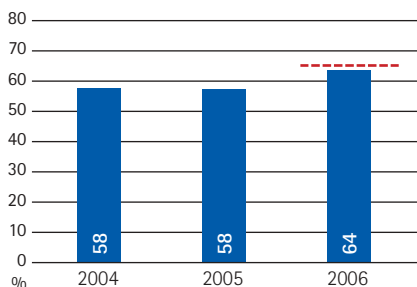
Distrikt	Ranne- bergen	Hammar- kullen	Öster	Centrala Hisingen	Västra Hisingen	Norra Hisingen	Väster	Centrala stan
Antal fastigheter	26	24	67	66	38	24	81	111
Antal lägenheter	1 600	1 342	3 636	3 316	2 447	1 905	3 342	5 073
<i>Fördelat på:</i>								
<i>Ettor</i>	78	111	349	923	562	61	248	929
<i>Tvåor</i>	852	542	1 904	1 075	1 224	497	1 170	2 135
<i>Treor</i>	576	526	1 005	1 065	523	1 253	1 403	1 342
<i>Större lägenheter</i>	94	163	378	253	138	94	521	667

Bostadsbolagets distrikt

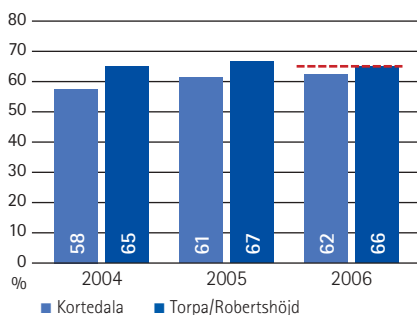
Distrikt Rannebergen – NBI (Nöjd BoendelIndex)



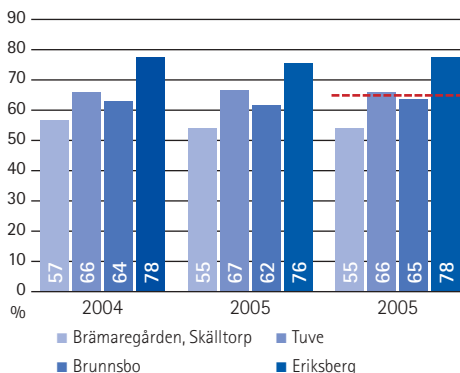
Distrikt Hammarkullen – NBI (Nöjd BoendelIndex)



Distrikt Öster – NBI (Nöjd BoendelIndex)



Distrikt Centrala Hisingen – NBI (Nöjd BoendelIndex)



----- Genomsnitt hela Bostadsbolaget

Rannebergen

Bostadsbolagets område Rannebergen i stadsdelen Gunnared är ett populärt bostadsområde. Distriktet har sedan flera år bolagets högsta fastighets-ägarbetyg. I och med närheten till Angereds centrum har Rannebergen god tillgång till kommunal och kommersiell service.

Lägenheterna är från miljonprogrammets tid och är byggda i början av 1970-talet. Det är ett socialt stabilt område, präglad av mångfald med många barn och relativt få äldre.

Hammarkullen

Distriktet består av två delar: Hammarkulletorget och Sandeslätt i nordöstra Göteborg i stadsdelen Lärjedalen. Det är ett mångkulturellt område med ett blomstrande föreningsliv. Hammarkullekarnevalen är riksberömd.

De två delarna har skilda karaktärer. Sandeslätt består av låga tegelhus i kuperad terräng. Hammarkulletorget består mestadels av höghus byggda i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet. En viss upprustning har skett de senaste åren men den tekniska upprustningen kommer att intensifieras. Dessutom planeras ett förnyelseprogram, såväl av själva torget som bostadsområdet kring det.

Ungefär en tredjedel av befolkningen i distriktet är unga människor under 20 år. Den äldre befolkningen ökar dock även om andelen pensionärer fortfarande är låg, jämfört med övriga Göteborg.

Öster

Distriktet består av Kortedala, Torpa och Robertshöjd. Samtliga är från 1940- och 1950-talen och många av de första hyresgästerna bor fortfarande kvar.

Torpa klassas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, eftersom det var ett av de första områdena i Sverige som planerades enligt den tidens nya tankar för stadsplanering – en så kallad grannskapsenhet. Det är ett socialt stabilt område med närhet till både natur och service.

