Årsredovisning 2017



poseidon.goteborg.se

BOSTADS AB POSEIDON



Bostads AB Poseidon äger och förvaltar 26 865 lägenheter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 60 000 hyresgäster – eller närmare var tionde göteborgare.

Är man stor har man även ett stort ansvar. Som en del av Framtidenkoncernen och Sveriges största allmännytta har vi ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör vi i stort och smått varje dag. Genom att lyssna på våra hyresgäster skapar vi ett personligt boende som håller i längden.

Våra 257 medarbetare jobbar varje dag för att skapa verklig nytta och glädje – för hyresgäster, göteborgare och kommande generationer!

KONTAKTA OSS

Telefon: 031-332 10 00
Adress: Box 1, 424 21 Angered
Besöksadress: Rullagergatan 6A, 415 26 Göteborg

Hemsida: poseidon.goteborg.se
Om vår nyproduktion: poseidonbygger.se

För verksamhetsåret 2017 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på framtiden.se**

Foto: Anna Hult s 1, 2, 4, 6–8, 15, 18, 23, 25, 28, 30–31, 37, 65. Jessica Nilsson s 30. Michael Levin s 15, 21, 27. Sara Kerånen s 27.
Produktion: Welcom



Innehåll

4	2017 i korthet
6	VD-ord
8	Uppdrag/vision/mål
12	Omvärld och marknad
14	Hyresgäster
16	Vi utvecklar Göteborg
18	Fastigheter
20	Underhåll och nyproduktion
22	Miljö
24	Medarbetare
26	Intressenter och kommunikation
28	Bolagsstyrning
30	Styrelse, revisorer och ledning
32	**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
38	Femårsöversikt
41	**FINANSIELLA RAPPORTER**
41	Resultaträkning
44	Balansräkning
48	Kassaflödesanalys
50	Noter
66	Revisionsberättelse
68	Granskningsrapport
69	**FASTIGHETSFÖRTECKNING**
70	Lägenheter per bostadsområde och distrikt
71	Fastighetsbestånd per stadsdel
80	Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
81	Lägenhetsfördelning och bostadsytor

Vi tog emot

55 000

felanmälningar.

37 %

av dem skedde via webben.

528

hushåll bytte lägenhet via den interna omflyttningsplatsen.

Vi hälsade 134 nya hushåll välkomna till våra nybyggen i Örgryte Torp, på Näverlursgatan och Doktor Dahlströms gata.



Med kampanjen **”Sortera matresten”** motiverade vi fler hyresgäster att sortera ut sitt matavfall.

---

2 **nya trygghetsboenden** invigdes under året.

Sammanlagt erbjuder vi nu **168** **lägenheter** i trygghetsboende.

” Nyproduktion skapar flyttkedjor, befintliga lägenheter frigörs – och det är i första hand dessa som kommer personer utan bostad till godo! ”

81,4 %

av våra hyresgäster är nöjda med utemiljön i området.

77% av våra **257** medarbetare utnyttjade någon friskvårdsförmån under året.

Hyresgästtidningen
I Våra Kvarter
har nu 15 editioner med lokalt anpassade nyheter från våra områden.

I slutet av 2018 kommer vi att ha en pågående nyproduktion av drygt ***1 200 lägenheter****.*

Genom **Sätt Färg på Göteborg** har flera ungdomar fått praktik och utbildning inom målaryrket. Samtidigt har våra områden blivit snyggare!

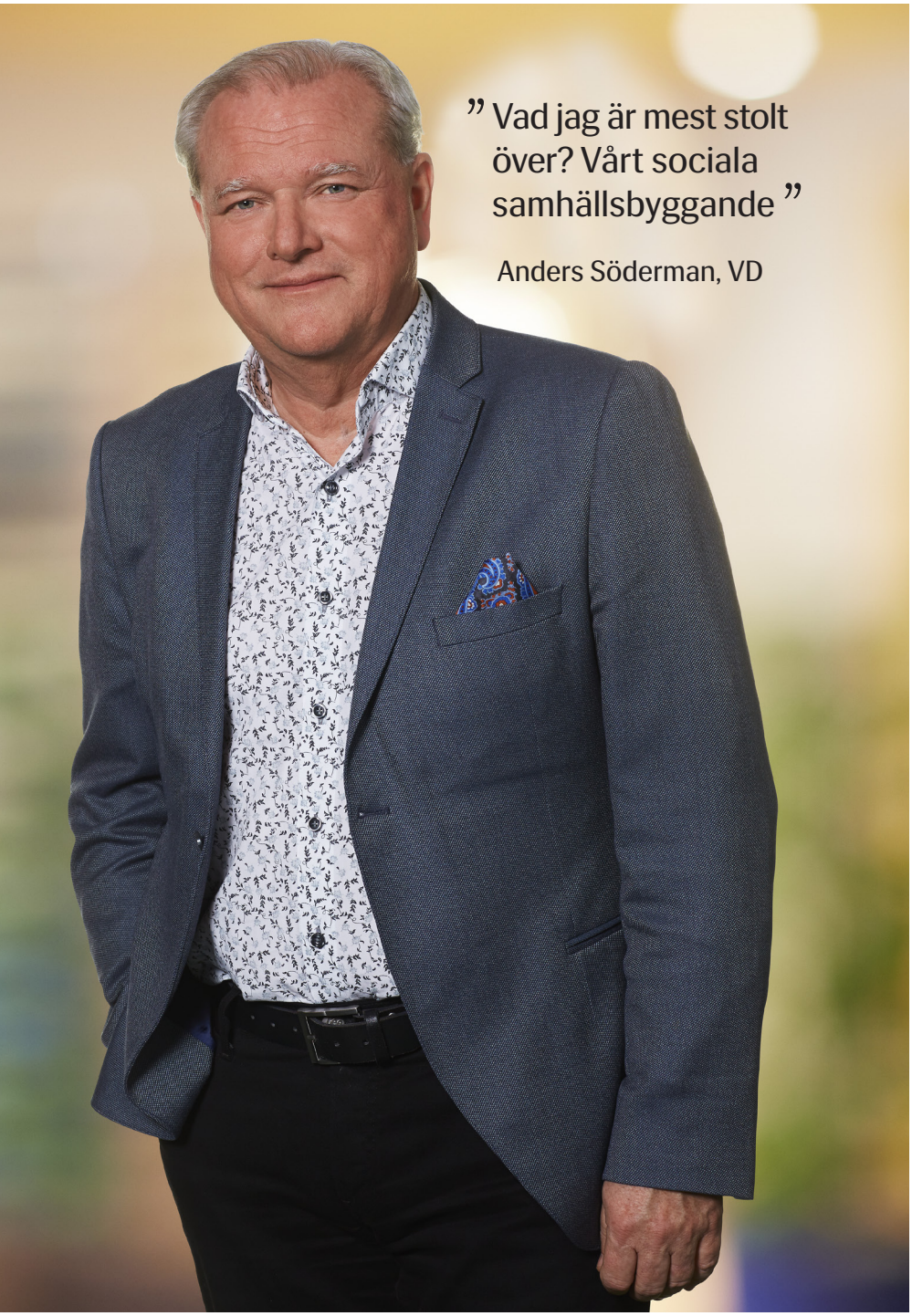


206

PERSONER FICK SOMMARJOBB ELLER PRAKTIKPLATS HOS OSS.

Vattenförbrukning
1,89 m³/kvm

Med individuell mätning och vattenbesparande utrustning kunde vi minska vattenförbrukningen under året.



Som del av allmännyttan i Göteborg har Poseidon en viktig roll – för stadens hållbarhet i allmänhet och för hyresgästernas vardag i synnerhet. Här svarar Anders Söderman på frågor om 2017 – som också blir hans sista fulla verksamhetsår som VD.

Vad har karaktäriserat Poseidons 2017?

– Som vanligt är det ett år fyllt av händelser. Det korta och enkla svaret är att vi i hög grad satsat på vår ägares tre fokusområden: *Nyproduktion, Varsamma renoveringar och Våra utvecklingsområden.*

Göteborg är i skriande behov av bostäder sägs det. Inte minst hyresrätter. Håller du med om det?

– Ja, men vi ska ha klart för oss att av de 220 000 som står i kö på Boplats har de flesta redan boendet fixat och vill bara byta till nåt bättre. Vi behöver bygga mer för att lösa bostadsbristen, men för de som står utan bostad är inte nyproducerade lägenheter hela lösningen.

Inte?

– Nej, i debatten talas ofta om att bygga lägenheter till de som saknar bostad. Det är en förenklad analys som jag inte håller med om. Nyproduktion skapar flyttkedjor, befintliga billiga lägenheter frigörs – och det är i första hand dessa som kommer personer utan bostad till godo!

Är nybyggda Örgryte Torp verkligen ett alternativ för Poseidons hyresgäster?

– Ja, det vet vi med säkerhet. Generellt ser vi att det stora flertalet som flyttar in i våra nyproducerade lägenheter flyttar dit från en annan hyresrätt. I Örgryte Torp fick så många som 86 procent av hyresgästerna lägenhet via den interna omflyttningsplatsen. Människor som tidigare haft lägenhet i betydligt billigare Poseidon-områden i stan.

Det finns röster som varnar för att marknaden kan mättas, att det helt enkelt byggs för mycket. Hur ser du på den risken?

– Göteborg ligger inte i riskzonen för att bygga för mycket. I mina ögon skulle det behövas ungefär 10 000 – 15 000 extra bostäder, utöver det som behöver byggas för att möta befolkningsökningen. En liten vakansgrad, förutsatt att den var jämt fördelad över staden, vore faktiskt välgörande när staden växer.

Hur ser er målsättning ut för nya lägenheter?

– Våra ägare har bestämt att vi ska gå från att nyproducera cirka 200 lägenheter per år till att färdigställa drygt 400. Det är

som sagt välkommet att det byggs – men det innebär att vi samtidigt måste skjuta på projekt i renoveringsprogrammet för att trygga ekonomin. Synd eftersom vi skulle behöva vara lika aktiva på båda fronterna.

Ja, ”varsam renovering” är ett av era fokusområden. Vad innebär det?

– Det är ett lugnande svar på den vanligt förekommande frasen ”Ingen kommer att kunna bo kvar nu när miljonprogrammet ska renoveras!”. Jag sympatiserar med den oron, men vill påpeka att vi redan hunnit renovera 13 000 lägenheter sedan 90-talet – och de senaste femton åren har detta definitivt skett på ett varsamt sätt. Vi har alltid haft god dialog med hyresgästerna, som har ett stort inflytande över vilka åtgärder som görs.

Så när Poseidon renoverar kan hyresgästerna bo kvar?

– I de flesta fall har över 90 procent av hyresgästerna aktivt godkänt renoveringarna. Av de som väljer att flytta är det en stor del som redan gått i såna tankar, som tar steget ”nu när stöket ska börja”. Enskilda som inte klarat av ens en mjuk hyresstegring har vi hjälpt med andra lösningar.

Hur verkar ni i era utvecklingsområden?

– Vi jobbar just nu med att öka insatsen i det praktiska arbetet. Vi vill ha personal närvarande på kvällar och helger. Det gynnar känslan av trygghet i områden som polisen definierat som särskilt utsatta – vilket i vårt fall är Hjällbo och Övre Lövgärdet. Men vi tror också att det bidrar till en bättre servicenivå och input till dagpersonalen. Mjuka frågor som läxhjälp och sommarvärdar har också fortsatt under året och vi bidrar till att nyanlända i snabbare takt introduceras i det svenska samhället genom praktikplatser. Social hållbarhet är en hjärtefråga för Poseidon och mig personligen.

Vad väntar Poseidon framöver?

– Under året sparkar vi igång vad vi kallar ”Projekt 2.1”, som tar sikte på 2021. Digitalisering är basen, men vi koncentrerar oss även på att bli bättre inom boinflytande och avfallsfrågor samt bli en mer attraktiv arbetsgivare. När det gäller utsorteringen av matavfall har vi redan fått en rivstart tack vare en tävlingskampanj mellan våra olika bostadsområden som startade i november 2017. Den gav effekt direkt – beteendeförändringen är påtaglig och alltmer matavfall hamnar i rätt kärl!

Men själv lämnar du bolaget i sommar. Varför har du valt att avsluta ditt VD-uppdrag?

– Helt enkelt för att jag har varit 13 år på posten och sammanlagt ett kvartssekel i företaget. Jag ville ge mig själv chansen att göra andra saker i mitt yrkesliv före pensionen.

Om du ser tillbaka på Poseidon-åren – vad vill du lyfta?

– Att vi satsat så mycket på ytterstadsdelar som Lövgärdet och Backa Röd. Att vi har jobbat för ett socialt samhällsbyggande. Och att vi var drivande i fiberutbyggnaden när den tekniken ännu var ny och outvecklad. Jag är också stolt över att vi har en stark ekonomi och en effektiv organisation, har alltid föredragit att finjustera framför att ställa till med stora förändringar. Hellre små kliv och en decentraliserad verksamhet – där alla tycker att det är roligt att gå till jobbet för att det finns utrymme för egna initiativ! Visst, det är vemodigt att sluta efter så många år, men rätt läge att nu ta steget.

Anders Söderman
VD
Bostads AB Poseidon



– Det blir en stor utmaning att ersätta Anders Söderman. Han är erkänt duktig, men rekryteringsprocessen underlättas av att det finns många kvalificerade personer som vill leda ett av landets största allmännyttiga bolag. Och våra utmaningar ska vi ta oss an oavsett vem som tillsätts. Jag tänker inte minst på vikten av att vi fortsätter att rusta upp beståndet i våra utvecklingsområden.

Exempel?

– Med sista ombyggnadsetappen i Lövgärdet kan vi börja sy ihop säcken där. Vi har redan fått bra resultat i kundmätningar och jag är övertygad om att vi går mot samma positiva utveckling som i Backa Röd – där ständiga polisinsatser och oro bytts mot höga trygghetsbetyg. Hjällbo är ett annat område där vi nu har intensifierat vårt arbete och kommer att jobba parallellt med både sociala frågor och utveckling av fastigheterna på sikt.

– Vi har jobb att göra helt enkelt. Målet är att bli bäst bland de kommunala bolagen – och dit ska vi nå!

Mats Arnsmar
Styrelseordförande
Bostads AB Poseidon



Ett särskilt uppdrag – för allmän nytta

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag har vi ett särskilt viktigt uppdrag att utveckla staden. Att förvalta bostäder är vår kärnverksamhet, men vi tar dessutom ett långtgående ansvar för att utveckla våra bostadsområden till levande och trygga stadsdelar.

På uppdrag av Göteborgarna

Bostads AB Poseidon är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad.

Uppdraget utgår från vår ägare, Göteborgs Stad. Med utgångspunkt från Kommunfullmäktiges budget och prioriterade mål antar Framtidenkoncernen årligen en affärsplan med gemensamma mål och mätetal. Moderbolaget anger även bolagsspecifika mål och uppdrag. Baserat på detta tar Poseidons styrelse fram ett inriktningsdokument, som i sin tur verkställs genom Poseidons verksamhetsplan.

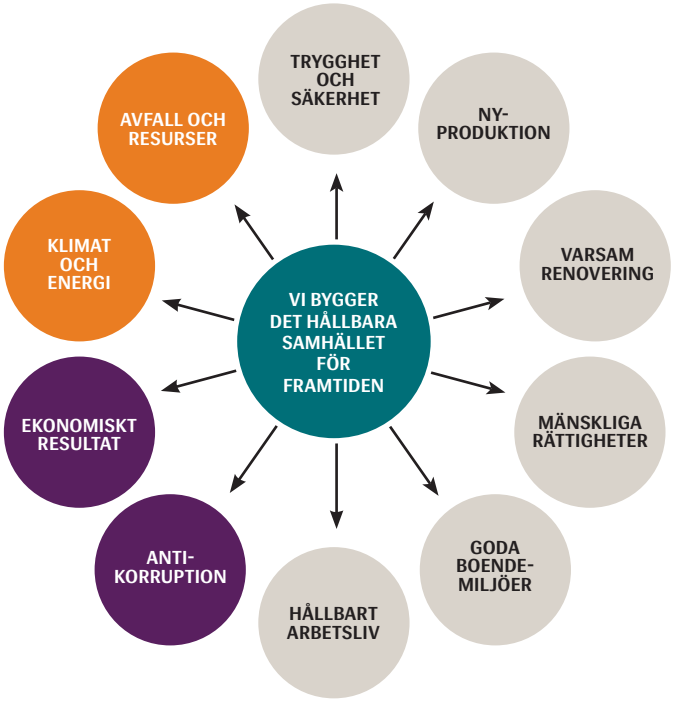
Vision för hållbar framtid

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden är vår koncerngemensamma vision. Visionen tillåter oss att tydligt fokusera på vårt utökade uppdrag att bidra till ett sammanhållet och hållbart Göteborg.

Poseidons erbjudande – *att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierat hyresgästboende* – fokuserar på vårt uppdrag att erbjuda ett gott boende i en föränderlig tid.

Nu hållbarhetsrapporterar vi tillsammans

För 2017 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring ett antal gemensamma frågor kan vi som Sveriges största allmännytta vara med och påverka på riktigt. Vi tog ett första steg i den här riktningen under 2016. Då gjorde vi en gemensam undersökning för att ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som våra intressenter tycker är viktigast. Under 2017 har vi tagit det ett steg vidare och genomfört en gemensam workshop där vi enades kring tio hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen just nu.



I Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2017 kan man läsa mer om hur vi arbetar med de tio hållbarhetsfrågorna, resultaten vi har uppnått och vilka utmaningar vi möter.



Värderingar – till nytta och glädje

Poseidons sju värderingar hjälper oss att hålla kursen mot visionen. Värderingarna fångar upp vårt ansvar för såväl social, ekologisk som ekonomisk utveckling. Våra värderingar sammanfattas i ett gemensamt löfte till våra hyresgäster och till varandra – att skapa verklig nytta och glädje.

DET HÄR ÄR VÅRA SJU VÄRDERINGAR:

- Vi är professionella
- Vi väljer samverkan
- Vi tar personligt ansvar
- Vi har integritet
- Vi vill utvecklas
- Vi är varsamma om naturen
- Vi bejakar mångfald

Organisation – nära hyresgästen

Poseidon har en decentraliserad organisation, som bygger på att vi arbetar nära våra hyresgäster. De flesta medarbetare jobbar på något av våra åtta distrikt. På huvudkontoret finns stöttande centrala funktioner.

Fyra koncerngemensamma fokusområden

Framtidenkoncernen identifierade inför 2017 fyra fokusområden – Stadsutveckling, Medarbetare, Upphandling och Ekonomi. På nästa sida redovisas områdena i korthet med utvalda exempel på mål och måluppfyllnad 2017.

VD

↕

DISTRIKTSCHEF

↕

HUSVÄRD

↕

HYRESGÄST

CENTRALT STÖD

- Administrativ utveckling
- Affärsutveckling och kommunikation
- Personal
- Teknik
- Uthyrning

LOKALT STÖD

- Boendeutvecklare
- Ekonomi
- Teknik
- Trädgård och miljö

Måluppfyllnad 2017

OMRÅDE	VAD	POSEIDONS MÅL I URVAL	MÅLUPPFYLLNAD 2017	KOMMENTAR UTFALL
STADSUTVECKLING Nyproduktion och förvaltning	Takten i bostadsbyggandet ska öka. Vår förvaltning ska hålla en god kvalitet och vi ska minska den negativa miljöpåverkan i vår verksamhet. Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas. Varsam renovering, möjligheter till sysselsättning och en meningsfull fritid är viktiga ingredienser för att bygga en jämlik och trygg stad.	140 nya lägenheter klara för inflyttning.	●	Utfall: 142 nya lägenheter tillskapades, vara 8 genom konvertering eller delning.
		140 ombyggda lägenheter.	●	Utfall: 102.
		1–3 enheter högre serviceindex.	●	Utfall: 78,5, vilket är samma resultat som 2016.
		100 nya lägenheter i trygghetsboenden.	●	Utfall: 80 lägenheter skapades under året. I januari 2018 tillkommer ytterligare 20.
		120 aktiva gårdsföreningar vid årets slut.	●	
		5 procent mindre restavfall.	●	Utfall: ökade med 2,6 procent på grund av ökad konsumtion och fler personer i varje lägenhet.
STADSUTVECKLING Våra utvecklingsområden	Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Sysselsättning, trygghet och skolresultat är några av de områden som vi arbetar med strategiskt.	Verksamhetsplaner med inriktning på trygghet och säkerhet för Hjällbo och Lövgärdet.	●	
		Antal feriearbetare/praktikanter ska vara minst en per fem anställda i bolaget.	●	
MEDARBETARE	Vi ska vara en attraktiv och jämlik arbetsplats där medarbetare får vara delaktiga, får utvecklas och har en hälsosam balans mellan arbete och fritid. Vi ser mångfald som en strategisk tillgång.	Sjukfrånvaro < 3,7 procent.	●	Utfall: 3,9 procent. Förbättring jämfört med 2016 med 0,3 procentenheter.
		Frisknärvaro > 75 procent.	●	Utfall: 72,6 procent. Förbättring jämfört med 2016 med 14,5 procentenheter.
		Ny likabehandlingsplan.	●	I början av 2018 antas koncernens gemensamma likabehandlingsplan, som lägger grunden för Poseidons handlingsplan.
UPPHANDLING	Vi ska vara pådrivande för en social och ekologisk utveckling av svensk upphandlingslagstiftning. Fler företag ska kunna delta i våra upphandlingar och vi ska använda material med liten klimatpåverkan.	Krav på socialt hänsynstagande i minst 50 procent av våra tjänsteupphandlingar som överstiger 4 månader.	●	Utfall: 69 procent.
		Uppföljningsmöten kring kvalitet med våra 35 största leverantörer.	●	
EKONOMI	En god ekonomi skapar trygghet för våra hyresgäster och är en förutsättning för ett långsiktigt agerande. Vi ska utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet.	Fastighetsresultat före underhåll 650 kr/kvm.	●	Utfall: 638 kr/kvm.
		Totalavkastning över tid (5–10 år) ska ha en genomsnittlig nivå på 4,7 procent.	●	

● Ej uppnått | ● Uppnått | ● Pågår



Vår omvärld

2017 präglades av en stark ekonomi både i Sverige och globalt. I Göteborg byggdes drygt 2 000 nya bostäder och ett rekordstort antal nya bostäder antogs i detaljplaner.