Robertshöjd i Björkekärr är ett av Göteborgs mest populära bostadsområden, som under 2006 utvecklats genom ett stort tillskott av bland annat nybyggda bostadsrätter. I Kortedala har Bostadsbolaget under 2006 i ett pilotprojekt tillsammans med systerföretagen i Framtidenkoncernen byggt ett fibernät för bredbandskommunikation – Framtidens Bredband.

Centrala Hisingen

Inom distriktet samverkar bostäder, arbetsplatser, kultur, utbildning, handel och rekreation, viktiga inslag för att skapa ett attraktivt boende. 2006 påbörjade Bostadsbolaget byggnationen av ett nytt område kallat Stapelbädden. Området ingår som en del av utbyggnaden av Västra Eriksberg, som beräknas pågå under cirka tio år.

Distriktet har en stor geografisk spridning och finns i de tre stadsdelarna Lundby, Backa och Tuve-Säve. Gammalt och nytt samspelar och skapar förutsättningar till ett bra boende oavsett vad man har för krav och förväntningar.

Västra Hisingen

Distriktet, som finns i stadsdelarna Biskopsgården, Lundby och Torslanda, har stor variation på boendeformer. Allt från små enrumslägenheter till femmor med öppen spis. Det kompletteras med områden som Amhult och Östra Änghagen, naturnära områden med radhuskänsla.

Kyrkbyn är det äldsta området i distriktet, 2006 var det 55 år sedan den första inflyttningen. Här finns prisvärda lägenheter och området har stora grönytor.

Södra Biskopsgården – ett kulturhistoriskt värdefullt område – har fått en varsam förnyelse som fortsätter även 2007. Merparten av de boende här är i den övre medelåldern och det finns de som har bott i samma lägenhet i mer än 50 år.

Distriktet omfattar även Svartedalen, som är idealiskt för ensamhushållet – en kategori som ökar i samhället.

Norra Hisingen

I distriktet, som innefattar Norra Biskopsgården samt Länsmansgården, hittar man exempel på efterkrigstidens byggnadshistoria. Idag är detta stadsdelar som utvecklats från den svenska folkhemskulturen till en stadsdel med en stor andel invånare som har sin rötter i andra länder.

Norra Biskopsgården genomgår just nu ett omfattande utvecklingsarbete. En upprustning av fastigheterna görs, samtidigt som man genomför åtgärder för att förbättra boendemiljön genom bland annat hyresgästinsatser och insatser för att öka tryggheten och säkerheten i området. Bostadsbolaget samarbetar med en rad aktörer i stadsdelen som SDF, Bo-Braprocessen och Lugna gatan.

Väster

Distriktet har fastigheter i stadsdelarna Högsbo, Tynnered och Frölunda. Boende i alla områdena kan enkelt nå havet.

I Tynnered finns lägenheterna koncentrerade i huvudsak i området Ängås.

Lägenheterna i Frölunda finns i Gamla och Västra Järnbrott.

I Tynnered och Frölunda är de flesta husen från 1960-talet.

För att utveckla området och få en variation i upplåtelseformer har Bostadsbolaget under 2006 erbjudit 71 hyresgäster i Tynnered möjligheter att överta fastigheten och bilda bostadsrätt. Satsningen fortsätter under de kommande åren då ytterligare drygt 400 hyresgäster kommer att ges samma möjlighet.

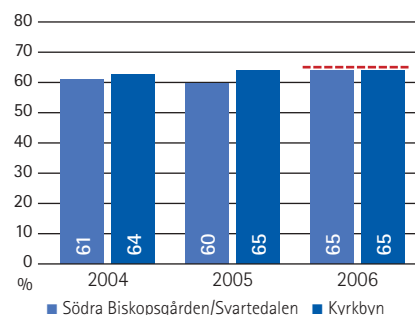
I Högsbo i Kungsladugård finns lägenheter från 1940- och 1950-talen.