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Trots stark global ekonomi var inflationen låg vilket hade en dämpande effekt på räntorna.

I USA förbättrades tillväxten under hösten efter en svagare inledning under första halvåret och arbetslösheten minskade. Även Eurozonen hade en god utveckling av ekonomin och en förbättrad arbetsmarknad.

Sveriges ekonomi 2017

Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar minskade. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på över tjugo år. Med en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi behöll Riksbanken styrräntan oförändrad på -0,50 procent under hela året.

Bostadsmarknaden i Göteborg

I Göteborg finns cirka 275 000 bostäder, varav cirka 80 procent är hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består av tre ungefär lika stora ”tårtbitar” – i form av kommunägda hyresrätter, privata hyresrätter och bostadsrätter. Poseidon är med sina 26 865 lägenheter Göteborgs största hyresvärd. Hela Framtidenkoncernen, där även Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår, äger drygt hälften av stadens cirka 133 000 hyreslägenheter. På den privata sidan dominerar Stena Fastigheter med 7 890 lägenheter i Göteborgs kommun.

Bostadsbyggandet i Göteborg

Göteborg har ett fortsatt stort behov av nya bostäder. 2017 var dock ett rekordår när det gäller antalet bostäder i detaljplaner antagna av Byggnadsnämnden. Projektet BoStad2021 – ett samarbete mellan Göteborgs Stad och ett flertal byggaktörer – levererade 6 000 av sammanlagt drygt 11 000 planerade bostäder som nu fått grönt ljus eller är redo för slutgiltigt antagande i kommunfullmäktige. Målet är att samtliga bostäder inom projektet BoStad2021 ska vara inflyttningsklara jubileumsåret 2021.

Antalet bostäder som färdigställdes i Göteborg under 2017 var 2 201, varav 2 027 genom nybyggnad och 174 genom ombyggnad. 1 652 av bostäderna var lägenheter i flerbostadshus. Av dessa var 20 procent hyresrätter, medan bostadsrätterna stod för cirka 80 procent. Sett till antalet byggstartade lägenheter under året är fördelningen betydligt jämnare, även om merparten fortfarande är bostadsrätter.

Vår uthyrning

Förändrad uthyrningspolicy, digitala signeringar och ett ökat arbete mot oriktiga hyreskontrakt. Det är några exempel på hur vi arbetat för en trygg och rättvis uthyrning under 2017.

De lägenheter som blir lediga förmedlas via Boplats Göteborg. Nuvarande hyresgäster har även förtur till att söka lediga lägenheter via den interna omflyttningsplatsen. Sökande prioriteras utifrån sina ködagar på Boplats, respektive boendetid i nuvarande lägenhet.

Under 2017 förmedlade Poseidon 1 197 lägenheter via Boplats. I genomsnitt krävdes 2 354 ködagar på Boplats för att få ett förstahandskontrakt hos Poseidon. 528 lägenheter förmedlades under året via den interna omflyttningsplatsen.

701 andrahandsuthyrningar beviljades och 421 lägenheter direktbyttes mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 9,5 procent, varav interna omflyttningar utgjorde 2,0 procentenheter.

Rätten till att bo

I början av året infördes nya regler i den koncerngemensamma uthyrningspolicyn. För att säkerställa en rättvis och likvärdig bedömning av alla sökande togs kravet på inkomst och tidigare boendereferenser bort.

I en tid med stor bostadsbrist har vi sett ett ökat behov att arbeta mot oriktiga hyresförhållanden. Sedan februari 2017 har systerbolaget Störningsjouren uppdraget att hantera våra ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning. Under året kunde 100 lägenheter lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden tack vare samarbetsavtalet.

Som allmännyttigt bolag är vi stadens verktyg för att skapa bostad åt de målgrupper som av olika skäl står utanför bostadsmarknaden. Under 2017 förmedlades 380 kontrakt inom vårt bosociala åtagande, vilket utgjorde 24 procent av den externa uthyrningen.

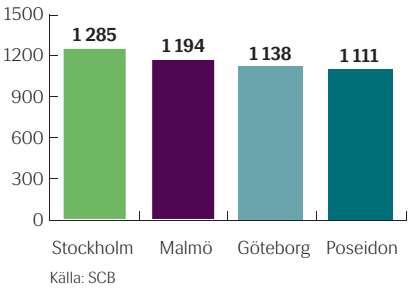
Digitalisering för bättre service

Sedan oktober 2016 sköter vi uthyrningen av p-platser via webben. Hyresgäster som söker eller vill säga upp en p-plats kan själva signera avtalet med hjälp av e-legitimation. Den digitala hanteringen har gjort det enklare för hyresgäster och externa sökande att få en överblick över lediga p-platser. Även uppsägning av hyreskontrakt kan signeras digitalt. Under 2017 signerades totalt 4 471 avtal digitalt via webben.

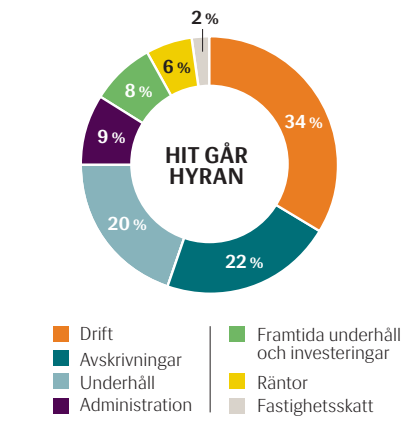
Hyran

Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av bostadshyrorna med i snitt 0,73 procent från den 1 juni. För 2018 förhandlas hyrorna gemensamt för samtliga bolag i Framtidenkoncernen. Förhandlingen var inte slutförd vid upprättande av denna årsredovisning.

MEDELHYRA HYRESRÄTTER 2017
(kr/kvm och år)



Källa: SCB



Våra hyresgäster

Vi vill ge våra hyresgäster ett tryggt och personligt boende – som håller i längden. Därför måste vi lyssna noga för att fånga upp och anpassa oss efter nya behov och önskemål.

Husvärden är hyresgästernas första kontakt i boendet. Till honom eller henne vänder man sig med felanmälan, frågor om underhåll eller annat som rör området. Med tydliga telefontider och en funktion för återuppringning kunde våra husvärdar under året svara på så gott som alla samtal under telefontiden. Samtidigt väljer fler hyresgäster att kontakta oss digitalt. 37 procent av felanmälningarna gjordes digitalt via webben.

Rätt information i rätt tid

Mer information från det egna området har varit ett önskemål från våra hyresgäster. Under året stöpte vi därför om vår hyresgästtidning till 15 lokala editioner. Vi skickar även mail direkt till berörda inför planerade vatten- och el-avstängningar.

Alla ska känna sig hemma hos oss – oavsett om man just flyttat hemifrån eller kommit hit från ett annat land. Med en filmsvit av korta filmer som vi kallar ”Hemma hemma”, informerar vi om livet i hyresrätt och ger praktiska tips. Filmerna textas på svenska, engelska, arabiska och somaliska.

Förutom film, mail och lokala tidningar ordnar vi regelbundet mingelmöten och gemensamma utflykter för att hitta olika tillfällen och former för kommunikation.

Inflytande och gemenskap

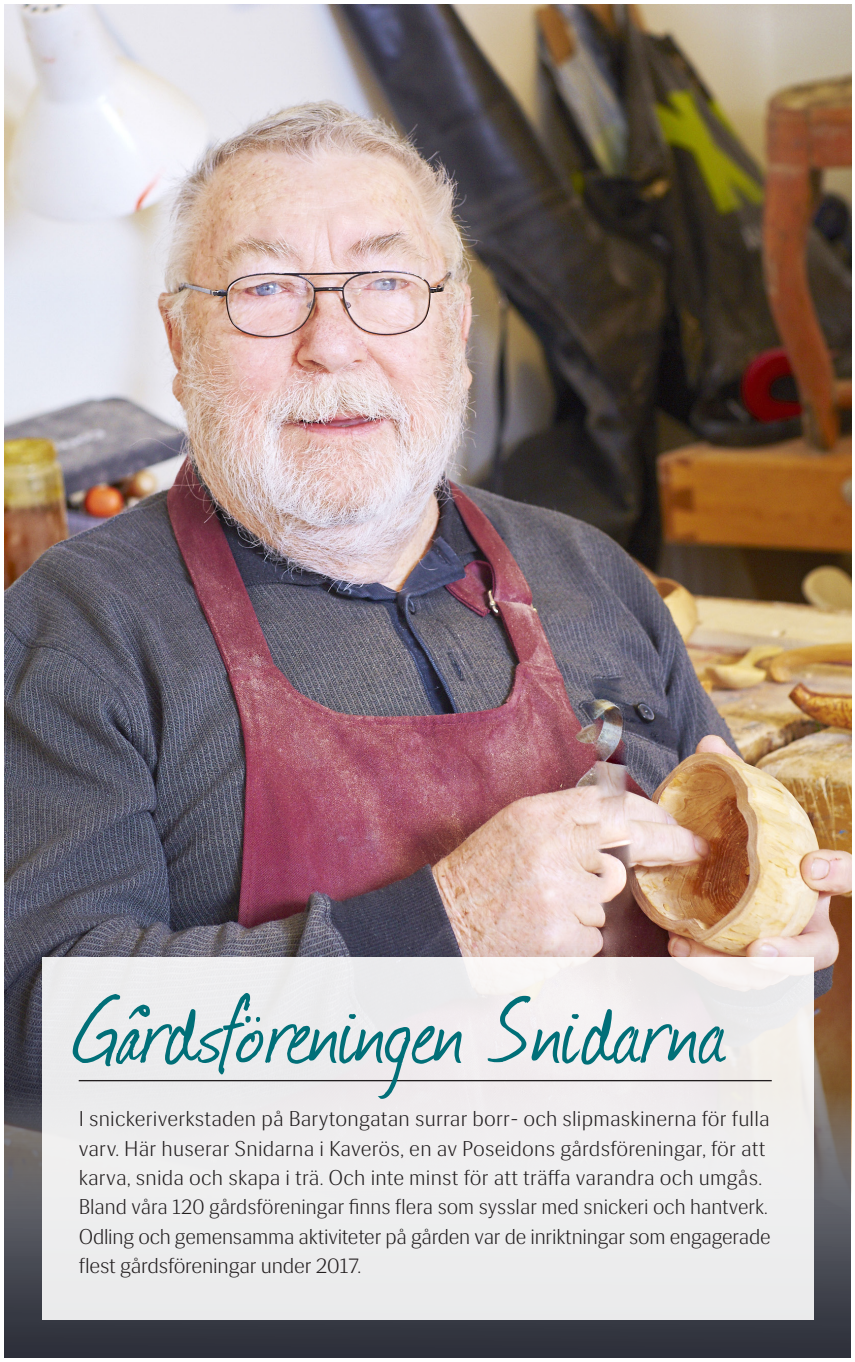
Ett sätt att påverka sitt boende och sin hyra är genom tillval. Ett tillval kan vara nytt kök, tvättmaskin eller parkettgolv. För att underlätta beställningen av tillval har vi sedan 2016 en lokal för visning och beställning av tillval centralt i staden.

Poseidons gårdsföreningar är ett sätt att öka trivseln i våra områden. En gårdsförening kan samlas kring allt från pallkrageodling till en snickarverkstad. De enda kraven är att föreningen har en styrelse och att alla är välkomna. Vid årsskiftet hade vi 120 aktiva gårdsföreningar.

Trygghetsboenden är lägenheter i det befintliga beståndet som med mindre anpassningar gör det möjligt för hyresgäster att bo kvar längre i sitt hem. En viktig del av konceptet är den gemensamma samlingslokalen. Under året öppnade vi ytterligare två trygghetsboenden på Gånglåten och Beväringsgatan och kan nu erbjuda 168 lägenheter i trygghetsboende.

Våra hyresgäster har sagt sitt

I den årliga kundmätningen får våra hyresgäster tycka till om vår service, lägenheten och området i stort. Utfallet lägger grunden för vårt fortsatta arbete. I 2017 års mätning fick vi ett serviceindex på 78,5 procent, vilket är samma nivå som 2016. Vi kan konstatera att skillnaderna mellan distrikten utjämnats något och delbetygen Rent och Snyggt samt Trygghet ökar mest i de områden som tidigare haft lägre betyg. Bemötandet från fastighetsreparatören och våra utemiljöer är några av de delbetyg som hamnar högst. Betygen för våra besöks- och telefontider backar däremot. Under 2018 kommer vi därför att se över och förbättra våra kontaktvägar.



Gårdsföreningen Snidarna

I snickeriverkstaden på Barytongatan surrar borr- och slipmaskinerna för fulla varv. Här huserar Snidarna i Kaverös, en av Poseidons gårdsföreningar, för att karva, snida och skapa i trä. Och inte minst för att träffa varandra och umgås. Bland våra 120 gårdsföreningar finns flera som sysslar med snickeri och hantverk. Odling och gemensamma aktiviteter på gården var de inriktningar som engagerade flest gårdsföreningar under 2017.



Korta instruktionsfilmer, översatta till olika språk, ska få fler hyresgäster att känna sig hemma därhemma. **Fixa elen** och **städa avloppsbrunnen** är några av titlarna som lanseras under 2018.

ATT ODLA EN GRANNRELATION

Sandarnas odlingsförening på Donsögatan är en av Poseidons gårdsföreningar. Intresset för odling är den gemensamma nämnaren bland medlemmarna. En bonus har varit att få lära känna varandra.

– Vi ses mycket mer nu och när vi träffas i trappuppgången pratar vi odling. Det är kul när det växer och det är kul att bo där det växer, säger Maja Tonteri Tillgren.



YOGA OCH GEMENSKAP PÅ TRYGGHETSBOENDET

Yoga, iPad-kurser, inomhuscurling och frågesport. Det är några av aktiviteterna som står på schemat när Lövgärdets pensionärer träffas i lokalen Lövträffen.

– Syftet med trygghetsboendet är att skapa gemenskap och bryta ensamheten hos äldre, säger Sheribane Dibrani, som är trygghetsvärd i Lövgärdet.



3 477

Så många tillval beställde våra hyresgäster under 2017

Att göra skillnad – och minska skillnaderna

Vi vill bidra till att göra Göteborg till en mer jämlik och hållbar stad. Det görs på en mängd olika sätt och i samverkan med många andra aktörer.

Våra utvecklingsområden

Hjällbo och Lövgärdet är våra utvecklingsområden – där vi äger sammanlagt 3 653 lägenheter. Valet av dessa utvecklingsområden baseras på att de tillhör de 23 områden som nationellt utpekats som särskilt utsatta. Ett utvecklingsområde kännetecknas av låg socioekonomisk status samt höga tal för försörjningsstöd, arbetslöshet och ohälsa. I våra utvecklingsområden gör vi flera satsningar för att minska skillnaderna i livsvillkor och stärka utvecklingen på sikt.

I både Hjällbo och Lövgärdet stöttar vi med läxhjälp till högstadieelever. Vi arbetar i nära samverkan med stadsdel och polis och ser tillsammans med koncernen över möjligheten till nya bostäder. Vid årsskiftet startade rekryteringen av trygghetsvärdar, som från 2018 kommer att finnas på plats i Lövgärdet och Hjällbo under kvällar och helger och bidra till ökad trygghet.

Vi tror på Hjällbo

Under året har vi samlats kring ”Vi tror på Hjällbo” – en strategisk plan för att i samverkan med andra initiera och driva ett brett utvecklingsarbete i stadsdelen. I början av 2018 startar en hälsocoach sitt arbete i Bergsgårdsskolan – en tjänst som Poseidon valt att stötta för att stärka elevernas kunskaper i demokrati och samlevnad. Vi erbjöd under året 120 sommarjobb till ungdomar i Hjällbo. Några av dem fungerade som sommarvärdar och ordnade både sommarcafé på torget och aktiviteter för de yngre barnen. Vi startade även ett särskilt samverkansprojekt med Hyresgästföreningen och det lokala föreningslivet under namnet ”Tryggare Vackrare Hjällbo”, där en anställd projektledare särskilt kommer att driva frågor kring tryggare p-platser, boskola och ett lokalt föreningsråd. Under 2018 arbetar vi vidare för att bland annat få fler Hjällbo-bor i sysselsättning.

Samarbeten som gynnar många

En stor del av våra samarbeten sker i samverkan med det lokala föreningslivet på olika håll i staden. Under 2017 stöttade vi bland annat El Sistema, Läxhjälpen och Gunnilse IS. Stödet till våra samarbetspartners uppgick till 0,8 mkr under året.

Poseidon har även ett engagemang i flera företagarföreningar, liksom fastighetsägarföreningar i Gamlestaden och på centrala Hisingen samt BoBra i Biskopsgården.

Vi är med där det händer

Att träffa hyresgäster och göteborgare i olika arrangemang är ett sätt för oss att föra dialog och visa vad vi står för. Under året deltog vi bland annat i Pride-flaggningen, gatuloppis i Haga, Hjällbokalaset och Gamlestadsgalej. Vi erbjöd även gratisbussar till Kulturkalaset i centrala stan för att fler skulle kunna delta i festligheterna tillsammans med oss.



Salta bad och nya vänner

Med vårt veckoläger på Brännö får barn från stadens östra stadsdelar möjlighet att uppleva en annan del av Göteborg och lära sig nya saker. Sedan starten 1998 har drygt 600 barn fått chans att segla, fiska krabbor och träffa nya vänner under lägerveckan.

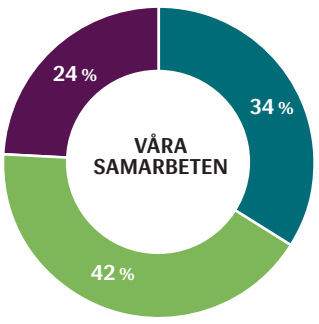


VI VISAR VÄGEN TILL RIKTIGA JOBB

Med start 2017 erbjuder Poseidon med systerbolagen i koncernen nyanlända personer praktik i projektet Välkommen till Framtiden – Vägen till Viktiga Riktiga Jobb. Deltagarna varvar SFI-utbildning med praktik.

Under 2017 välkomnade vi totalt 27 praktikanter till Poseidon i projektet. På bilden besöker gymnasie- och kunskapslyftsminister, Anna Ekström, praktikanter och handledare för att lära sig mer om satsningen.

120 ungdomar fick sommarjobb i Hjällbo.



Så här fördelades vårt stöd till olika samarbetsavtal under 2017.

- Samhälle
- Kultur
- Idrott







Våra fastigheter

Poseidon äger och förvaltar 26 865 hyresrätter, fördelat på 341 fastigheter. I beståndet ingår även 1 146 lokaler samt 14 185 p-platser. Fastigheternas bokförda värde är 12,4 miljarder kronor och har ett bedömt marknadsvärde på 35,1 miljarder kronor.

Våra lägenheter

Våra lägenheter finns över hela staden och beståndet omfattar allt från sekelskifteshus, landshövdingekvarter och miljonprogram till moderna nybyggen. Poseidons förvaltningsområden är uppdelade i åtta geografiskt avgränsade distrikt.

Bostäderna utgörs till 58 procent av mindre lägenheter med upp till två rum och kök. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 111 kr/kvm vid årets slut och 61 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

Förändringar i beståndet

Den 1 november såldes två fastigheter med 98 lägenheter i Tolered till Bostadsbolaget, som i sin tur sålde dessa till Willhem AB. Försäljningen var en del i en koncernövergripande bytesaffär, som gav Bostadsbolaget ett större samlat bestånd i Norra Biskopsgården och en utökad möjlighet att arbeta strategiskt med hela området.

Den 6 december köpte hyresgästerna på Schottisvägen i Agnesberg fastigheten med 19 lägenheter från Poseidon och bildade bostadsrätt. Fastigheten har varit en solitär i Poseidons bestånd och försäljningen rimmar väl med koncernens målsättning att bidra till blandade upplåtelseformer i ytterstaden.

I december förvärvades genom fastighetsreglering del av en fastighet på Bergsgårdsgärdet i Hjällbo från Förvaltnings AB Göteborgslokaler. Avsikten är att bygga nya bostäder på tomten. Mark har även förvärvats genom fastighetsreglering i Gamlestaden samt Kortedala i syfte att bygga nya bostäder.

Lokaler

Poseidons lokaler utgör ett komplement till bostäderna i våra förvaltningsområden. Lokalytan uppgår till 98 773 kvm, varav 60 procent är kommersiella lokaler. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av Göteborgslokaler och största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad.