Centrala Stan

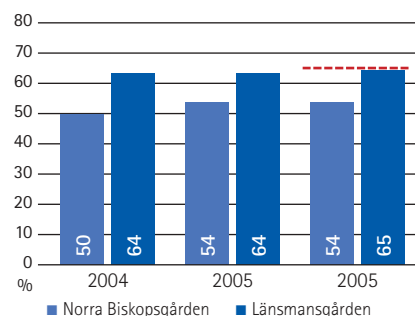
Distriktet har fastigheter i Guldheden, Landala, Vasastan, Kungshöjd, Västra Nordstan, Öster om Heden, Haga, kvarteret Spejaren, Hängmattan och Majviken. Åldern på fastigheterna varierar från över 100 år i Vasastan och Haga till nybyggda Johannesörten i Guldheden. Några av de äldre husen är byggnadsminnesförklarade; Skolgatan 13 och 28, Haga Nygata 19-23 samt det så kallade Tomtehuset i hörnet av Viktoriagatan och Vasagatan. Inom distriktet har hyresgästerna tillgång till ett rikt kulturutbud, restauranger, caféer och shopping av varierande slag.

I centrala stan bor människor i alla åldrar men de flesta är i yrkesverksam ålder. Eftersom andelen bostadsrätter i centrum är relativt stor samtidigt som priserna stiger blir hyresrätten allt mer attraktiv.

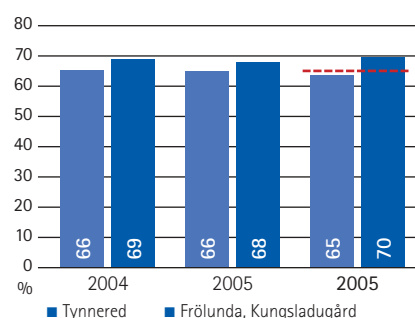
Distrikt Västra Hisingen – NBI (Nöjd BoendeIndex)



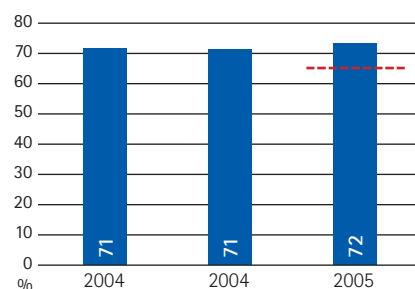
Distrikt Norra Hisingen – NBI (Nöjd BoendeIndex)



Distrikt Väster – NBI (Nöjd BoendeIndex)



Distrikt Centrala stan – NBI (Nöjd BoendeIndex)



----- Genomsnitt hela Bostadsbolaget

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Vårdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Gunnared									
Rannebergen	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	19 000	4 095	712
Rannebergen	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	18 834	4 050	711
Rannebergen	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	12 060	2 656	712
Rannebergen	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	16 600	3 563	710
Rannebergen	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	13 190	2 861	718
Rannebergen	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	17 400	3 737	715
Rannebergen	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	13 183	2 838	715
Rannebergen	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	918	0	0	1 818	0
Rannebergen	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	19 220	4 160	718
Rannebergen	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	0	69	15 162	3 282	719
Rannebergen	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	0	68	15 149	3 257	716
Rannebergen	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	15 206	3 295	719
Rannebergen	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	14 072	3 027	708
Rannebergen	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	14 280	3 051	713
Rannebergen	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	19 217	4 164	718
Rannebergen	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	0	59	13 156	2 829	715
Rannebergen	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	0	125	0
Rannebergen	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	11 683	2 502	710
Rannebergen	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	12 578	2 654	705
Rannebergen	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	0	75	15 374	3 224	713
Rannebergen	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	13 419	2 850	709
Rannebergen	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	20 030	4 366	713
Rannebergen	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	15 284	3 230	720
Rannebergen	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	18 400	3 974	716
Summa				102 675	1669	1600	342 497	75 607	
Lärjedalen									
Hammarkullen	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1284	142	35 840	8 260	730
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	3 330	912	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	16 810	3 722	733
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	16 504	3 558	725
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	15 992	3 485	727
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	175	150	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	0	93	18 400	4 072	738
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	15 830	3 405	735
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	19 200	4 223	733
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 840	0	83	19 600	4 311	738
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 425	0	61	14 823	3 253	735
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 804	0	84	19 400	4 276	737
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	11 216	2 433	715
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	14 000	2 993	713
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	18 400	3 925	718
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	13 371	2 856	719
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	13 668	2 901	714
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	15 193	3 278	715
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	15 292	3 281	718
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	16 998	3 606	721
Summa				91 864	2530	1342	314 042	68 900	
Kortedala									
Södra Kortedala	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	7 811	1 701	771
Södra Kortedala	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	7 660	1 665	772
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	28 600	6 202	797
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:4	Tusenårgatan 28	1979	1 231	72	21	5 640	1 184	901
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	21 600	4 641	799
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:2	Tusenårgatan 2	1974	8 412	374	149	34 934	7 299	831
Södra Kortedala	KORTEDALA 14:2	Tusenårgatan 18	1979	1 581	29	27	6 780	1 366	841
Södra Kortedala	KORTEDALA 15:2	Tusenårgatan 7	1979	1 794	52	26	7 674	1 613	853
Södra Kortedala	KORTEDALA 16:3	Tusenårgatan 17	1986	2 227	123	36	9 997	2 103	893
Södra Kortedala	KORTEDALA 19:2	Hundraårgatan 5	1993	2 500	189	44	12 256	2 357	903
Södra Kortedala	KORTEDALA 23:1	Hundraårgatan 8	1992	3 757	57	66	18 617	3 649	943
Södra Kortedala	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	20 498	4 004	900
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	64 885	12 979	908
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	15 914	3 086	884
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1955	0	0	1 643	0
Södra Kortedala	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	422	78	16 671	3 583	802