P-platser

I anslutning till bostadsområdena finns 14 185 garage och parkeringsplatser. Sedan oktober 2016 sker all uthyrning av p-platser via vår hemsida, där både hyresgäster och externt sökande kan teckna avtal med hjälp av e-legitimation.



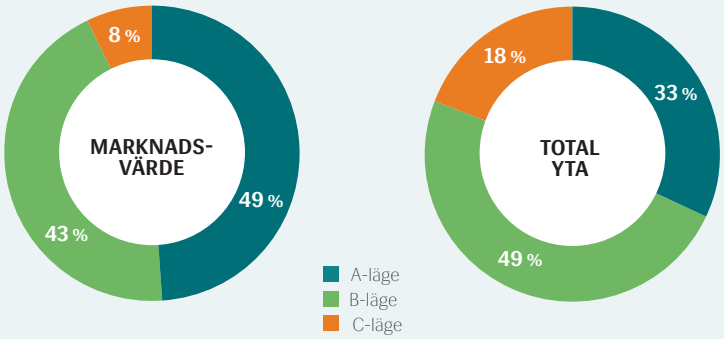
Fastigheternas värde

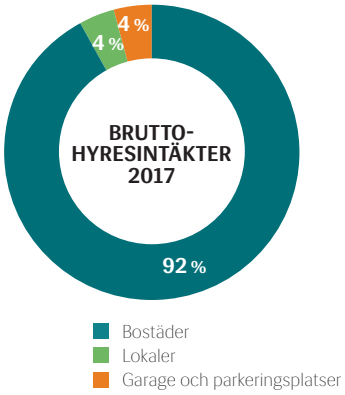
Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas Framtidenkoncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A-, B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet ur hyresgästers såväl som investerares perspektiv, där A1-läget är högst värderat.

Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1980.

Enligt värderingsmodellen uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 35,1 mdr (33,4) inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 22,7 mdr (21,2). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 4,9 procent jämfört med 2016.

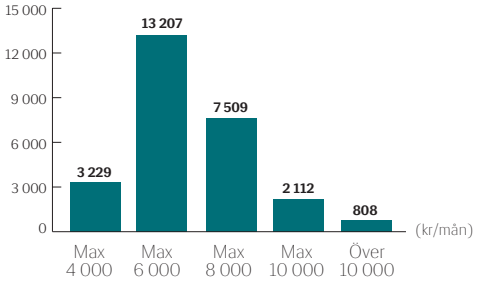




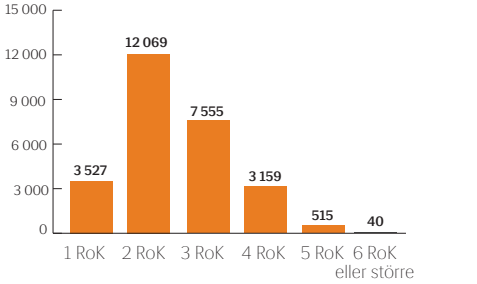
SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

Storlek:	2 rum och kök, 64 kvadratmeter
Hyra:	5 925 kr/månad

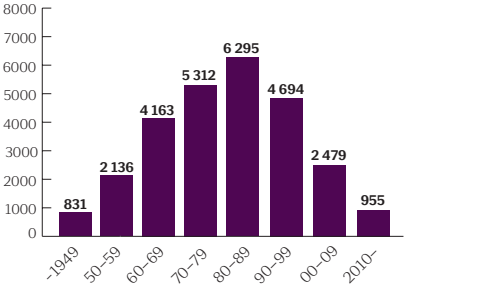
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



Hus är vår passion – både gamla och nya

Vår vision att bygga det hållbara samhället för framtiden förpliktigar. För oss innebär det att vi bygger bostäder med rimliga hyror i olika lägen för allt fler göteborgare. Men även att vi förvaltar våra hus väl och rustar upp dem med såväl kommande generationer som nuvarande hyresgäster i åtanke.

Underhåll och ombyggnad

Under 2017 har vi lagt 675 miljoner kronor på underhåll och investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket motsvarar 372 kr/kvm.

Att minska reparationskostnaderna på sikt samt att prioritera underhåll i socioekonomiskt svaga områden är en del av vår underhållsstrategi. Genom våra underhållsinsatser förbättras hyresgästernas boendemiljö samtidigt som fastigheternas tekniska och ekonomiska värde bevaras och utvecklas.

Ombyggnation kallar vi projekt där vi tar ett helhetsgrepp om underhållet. En ombyggnad omfattar flera byggdelar såväl insom utvändigt. Det handlar om allt från tak och fasader till våtrum och installationer.

Ombyggnad som möter behoven

För att skapa en sammanhållen stad med rimliga hyresnivåer i alla lägen är vi måna om att prioritera rätt åtgärder vid ombyggnationer. Målsättningen är att alltid erbjuda olika standard- och hyresnivåer för att våra hyresgäster ska ha råd att bo kvar och kunna påverka sitt boende. Dialogen vid ombyggnation följer en strukturerad process där befintliga hyresgäster och Hyresgästföreningen är viktiga samarbetsparters.

2018 – rekordår för nya hyresrätter

Bostadsbristen är tydlig i Göteborg och som allmännytta har vi ett viktigt uppdrag att bygga fler bostäder. Sedan 2016 samlas koncernens nyproduktion i ett bolag – Framtiden Byggutveckling. Målsättningen är att nå en årlig nyproduktionstakt i koncernen om 1 400 bostäder. För att klara det ser vi gemensamt över alla möjligheter att bygga nytt – vi förtätar, bygger nya områden, bygger på befintliga hus och konverterar lokaler där det är lämpligt. Och 2018 ser ut att bli ett rekordår för Poseidon när det gäller nyproduktion. Vi planerar att sätta spaden i marken för 8 nya byggprojekt som omfattar drygt 900 Poseidonlägenheter. Projekten har en god spridning över staden – från Angered till Frölunda Torg.

Under året blev 134 nybyggda lägenheter klara för inflyttning. Ytterligare 8 nya lägenheter skapades genom konvertering av lokaler och delning av större lägenheter. Målet för 2018 är att färdigställa 234 nya hyresrätter för uthyrning.

Standard för kvalitet

För att säkerställa att om- och nyproduktion utförs på ett tillfredsställande sätt finns en gemensam och kvalitetssäkrad byggprocess för Göteborgs Stad, så kallad GBP (Gemensam Byggprocess). All Poseidons ny- och ombyggnation 2017 följde GBP.

Under året skapades även en koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter. Standarden är ett stöd i uppdraget att bygga volym med kvalitet till rimliga kostnader. Men även ett verktyg för kunskapsåterföring och en långsiktig förvaltning.



Nyproduktion

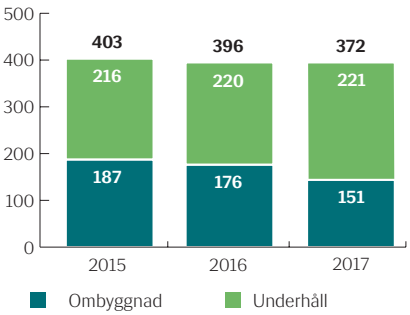
SKAPAR POSITIVA FLYTTKEDJOR

Under året kunde vi välkomna 64 hushåll till de första hyresrätterna i Örgryte Torp. Med Delsjöns naturområde inpå knuten och bara 10 minuters cykelväg från city, är det ett populärt område. Poseidon står för alla hyresrätter i Örgryte Torp och under 2018 startar uthyrningen av ytterligare 155 lägenheter i andra etappen.

För oss på Poseidon var det många kända ansikten bland de nyinflyttade. 86 procent av lägenheterna hyrdes ut via den interna omflyttningsplatsen. Det innebär att 55 lägenheter i vårt äldre bestånd blivit lediga för andra sökande tack vare nyproduktionen i Örgryte Torp.

Vår nyproduktion ska ge de boende förutsättningar att leva miljömedvetet och hälsosamt. Därför är alla Poseidons nyproducerade lägenheter rökfria och har individuell mätning av varmvatten.

UNDERHÅLL OCH OMBYGGNAD, BEFINTLIGT BESTÅND (kr/kvm)



OMBYGGNATION

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2017

Adress	Antal lägenheter
Näverlursgatan, etapp II	102

OMBYGGNATION, PÅGÅENDE 2017-12-31

Adress	Antal lägenheter
Kvarteret Skäppan	81

OMBYGGNATION, START 2018

Adress	Antal lägenheter
Lövgärdet, etapp IV	387
Näverlursgatan, etapp III	102
Zachrissonsgatan	136
Hogenskildsgatan	82

NYPRODUKTION

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2017

Adress	Antal lägenheter
Doktor Dahlströms gata	49
Näverlursgatan, påbyggnad	21
Örgryte Torp, etapp I	64

NYPRODUKTION, PÅGÅENDE 2017-12-31

Adress	Antal lägenheter
Adventsvägen	125
Kv Makrillen	111
Wadköpingsgatan	67
Örgryte Torp etapp II	155

NYPRODUKTION START 2018

Adress	Antal lägenheter
Hogenskildsgatan	58
Kaverös, etapp II	180
Mandolingatan, etapp I	102
Nya Kvibergshuset	226
Näverlursgatan, etapp III	20
Titteridamm	162
Torpagatan	170
Tunnbindaregatan	16

På **poseidonbygger.se** kan du läsa mer om vår nyproduktion och följa våra pågående byggen!





Miljöarbete kräver agerande – och nya vanor

Är man ett stort bostadsbolag har man också ett stort ansvar att jobba för en bättre miljö. Och att få med hyresgästerna på miljötåget är en viktig pusselbit för ett lyckat resultat!

Poseidons miljöarbete styrs av Göteborgs Stads miljöpolicy och av nationella och lokala miljömål. Minskad energiförbrukning har självklart haft ett stort mångårigt fokus, men den ekologiska hållbarhetsdimensionen har också inneburit satsningar på materialval, transporter och en möjlighet för 60 000 boende att dra sitt strå till stacken. I det sistnämnda fallet handlar det inte minst om att underlätta avfallshanteringen med praktiska och lättillgängliga miljöhus och miljörum för källsortering. En kombination av information och inspiration har visat sig vara effektiv för ändrat beteende. Och under 2017 inleddes en tävlingskampanj som snabbt ökade utsorteringen av matavfall i våra bostadsområden.

Innemiljökontroller

En storsatsning som är unik för Poseidon är systemet för innemiljökontroll. Innemiljökontroll utförs i alla lägenheter vart femte år. Vi kontrollerar ventilation, rumstemperatur, varmvattentemperatur och andra viktiga punkter. Vi testar dessutom funktionen på alla brandvarnare och byter ut dem som inte fungerar.