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Södra Kortedala	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	19 545	4 181	790
Södra Kortedala	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	14 623	3 196	790
Södra Kortedala	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	8 481	1 799	805
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	22 477	4 802	798
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	42 000	9 115	802
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	80	49	9 854	2 144	800
Södra Kortedala	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 065	1394	10	7 784	1 575	677
Södra Kortedala	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	10 247	2 199	779
Södra Kortedala	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	242	120	29 145	6 082	806
Södra Kortedala	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	18 482	3 953	787
Summa				111 400	5809	1920	462 175	98 118	
Härlanda									
Torpa	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	1956	395	658	6	5 405	798	1093
Torpa	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	804	81	21 844	3 669	836
Torpa	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	6	78	21 007	3 370	819
Torpa	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	20 494	3 323	817
Torpa	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	61	120	33 212	5 393	820
Torpa	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	15 133	2 539	827
Torpa	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	6 404	1 022	825
Torpa	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	28 848	4 564	821
Torpa	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	65 400	9 930	825
Torpa	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	31 200	4 659	809
Torpa	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	47 018	7 157	814
Torpa	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	26 370	4 302	821
Torpa	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 817	410	35	11 033	1 868	823
Torpa	SÄVENÄS 74:1	Längedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	9 498	1 509	822
Björkekärr	SÄVENÄS 131:3	Träkilsatan 2	1960	0	0	0	573	317	0
Björkekärr	SÄVENÄS 58:1	Träkilsatan 53	1960	9 314	59	148	51 000	7 754	821
Björkekärr	SÄVENÄS 58:2	Träkilsatan 3	1960	11 852	226	209	67 514	10 416	841
Björkekärr	SÄVENÄS 58:3	Späntorget 3	1961	7 858	715	131	46 280	7 182	827
Björkekärr	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	71 520	11 089	828
Summa				104 567	4212	1716	579 753	90 861	
Centrum									
Landala	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	8 591	1 768	0
Landala	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12225	198	83 036	17 730	1130
Landala	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	144	80	45 928	4 707	962
Landala	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	848	91	58 618	6 033	930
Landala	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	53 981	5 156	907
Landala	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	40 594	3 886	903
Landala	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	26 301	2 533	873
Landala	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	25 968	2 466	878
Landala	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	39 660	3 744	866
Landala	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	31 400	3 026	909
Landala	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	34 600	3 281	877
Landala	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	23 800	2 248	872
Landala	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	39 000	3 744	904
Landala	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	37 200	3 463	867
Landala	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	37 000	3 458	866
Landala	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	12 800	1 246	990
Landala	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	13 039	1 288	985
Landala	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	945	966
Guldheden	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	218	213	60 812	8 783	1121
Guldheden	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 715	1131	33	22 642	3 017	863
Guldheden	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	13 123	1 833	783
Guldheden	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	15 751	2 067	871
Guldheden	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	78 151	10 296	886
Guldheden	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	0	30	16 252	2 252	775
Guldheden	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	10 865	1 429	853
Guldheden	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	0	24	11 173	1 329	803
Guldheden	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	10 006	1 328	797
Guldheden	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	45 435	6 029	847
Guldheden	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	26 915	3 720	857
Guldheden	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	0	66	83 656	7 886	1271
Guldheden	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	65 245	8 780	861
Guldheden	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	0	36	12 454	1 643	876