Värme

Våra fastigheter värms nästan uteslutande upp av fjärrvärme. Den normalårskorrigerade fjärvärmeanvändningen för 2017 ökade något och uppgick till 143,0 kWh/kvm. Ökningen visar att vi måste intensifiera vårt systematiska driftoptimeringsarbete. För att uppnå målet om minskning under kommande år behöver även fler energisparprojekt genomföras.

El

Poseidons totala elanvändning fortsätter att minska. Från 23,0 kWh/kvm 2016 till 21,7 kWh/kvm under 2017. Övergången till egna elabonnemang för våra hyresgäster i Hjällbo har haft positiv effekt. Den åtgärden har stått för den största enskilda besparingsförändringen under året. Samtidigt ökar elanvändningen där vi installerat värmepumpar. Byte till LED-belysning i trapphus och utebelysning samt effektivare fläktar, pumpar och tvättutrustning är andra åtgärder som bidragit till minskningen.

Vatten

Vattenanvändningen minskade under 2017 till 1,89 m^3/kvm. Vi ser en tydlig ökning av vattenanvändningen i många av våra områden, men införande av individuell mätning och debitering samt installation av vattenbesparande utrustning kompenserar för ökningen. Den satsningen fortsätter nu i flera fastigheter.

Miljö- och hälsostörande ämnen

För att undvika ämnen som har en negativ inverkan på hälsa och miljö ställer Poseidon miljökrav vid upphandling i alla ombyggnadsprojekt samt i den dagliga förvaltningen.

Radon

Under 2017 hade vi 16 förelägganden från Miljöförvaltningen som rör radon. Arbetet med att åtgärda berörda fastigheter pågår ständigt och redovisas årligen till Miljöförvaltningen.

Transporter

För resor i tjänsten finns, förutom kollektivtrafik, bilpool samt elcyklar att tillgå för ett miljövänligt resande.

Våra leverantörer

Minskad miljöpåverkan kan garanteras redan i leverantörsledet – med hjälp av rätt upphandlingskrav. Här är Poseidon också aktivt i sitt hållbarhetstänkande. Under 2017 anlitades totalt 949 leverantörer. Varor och tjänster – huvudsakligen inom bygg- och fastighetsservice – köptes in för cirka 1,5 miljarder kr.



Tävling med stor miljövinst

TERESE SVENSSON
Kretsloppscontroller

I november 2017 lanserades matavfalls-kampanjen **”Sortera matresten - sortera allt förresten”**. Syftet är att motivera hyresgästerna till ett nytt och miljösmart beteende.

– Vi har helt enkelt skapat en tävling mellan bostadsområdena för att öka utsorteringen av matavfall, säger kretsloppscontroller Terese Svensson. De områden som klarar målet på 10 procentenheter mer utsorterat avfall får en summa pengar som går till något gemensamt i området. Och hyresgästerna är med och bestämmer vad detta ska vara.

Enligt beräkningar från Avfall Sverige slängs 2,1 kilo matrester per hushåll och vecka runtom i landet. Med rätt sortering kan denna ”råvara” förvandlas till biogas eller biogödsel

– Men den stora svårigheten med utsortering i flerfamiljshus är att motivera, säger Terese. Hur man agerar märks inte i plånboken, som för villaägare. Det är helt enkelt svårt att påverka den hyresgäst som inte redan är miljöengagerad. Därför ville vi ge en morot att ändra sina rutiner – och dessutom bidra till att Göteborg når miljömålet att hälften av allt matavfall ska samlas in år 2020.

En tävling, där grannar tävlar tillsammans mot andra områden, blev lösningen. Alla områden där utsortering är möjlig deltar automatiskt i tävlingen. Ett lag består av cirka 400 lägenheter och om man lyckas öka mängden sorterat matavfall med 10 procentenheter blir det runt 20 000 kronor att förfoga över till något gemensamt. Och det slutar inte där. Områden som når en 50-procentig utsortering får 30 000 och det område som lyckas allra bäst får ytterligare 10 000 som totalvinnare.

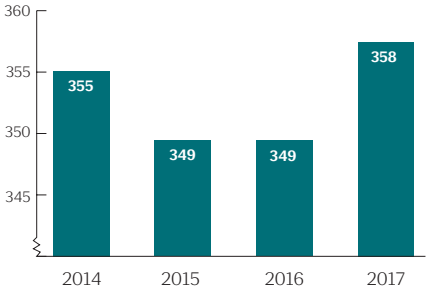
Informationen har varit en viktig ingrediens i hela kampanjen. Resultaten per område återkopplas löpande och de områden som lyckas väl får glada tillrop och uppmärksamhet. Dessutom har hus- och miljövärdar samlat till mingelmöten och träffat hyresgäster på gårdar och i miljörum för att prata sopsortering.

– För att skapa ett engagemang hos oss internt har vi i kampanjen även valt att belöna det distrikt som når bäst resultat tillsammans med sina hyresgäster.

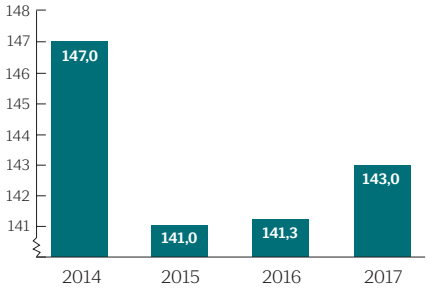
När kampanjen avslutas den 1 maj 2018 ska Poseidon ha fortsatt fokus, även utan tävling. Terese Svensson är övertygad om att en beteendeförändring är möjlig.

– Vi fick en rivstart i kampanjen och flera områden ökade utsorteringen stort redan i november. Det handlar om att få in en medvetenhet och en vana. Om det gick med sortering av glas och tidningar – så det ska nog lyckas även med matavfallet!

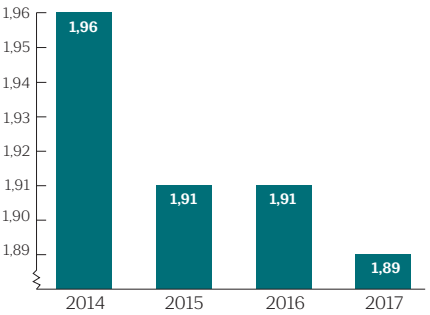
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



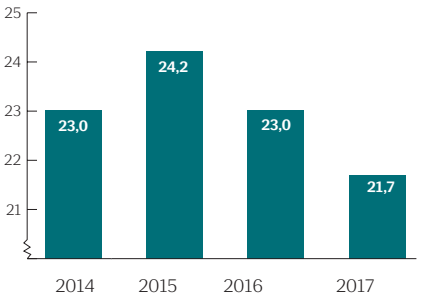
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



VATTENFÖRBRUKNING (m^3/kvm)



ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)



Verklig nytta och glädje!

På Poseidon arbetar 257 personer i olika yrkesroller. De flesta utgår från något av våra åtta distrikt. Alla med samma kompass i sin vardag – att skapa verklig nytta och glädje.

Nya uppdrag, nya roller

För att arbeta närmare våra hyresgäster under hyresförhållandet skapades under året nya roller på distrikten som boendeutvecklare. En boendeutvecklare arbetar nära distriktets hyresgäster med vräkningsförebyggande åtgärder och oriktiga hyresförhållanden. Under året inleddes även en rekryteringsprocess för att med start 2018 genomföra innemiljökontrollerna i egen regi.

Hållbart medarbetarengagemang

I slutet av 2016 deltog vi för första gången i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Resultatet redovisas som ett HME-index (Hållbart Medarbetarengagemang) och för Poseidon blev utfallet 73. Motsvarande siffra för hela Framtidenkoncernen var 75. De områden som utifrån resultatet valdes ut som särskilt viktiga att arbeta vidare med var tillit till organisationen och arbetsbelastning.

Ett utvecklande arbete

Poseidon erbjuder utvecklande arbeten med goda anställningsvillkor och ett stort eget ansvar långt ut i organisationen. Att behålla vår nuvarande kompetens och vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt i den högkonjunktur branschen befinner sig i. Personalomsättningen under året uppgick till 12,1 procent (10,3).

För att skapa sammanhållning och likartade arbetssätt i vår decentraliserade organisation träffas medarbetare över distrikt och avdelningar regelbundet i tvärgruppsträffar för att utbyta erfarenheter och utvecklas gemensamt. Under året startade ett utvecklingsprogram med representanter från olika delar av organisationen för att särskilt utveckla arbetssätten. Bland annat inom digitalisering och boinflytande.

Alla medarbetare har årliga utvecklingssamtal med närmsta chef, där frågan kring balans mellan arbete och fritid särskilt lyfts. För att alla i organisationen ska känna sig delaktiga i beslut och bolagets aktuella frågor läggs en kort rapport ut på intranätet efter varje ledningsmöte.

Ett hållbart medarbetarskap

Sjukfrånvaron uppgick till 3,9 procent (4,2). Frisknärvaron, som anger hur många som hade fyra eller färre sjukdagar under ett år, hamnade på 72,6 procent (58,1).

Stress samt risken för hot och våld är de frågor som ses som viktigast att arbeta med för att förbättra arbetsmiljön. För att förebygga ohälsa erbjuds alla medarbetare friskvårdsförmåner i form av bland annat massage och subventionerad träning.

För att värna ett hållbart medarbetarskap infördes under året regelbundna hälsoprofilundersökningar, där fokus ligger på friskvård och livssituation.

För att skapa en trygg och säker arbetsmiljö arbetar vi systematiskt med incidentrapportering och skyddsronder. Under året fick alla skyddsombud och chefer en särskild utbildning i systematiskt arbetsmiljöarbete med inriktning på psykosocial arbetsmiljö. Inom Framtidenkoncernen startade under året ett gemensamt arbete för att trygga en säker arbetsmiljö genom exempelvis kamratstödjare och utbildningsinsatser.

Jämställdhet och mångfald

Poseidons medarbetare ska spegla befolkningen i staden och alla ska känna sig accepterade hos oss. I medarbetarenkäten tillfrågas alla medarbetare regelbundet om de utsatts för kränkande särbehandling. För att öka vår rekryteringsbas på sikt arbetar vi brett för att bryta normer och undvika stereotyper, det kan handla om bildval i rekryteringsannonser, val av annonsmedium, att skapa en jämn könsfördelning bland sommarjobben och särskilda jobbsatsningar i våra utsatta förortsområden.

Utbildning och praktik

Att få fler att få upp ögonen för branschen är en långsiktig strategi för att möta generationsväxlingen i fastighetsbranschen. Vårt engagemang i utbildningarna Fastighetsakademin och GR/Vux är exempel på det. Under 2017 öppnade Framtidens fastighetslabb – en koncerngemensam satsning för att marknadsföra fastighetsbranschen bland unga genom studiebesök och upplevelser.

Poseidon har en lång tradition av att ta emot praktikanter och sommarjobbare. Under 2017 fick 156 personer sommarjobb och 50 praktik hos oss.



Hallå där...

NURCAN ASLAN
Boendeutvecklare på distrikt Öster

Vad innebär det att jobba som boendeutvecklare på Poseidon?

–Jag jobbar bland annat med boinflytande och trygghetsboenden, men min viktigaste uppgift är att arbeta vräkningsförebyggande. Genom att ta kontakt med våra hyresgäster på ett tidigt stadium vid störningar eller sena hyresbetalningar kan jag stötta dem med rätt hjälp så att de kan lösa sina problem innan det gått för långt. Jag har ett nära samarbete med socialtjänst, skuldrådgivning och andra aktörer för att snabbt kunna hänvisa vidare till rätt hjälp.

Hur skapar du verklig nytta för hyresgästerna i din roll?

– Genom att se till att människor kan bo kvar i sitt hem. Jag tar alltid en personlig kontakt med hyresgäster som fått inkassokrav eller varit sena med hyran flera gånger och förklarar vikten av att betala sin hyra. När man tar tidig kontakt kan man lättare fånga upp problem i tid och hjälpa till att lösa dem.

Vilken är den vanligaste frågan du får?

– Om man kan få anstånd med hyran eller en avbetalningsplan.

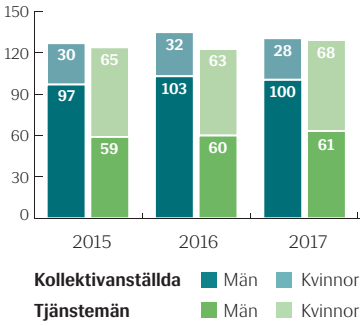
HOPPREPSVEVARE, KAFFEKOKARE OCH GLÄDJESPRIDARE

I Hjällbo har Poseidons sommarvärdar blivit en tradition för sommarlovslediga barn och besökare på torget. För tionde året i rad fixade de aktiviteter för både unga och gamla med fotbollsturneringar, studsmattor och inte minst det populära sommarcaféet.

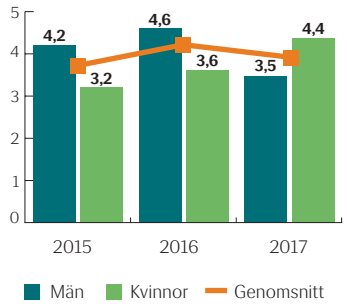
Sommarjobben i Hjällbo sysselsätter totalt 129 personer. Förutom sommarvärdarna jobbar ett 100-tal ungdomar i projektet ROS – Rent och Snyggt i Hjällbo, där ungdomar mellan 16 och 18 år sommarjobbar med enklare trädgårdsarbete och med att hålla rent och snyggt.



KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



SJUKFRÅNVARO (%)

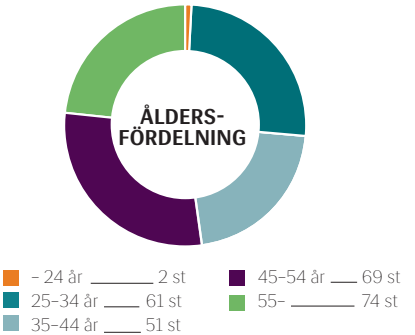


Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 3,9 % (4,2).

FRISKNÄRVARO

72,6%

Avser andelen tillsvidareanställda som har max fyra sjukdagar under 2017. Motsvarande siffra 2016 var 58,1 %.



MEDELÅLDER

46 år

Motsvarande ålder 2016 var 47 år.

Våra intressenter

Våra intressenter är de som påverkar vår verksamhet. Och dem vi påverkar i vår verksamhet. För att göra rätt och utvecklas behöver vi fånga upp våra intressenters synpunkter och hitta tillfällen att föra dialog kring våra gemensamma frågor.

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Våra husvärdar och miljövärdar är dagligen på plats i områdena och fångar upp synpunkter från hyresgäster. Alla Poseidons intressenter kan komma i kontakt med oss via telefon, e-post, hemsida eller besök under dagtid. Utanför arbetstid kan våra hyresgäster alltid vända sig till Fastighetsjouren vid akuta fel eller störningar.

I tabellen nedan redovisas Poseidons viktigaste intressentgrupper, hur vi kommunicerar med dem samt vilka ämnen som varit aktuella i dialogen under 2017.

INTRESSENTER	DIALOGTILLFÄLLEN	AKTUELLA ÄMNEN 2017
HYRESGÄSTER	Kundenkät	God service och kontaktvägar
	Hyresgästtidning, hemsida, meddelanden på Mina sidor, trapphusinformation och brev	Skötsel och underhåll av fastigheterna
	Fysiska möten	Boendefrågor i samband med ombyggnad
		Trygghet och säkerhet
ÄGARE	Styrelsemöten och konferenser	Måluppfyllelse
	Löpande dialogmöten med koncernen	Ekonomisk avkastning
	Uppföljningsrapporter och årsredovisning	Underhåll och hyresnivåer
HYRESGÄSTFÖRENING	Hyresförhandlingar	Hyresnivåer
	Lokala samrådsmöten samt boinflytandekommittén	Samverkan och inflytande, särskilt vid ombyggnationer
		Specifika frågor som rör det lokala boendet
MEDARBETARE	Intranät, arbetsplatsträffar och övriga möten	Arbetsvillkor och arbetsmiljö
	Enskilda utvecklingssamtal/lönesamtal	Intern kommunikation
	Fackliga samråd	Organisation och nya roller
LEVERANTÖRER	Upphandlingar	Samarbeten
	Löpande dialog	Upphandlingsfrågor
SAMHÄLLET OCH BRANSCHEN	Presskontakter, hemsida, event och mässor	Hyresutveckling
	Samverkan i projekt och nätverk	Renovering och underhåll
	Medlemsmöten och nätverk via SABO	Boende för äldre
		Nybyggnation i staden
		Integration och trygghet





VI PRATAR BOENDE MED GÖTEBORGARNA

Under Göteborgs Kulturkalas i augusti fanns vi på plats i Bältesspännarparken tillsammans med de andra bolagen i Framtidenkoncernen för att prata bostäder, hållbarhet och jobb. I montern kunde de som ville skapa egna hem åt insekter eller fåglar – holkarna satte vi sedan upp runt om i våra områden.



VI PRATAR SOPOR MED HISINGSBORNA

Ett hej, lite kaffe och en klapp på axeln. Svårare behöver det inte vara att motivera fler att sortera sina sopor. Att ge rätt information i rätt tid och på rätt plats är vårt recept för att nå fram med information på bästa sätt. Därför passar vi ibland på att prata sopsortering med våra hyresgäster över en kopp kaffe på plats i miljöhusen.



VI PRATAR GÅRDSMILJÖ PÅ GÅNGLÅTEN

Utemiljöerna på Gånglåten i Västra Frölunda ska få sig ett lyft. För att få hjälp med idéer kallade vi in experterna – våra hyresgäster. Den här gången testade vi en öppen workshop, där deltagarna med hjälp av post-it-lappar fick märka ut vad som är bra och mindre bra idag, vad gårdarna används till och vad man vill göra i framtiden.



Bolagsstyrning

Ägare
Bostads AB Poseidon är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad.

Ägardirektiv
Inriktningen av Framtidenkoncernens verksamhet är fastställd av Göteborgs Stads kommunfullmäktige i ett ägardirektiv till moderbolaget, vilket i sin tur har tilldelat Poseidon ett bolagsunikt ägardirektiv.

Styrelse
Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Den politiska sammansättningen motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Dessutom har arbetstagarorganisationerna PTK och LO representanter i styrelsen. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2017 har styrelsen haft sju sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte, samt ett möte per capsulam. Styrelseordförande samt 1:e och 2:e vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser. Senaste utvärderingen gjordes i december 2017.

VD, företagsledning och organisation
VD leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument. VD är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar där för att ge styrelsen nödvändiga och så utförliga beslutsunderlag som möjligt. VD ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Som stöd för VD sammanträder bolagets företagsledning varannan vecka och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Företagsledningen består av VD, åtta distriktschefer samt fyra avdelningschefer för centralt stöd.

Verksamheten bedrivs i en decentraliserad organisation med åtta distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Hjällbo, Kortedala, Väster och Öster. Till stöd finns även centrala resurser på huvudkontoret inom administrativ utveckling, affärsutveckling och kommunikation, teknik samt personal.

Kommunfullmäktiges mål
Bolagets verksamhet är målstyrd. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stad och utgör basen för bolagets mål och planer.

Verksamhetsplan
Utifrån kommunfullmäktiges budget, styrelsens inriktningsdokument, Framtidenkoncernens årliga affärsplan inklusive bolagsspecifika mål samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets och distriktens verksamhetsplaner fram. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

Revisorer
Poseidon genomgår varje år två slags revisioner. En revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs enligt aktiebolagslagen av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Den andra revisionen utförs av lekmannarevisorer som utses av kommunfullmäktige.

Revision enligt aktiebolagslagen
Revisionen enligt aktiebolagslagen syftar dels till att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av bolagets finansiella resultat och ställning, dels att VD och styrelse inte handlat i strid med tillämpliga lagar och regler samt ett uttalande om föreslagen vinstdisposition. Revisionen beaktar de delar av den interna kontrollen som är relevant för upprättande av årsredovisningen, men har inte som syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Den lagstadgade revisionen redovisas i en revisionsberättelse till årsstämman och genomförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Lekmannarevision
Lekmannarevisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisionen ska bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredsställande, och att den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige och rapporterna finns tillgängliga på Stadsrevisionens hemsida. För 2017 lämnade Stadsrevisionen kritik i form av en erinran rörande säkerhet vid bolagets lekplatser.

Rapportering till moderbolaget
Bolaget upprättar bokslut månadsvis och delårsbokslut per den 31 mars, 30 juni och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas tre prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget uppfyllelse av kommunfullmäktiges prioriterade mål samt övriga mål och aktiviteter.

Intern styrning och kontroll
Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Framtidenkoncernen och bolaget används som vägledning det internationella ramverket COSO. Ramverket består av de fem komponenterna; styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakande aktiviteter.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll görs årligen en företagsövergripande riskbedömning. Huvudsyftet med riskbedömningen är att identifiera och bedöma de risker som bolaget kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett. Dessa dokumenteras i en så kallad internkontrollplan.

Under året görs löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen. Vidare utförs olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt.

Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av internkontrollplanen samt beslutar om nästa års internkontrollplan. Den senaste uppföljningen av genomförda testningar indikerar att bolaget har en god internkontroll.

På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna, som lämnar rapporter avseende årets granskning. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna kontrollen.

Affärsetik
För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar verksamheten finns utöver styrande dokument en inköps- och upphandlingspolicy samt en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med all personal. Bolagets leverantörer förbinder sig i samband med upphandling att följa bolagets affärsetiska regler samt miljökrav.