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Guldheden	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	23 802	3 127	902
Guldheden	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	1982	1 811	471	23	15 421	2 180	1092
Vasastaden	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	7 814	770	949
Vasastaden	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	5 556	712	744
Vasastaden	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	9 485	860	703
Vasastaden	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	13 012	1 342	927
Vasastaden	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	37 114	3 608	960
Vasastaden	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgratan 3	1980	1 408	127	19	14 432	1 412	924
Vasastaden	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	68	16	11 997	1 157	881
Vasastaden	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	9 526	991	877
Vasastaden	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15	1986	861	140	11	9 919	998	991
Vasastaden	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	15 263	1 682	893
Vasastaden	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	20 786	2 109	1084
Vasastaden	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	17 553	1 751	948
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgratan 8	1979	1 995	430	25	20 279	2 238	1021
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgratan 3A	1970	1 118	37	13	8 768	915	810
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgratan 5A	1970	1 225	0	13	9 286	999	815
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgratan 7A	1973	908	59	16	7 840	856	883
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	12 711	1 407	915
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1181	35	26 921	2 919	817
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	54 067	6 663	1012
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	7 267	792	964
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	33 236	3 778	1025
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	528	48	34 355	3 851	1014
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	0	26	14 200	1 631	1018
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	22 600	2 486	906
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	8 700	945	1045
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgratan 2A	1970	1 112	30	15	8 880	937	826
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	7 206	770	810
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	0	16	8 443	818	858
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	25 800	3 029	1015
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	13 596	1 524	919
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	6 411	714	783
Heden	HEDEN 22:12	Engelbrektsgratan 36	1989	16 996	1568	221	203 400	20 109	1082
Heden	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1048	270	241 240	23 442	1101
Summa				215 131	28584	3463	2 070 882	234 639	
Linnéstaden									
Masthugget	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1031	103	55 942	6 967	859
Haga	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	87 986	9 683	1011
Haga	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 666	707	14	18 369	2 028	801
Haga	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	20 435	2 192	877
Haga	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	11 128	1 170	827
Haga	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	12 038	1 351	837
Haga	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	65 613	7 172	1057
Haga	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	151	19	8 823	1 113	908
Haga	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	9 079	1 053	944
Haga	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	5	0	10 240	1 843	0
Haga	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	42 298	4 611	1073
Haga	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	5 188	597	1123
Haga	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	5 204	602	1023
Haga	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	425	740	8	9 002	1 035	1047
Haga	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	9 914	1 150	1092
Haga	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	482	12	12 676	1 470	977
Haga	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	23 033	2 562	1137
Haga	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	15 199	2 040	1052
Haga	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	345	104	79 231	8 652	1043
Haga	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	886	69	51 550	5 267	858
Summa				53 384	7993	720	552 948	62 558	
Majorna									
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	43	15 759	2 184	838
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	10 137	1 402	838
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	22 559	3 210	840
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	12 746	1 648	836
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	659	37	15 290	2 235	836
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	11 824	1 658	839
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	20 649	2 880	836

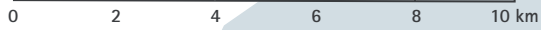
Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Vårdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	39 833	5 754	839
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	9 910	1 364	839
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	19	6 672	954	839
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	11 989	1 740	845
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	8 079	1 113	839
Majorna	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	6 697	846	963
Majorna	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	57 596	7 160	990
Majorna	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	305	141	86 804	10 688	999
Majorna	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1039	148	96 447	11 723	1003
Majorna	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	84 236	10 227	969
Majorna	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1391	21	18 087	4 089	1130
Majorna	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 391	2424	62	61 698	9 236	813
Majorna	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 160	1422	178	65 068	7 922	852
Majorna	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 073	1084	125	49 605	6 733	907
Summa				90 705	10724	1430	711 685	94 767	
Frölunda									
Tofta	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1963	3 428	10	50	22 202	2 838	797
Tofta	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	0	60	26 600	3 332	793
Tofta	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	35	60	26 600	3 366	793
Tofta	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	0	60	26 600	3 317	793
Tofta	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	62	60	26 717	3 374	794
Tofta	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	32	60	26 640	3 345	778
Tofta	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	0	55	24 400	3 079	779
Tofta	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	0	83	36 200	4 460	818
Tofta	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	24 400	2 979	788
Tofta	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	24 400	2 977	789
Tofta	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	41	109	46 440	5 736	821
Tofta	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	20 410	2 534	810
Tofta	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	26 610	3 258	788
Tofta	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	35 420	4 370	822
Tofta	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	35 676	4 404	818
Tofta	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	0	60	26 615	3 243	788
Tofta	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	40	50	22 332	2 756	794
Tofta	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	22 200	2 724	795
Tofta	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	22 276	2 746	795
Tofta	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	22 401	2 750	794
Tofta	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	0	50	22 200	2 724	795
Järnbrott	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	35 162	4 390	894
Järnbrott	JÄRNBROTT 13:1	Reläгатan 8	1953	1 755	58	27	11 473	1 425	781
Järnbrott	JÄRNBROTT 14:2	Reläгатan 1	1952	3 300	72	60	22 086	3 051	823
Järnbrott	JÄRNBROTT 17:1	Bilradiogatan 13	1988	3 810	176	66	29 072	3 662	909
Järnbrott	JÄRNBROTT 18:1	Bilradiogatan 10	1952	2 080	0	32	13 663	1 762	799
Järnbrott	JÄRNBROTT 19:2	Antennгatan 7	1953	218	2225	7	10 448	1 501	922
Järnbrott	JÄRNBROTT 20:1	Antennгatan 10	1954	384	817	12	6 757	976	889
Järnbrott	JÄRNBROTT 3:1	Bilradiogatan 14	1963	3 496	212	57	24 530	3 171	860
Järnbrott	JÄRNBROTT 4:2	Bilradiogatan 29	1990	4 524	181	84	38 059	4 942	1057
Järnbrott	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsгatan 1	1990	3 629	69	62	30 014	3 800	1016
Summa				114 823	4344	1777	788 603	98 991	
Tynnered									
Ängås	JÄRNBROTT 164:10	Topasгatan 61	1967	5 276	236	70	35 349	4 299	784
Ängås	JÄRNBROTT 164:11	Topasгatan 69	1967	8 230	247	111	54 079	6 561	786
Ängås	JÄRNBROTT 164:13	Briljantгatan 86	1967	4 467	384	62	30 308	3 784	791
Ängås	JÄRNBROTT 164:14	Briljantгatan 37	1967	10 243	45	124	65 703	7 931	772
Ängås	JÄRNBROTT 164:15	Briljantгatan 51	1967	6 171	353	83	41 508	5 084	794
Ängås	JÄRNBROTT 164:16	Briljantгatan 77	1967	3 783	380	52	25 780	3 263	795
Ängås	JÄRNBROTT 164:17	Briljantгatan 66	1967	4 294	24	58	27 830	3 434	786
Ängås	JÄRNBROTT 164:19	Topasгatan 13A	1967	0	619	0	727	361	0
Ängås	JÄRNBROTT 164:20	Topasгatan 4	1966	0	1315	0	5 253	1 503	0
Ängås	JÄRNBROTT 164:3	Topasгatan 53	1966	5 558	8	75	34 810	4 352	782
Ängås	JÄRNBROTT 164:4	Topasгatan 5	1966	4 500	1302	62	37 899	4 635	782
Ängås	JÄRNBROTT 164:5	Topasгatan 14	1967	6 650	91	94	40 912	5 208	780
Ängås	JÄRNBROTT 164:6	Topasгatan 27	1966	6 368	56	90	39 892	4 999	782
Ängås	JÄRNBROTT 164:7	Topasгatan 40	1966	3 268	269	45	22 066	2 667	778
Ängås	JÄRNBROTT 164:8	Topasгatan 49	1965	4 029	128	59	26 893	3 248	789
Önnered	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväг 2	1983	2 068	0	40	23 120	1 837	885
Summa				74 905	5457	1025	512 129	63 167	

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Vårdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Torslanda									
Amhult	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2003	3 315	24	42	23 194	3 877	1104
Amhult	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2003	5 984	47	76	44 383	6 850	1109
Amhult	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2003	8 930	71	112	60 930	10 175	1095
Amhult	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2003	5 435	24	70	30 362	6 327	1102
Östra Ängshagen	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	12 916	2 481	1190
Summa				25 624	165	330	171 785	29 709	
Biskopsgården									
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	8 798	324	128	32 818	6 956	768
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1959	12 679	332	184	47 062	9 948	767
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	40 833	8 817	782
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	863	128	32 187	7 343	779
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	46 503	10 136	784
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 358	149	162	37 890	8 267	784
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	153	121	30 607	6 431	770
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	516	147	35 605	7 639	805
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	17 800	3 665	759
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	9 884	1 948	760
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	30 800	6 156	768
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	20 455	3 789	774
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	128	24	6 405	1 295	775
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	19 741	3 963	771
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	15 821	3 179	774
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	13 429	2 688	763
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	13 019	2 640	770
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	9 691	1 961	763
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	0	43	11 304	2 241	763
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	9 884	1 950	760
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1957	2 508	1542	36	11 277	2 885	900
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1957	2 508	498	36	10 180	2 608	900
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	70	66	14 390	3 140	761
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	14 220	3 116	762
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	17 191	3 686	762
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Värvädersgatan 1	1956	5 287	152	109	20 191	5 071	916
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Värvädersgatan 5	1956	5 286	73	109	20 073	5 010	913
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Värvädersgatan 9	1956	5 287	109	109	20 198	5 009	910
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Värvädersgatan 13	1957	2 672	26	55	10 183	2 477	908
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Värvädersgatan 15	1957	5 099	72	105	19 706	4 796	908
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Värvädersgatan 19	1957	4 008	61	83	15 158	3 750	910
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	14 519	3 134	764
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	16 253	3 525	770
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 241	128	90	19 523	4 206	761
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmögatan 3	1967	0	170	0	1 962	1 040	0
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmögatan 5	1967	2 034	192	71	9 464	2 146	1002
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmögatan 9	1967	2 111	0	74	9 374	2 112	1001
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmögatan 11	1966	2 111	0	74	8 974	2 113	1001
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmögatan 13	1967	2 111	0	74	9 174	2 111	1000
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmögatan 15	1967	1 829	0	62	7 656	1 807	988
Summa				195 846	7213	3346	751 404	164 750	
Lundby									
Brämaregården	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	0	40	28 200	2 560	745
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	0	20	14 200	1 306	745
Brämaregården	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	0	13	8 324	1 031	1225
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	4 609	803	744
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	7 283	1 262	944
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	8 088	1 439	927
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	6 378	1 118	960
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	7 671	1 420	917
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	5 822	1 006	900
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	5 944	1 033	958
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 257	360	90	19 102	3 657	813
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	3 356	567	893
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	13 196	2 314	855
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	3 067	535	801
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	1982	2 057	0	57	15 028	2 401	1167
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	12 609	2 256	1119

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Brämregården	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	11 915	2 335	1120
Brämregården	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	1 997	0	70	12 093	2 236	1120
Brämregården	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 256	0	151	33 400	4 853	1140
Brämregården	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1115	0	3 118	560	0
Brämregården	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	32 600	5 880	1129
Brämregården	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	402	0
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	26 878	4 851	812
Slätta Damm	TOLERED 147:3	Arvid Lindmansgatan 11	1967	2 362	2655	45	23 022	4 834	842
Sannegården	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	10 115	1 652	893
Sannegården	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	10 043	1 638	892
Sannegården	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	19 879	3 393	792
Sannegården	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1955	1 410	2279	54	17 857	3 581	1277
Sannegården	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	22 201	4 008	864
Sannegården	KYRKBYN 93:2	Eketrögatan 5	1952	6 024	0	119	28 600	4 934	812
Sannegården	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1951	1 101	63	19	6 616	1 175	803
Sannegården	KYRKBYN 95:1	Eketrögatan 3	1952	4 642	1399	87	22 951	5 074	804
Sannegården	KYRKBYN 96:1	Eketrögatan 10A	1955	2 236	105	54	11 275	2 002	862
Sannegården	KYRKBYN 96:2	Eketrögatan 4	1952	5 853	583	111	28 684	4 975	800
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	43 971	5 905	1197
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	91 562	12 016	1495
Sannegården	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	0	0	0	0	0	0
Sannegården	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2005	0	0	0	0	0	0
Sannegården	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2005	0	0	0	0	0	0
Summa				92 287	11706	1992	619 657	101 014	
Tuve-Säve									
Tuve	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	15 720	3 360	801
Tuve	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	8 873	1 927	797
Tuve	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 377	66	31	9 085	1 965	799
Tuve	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	0	263	0	1 683	790	0
Tuve	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	9 148	1 945	796
Tuve	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	9 157	1 960	801
Tuve	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	15 034	3 240	798
Tuve	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1967	17 375	151	227	65 717	14 034	800
Tuve	TUVE 9:62	Nolehultsvägen	1967	0	0	0	1 774	884	0
Tuve	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	15 451	3 365	804
Tuve	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	47 332	10 087	800
Tuve	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1967	12 447	78	157	46 278	10 047	794
Summa				64 123	980	841	245 252	53 603	
Backa									
Brunnsbo	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	13 285	2 072	831
Brunnsbo	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	46 276	7 448	832
Brunnsbo	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	33 541	5 667	882
Brunnsbo	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	32 391	5 101	842
Brunnsbo	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	32 400	5 059	842
Brunnsbo	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	29 400	4 585	841
Brunnsbo	BACKA 7:3	Käserigatan 6	1965	6 422	43	112	34 789	5 849	905
Brunnsbo	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	30 362	5 073	883
Brunnsbo	BACKA 7:5	Käserigatan 2	1965	2 618	60	32	14 017	2 191	812
Brunnsbo	BACKA 7:6	Käserigatan 3	1965	2 618	59	32	14 111	2 166	813
Brunnsbo	BACKA 7:8	Käserigatan 4	1965	2 618	59	32	13 913	2 161	811
Brunnsbo	BACKA 7:9	Käserigatan 5	1965	2 618	11	32	13 723	2 137	814
Brunnsbo	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	1966	0	413	0	3 435	682	0
Skälltorp	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	2851	0	13 861	479	0
Skälltorp	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867	538	101	19 752	3 740	1122
Skälltorp	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740	671	94	20 127	3 489	1102
Skälltorp	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	2 740	0	96	17 400	3 074	1122
Summa				64 851	6279	1159	382 783	60 974	
	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1		0	0	0	22 258	2 602	0
	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2		0	0	0	5 964	1 192	0
	999990300	Parkeringsfast. distrikt 3		0	0	0	10 797	3 834	0
	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4		0	0	0	4 984	3 045	0
	999990500	Parkeringsfast. distrikt 5		0	0	0	408	457	0
	999990600	Parkeringsfast. distrikt 6		0	0	0	5 085	2 482	0
	999990700	Parkeringsfast. distrikt 7		0	92	0	3 431	1 267	0
	999990900	Parkeringsfast. distrikt 9		0	58	0	136	333	0
TOTAL SUMMA				1402184	97812	22661	8 558 658	1 312 870	

Stadsdelsgräns

Skala 1:250 000



Bostadsbolagets distrikt

● Västra Hisingen		● Centrala stan	
Södra Biskopsgården	1 086 lägenheter	Centrum	3 463 lägenheter
Svartedalen	355 lägenheter	Linnéstaden	720 lägenheter
Kyrkbyn	676 lägenheter	Majorna	890 lägenheter
Amhult Trädgårdsstad	300 lägenheter	● Öster	
Östra Änghagen	30 lägenheter	Kortedala	1 920 lägenheter
● Centrala Hisingen		Härlanda	1 716 lägenheter
Tuve-Säve	841 lägenheter	● Hammarkullen	
Backa	1 159 lägenheter	Hammarkullen	1 342 lägenheter
Lundby	1 316 lägenheter	● Rannebergen	
● Norra Hisingen		Rannebergen	1 600 lägenheter
Norra Biskopsgården	1 238 lägenheter		
Länsmansgården	667 lägenheter		
● Väster			
Tynnered	1 025 lägenheter		
Frölunda	1 777 lägenheter		
Kungsladugård	540 lägenheter		



Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. Fax 031-731 50 52.
Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad
www.bostadsbolaget.se