Whistleblower
Inom Göteborgs Stad finns en whistleblowerfunktion dit anställda eller förtroendevalda kan anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning i staden. Utgångspunkten är dock att ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med närmaste chef.

Styrelsearbetet 2017

FEBRUARI	**Styrelsemöte:** Årsbokslut, policydokument och löpande ärenden
MARS	**Årsstämma och konstituerande styrelsemöte**
APRIL	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden
MAJ	**Styrelsemöte per capsulam:** Fastighetsförsäljning **Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos och löpande ärenden
JUNI	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden **Styrelsekonferens:** För enbart styrelse
AUGUSTI	**Rundtur** i fastighetsbeståndet
SEPTEMBER	**Styrelsekonferens** för styrelse och ledning **Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, och löpande ärenden
OKTOBER	**Styrelsemöte:** Affärsplan, budget och riskanalys/internkontrollplan samt löpande ärenden
DECEMBER	**Styrelsemöte**: Internkontrollplan och löpande ärenden

Företagsledning



ANDERS SÖDERMAN
VD
Född 1955
Anställd 1991



ANNICKA THORIN
Distriktschef Öster
Född 1958
Anställd 2011



CATHARINA TÖRNQVIST
Chef Administrativ Utveckling
Född 1967
Anställd 1992



CHREISMER ERICZON
Distriktschef Hisingen
Född 1956
Anställd 2017



DENNIS ANDERSSON
Distriktschef Centrum
Född 1965
Anställd 1982



GUNILLA ERIKSSON
Personalchef
Född 1960
Anställd 2012 (anställd i Framtidenkoncernen 2007)



GÖRAN LEANDER
Chef Affärsutveckling och Kommunikation
Född 1954
Anställd 1986



JAN NILSSON
Distriktschef Angered
Född 1951
Anställd 1969



JOHAN NIKLASSON
Chef Teknik
Född 1954
Anställd 1995



JOHANNES WALLGREN
Distriktschef Kortedala
Född 1982
Anställd 2014



LENA MOLUND TUNBORN
Distriktschef Väster
Född 1966
Anställd 2013



REZA ZARE
Distriktschef Backa
Född 1964
Anställd 2017



SVANTE LAHTI
Distriktschef Hjällbo
Född 1966
Anställd 2015

Styrelse



MATS ARNSMAR (S)
Ordförande
Född 1963
Invald i styrelsen 2015



DERYA TUMAYER (MP)
1:e Vice ordförande
Född 1986
Invald i styrelsen 2017



INGVAR GRÄNS (L)
2:e Vice ordförande
Född 1968
Invald i styrelsen 2014



ÅKE BJÖRK (M)
Ledamot
Född 1956
Invald i styrelsen 2015



MARIE STENQVIST (S)
Ledamot
Född 1963
Invald i styrelsen 2015



ERIK HELGESON (V)
Ledamot
Född 1982
Invald i styrelsen 2015



MONIKA BEIRING (M)
Ledamot
Född 1974
Invald i styrelsen 2017



ULF JOHANSSON (S)
Suppleant
Född 1950
Invald i styrelsen 2017



MALIN EKELUND (KD)
Suppleant
Född 1969
Invald i styrelsen 2017



JASMIN BOROUMAND (S)
Suppleant
Född 1985
Invald i styrelsen 2016

Arbetstagarrepresentanter:



JAN-OLOV ISACSSON
(Fastighetsanställdas förbund)
Ordinarie
Född 1952
Anställd 1980



JAN JENTZELL
(Unionen)
Ordinarie
Född 1952
Anställd 1969



PER-ÅKE WESTLUND
(Fastighetsanställdas förbund)
Suppleant
Född 1956
Anställd 1975



HANS PETERSSON
(Akademikerförbundet)
Suppleant
Född 1955
Anställd 1987

Sekreterare i styrelsen är Mohamed Hama Ali, bolagsjurist Förvaltnings AB Framtiden.

Revisorer:

AUKTORISERAD REVISOR
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor: Karin Olsson, sedan 2016

LEKMANNAREVISORER
Lars Bergsten (M), sedan 2015
Lars-Ola Dahlqvist (S), sedan 2015

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER
Torbjörn Rigemar (S), sedan 2015
Sven Andersson (M), sedan 2003

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande och verksamhet

Bostads AB Poseidon är ett allmännyttigt, kommunalt bostadsbolag vars verksamhet består i att bygga, äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Göteborg. Bolaget ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden (556012-6012), som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad.

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget.

Styrelsen och VD bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenten är kommunfullmäktiges budget, styrelsens inriktningsdokument samt Framtidenkoncernens årliga affärsplan inklusive bolagsspecifika mål. Utifrån dessa styrdokument samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets och distriktens verksamhetsplaner fram. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 341 (342) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 712 278 kvm (1 711 985) och antalet lägenheter uppgick till 26 865 (26 840). Lokalytan uppgick till 98 773 kvm (97 426), varav 59 416 kvm (61 303) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 661 mkr (915) varav nybyggnad 340 mkr (216), ombyggnation av befintligt bestånd 275 mkr (320) och fastighetsförvärv 46 mkr (379). Därtill gjordes investeringar i inventarier 8 mkr (13) samt immateriella anläggningstillgångar 3 mkr (5).

Under året färdigställdes totalt 64 lägenheter för inflyttning i Örgryte Torp, 49 lägenheter på Doktor Dahlströms gata i Guldheden och 21 lägenheter på Näverlursgatan i Västra Frölunda samt att 8 lägenheter tillfördes genom delning samt konvertering av lokal till lägenhet. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 458 (288) lägenheter och 102 lägenheter färdigställdes efter ombyggnad under året.

Underhåll

87 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts under senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 400 mkr (399) vilket motsvarar 221 kr/kvm (220).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 35 081 mkr (33 427), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 22 656 mkr (21 164). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 4,9 procent jämfört med 2016. Det totala marknadsvärdet på 35 081 mkr motsvarar 19 371 kr/kvm (18 474). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader vilket lett till ett högre marknadsvärde. Det högre marknadsvärdet har resulterat i återföring av tidigare gjorda nedskrivningar på fastigheter med 2,6 mkr. Nedskrivning har gjorts på två fastigheter om totalt 35,1 mkr, varav fastighet 14,9 mkr och pågående projekt 20,2 mkr.

Förvärv och försäljningar

Fastighet Gårdsten 81:3 avyttrades i december för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehöll 19 lägenheter. Fastigheterna Tolered 29:14 samt Tolered 147:3 avyttrades i november till Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag som en del i deras fastighetsaffär med Willhem AB. Försäljningen omfattade 98 lägenheter.

Under året förvärvades mark genom köp av fastighet Gamlestaden 740:121 samt genom fastighetsreglering av Hjällbo 60:3, Kortedala 67:2, Kortedala 87:2, Kortedala 763:131 samt Kortedala 763:38.

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

Riksbanken behöll styrräntan oförändrad på -0,50 procent under hela året trots en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi. Även tremånadersräntan var negativ under hela året medan de längre räntorna steg då riskaptiten ökade i marknaden till följd av den globala ekonomiska utvecklingen. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet. Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till –122 mkr (–152). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld –4 mkr (–4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 9 mkr (4). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 30 mkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 26 mkr, högre lånevolymer –1 mkr och högre aktiverad ränta 5 mkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,9 procent (2,3) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Poseidon har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 4 664 mkr (4 479) och soliditeten uppgick till 37,6 procent (36,8). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 22 449 mkr (21 113), vilket gav en justerad soliditet på 63,5 procent (62,7).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 678 mkr (6 660). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6 721 mkr (6 660). Av lånen är 0 mkr (0) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 6 678 mkr (6 660) är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 56 procent (57). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (20).

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 045 mkr (2 021). Ökningen beror på resultatet av årets hyresförhandling samt tillkommande intäkter från ny och ombyggnation samt tillval. Årets hyresförhandling gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,73 procent från och med juni månad.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 833 mkr (827), motsvarande 459 kr/kvm (455). Driftkostnaderna avser taxebundna kostnader, 334 mkr (351), fastighetsskötsel 187 mkr (176), reparationer 112 mkr (107), driftadministration 145 mkr (141) och övriga driftkostnader 55 mkr (52).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 141 mkr (12). Årets resultat efter skatt uppgick till -33 mkr (-103). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Miljöpåverkan

Poseidon strävar efter att bedriva sin verksamhet på ett sätt som inte skadar miljön. Bolaget följer gällande miljölagstiftning och bedriver ingen verksamhet som är anmälningspliktig eller kräver tillstånd enligt svensk miljölagstiftning. Poseidon följer kommunfullmäktiges prioriterade mål samt stadens och koncernens inriktningar på miljöområdet.

Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Poseidon har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsrapportering 2017 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 257 (258) personer varav 96 (95) kvinnor och 161 (163) män. Av dessa var 128 (135) fastighetsanställda och 129 (123) tjänstemän. Antalet rekryteringar var under året 30 (51). Omräknat till heltid hade Poseidon 257 (255) anställda.

Intern styrning och kontroll

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen används som vägledning det internationella ramverket COSO.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gjordes under året riskvärdering. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolaget kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett.

I oktober 2017 fastställde styrelsen bolagets riskanalys samt internkontrollplan för 2018. Styrelsen erhöll i december återrapportering av 2017 års internkontrollplan och genomförd testning indikerar att Poseidon har en god internkontroll.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskanalys

Utvecklingen av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränta är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värdering av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan Poseidon inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål. Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka Poseidons verksamhet och finansiella ställning.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
VERKSAMHETSRISKER	
Drift- och underhållskostnader För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. En enhetlig långsiktig bedömning av det framtida underhållsbehovet är viktig för att rätt prioritering görs av åtgärder.	Poseidon fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i bolagets decentraliserade organisation mer effektivt och hållbart. Energieffektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget har en god framförhållning i sitt underhållsarbete genom att systematiskt arbeta med fleråriga underhållsplaner.
Kompetensförsörjning Förmågan att rekrytera och bevara kompetent personal är avgörande för att nå uppsatta mål. I rådande konjunktur är konkurrensen om nyckelkompetens inom byggsektorn stor och risk finns för att inte kunna attrahera kompetent personal vilket gör att kraven på Poseidon som arbetsgivare ökar.	Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda en trygg arbetsmiljö, god gemenskap, stimulerande arbetsuppgifter och tydliga karriärvägar samt balans mellan arbete och fritid. Vårt sociala uppdrag ger ytterligare en dimension till våra medarbetares yrkesroll. Bolaget är representant i fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar aktivt med skolor och akademin som exempelvis Chalmers.
Hot och våld Ett tuffare klimat i samhället gör att risken för hot och våldssituationer mot bolagets personal har identifierats.	Poseidon arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder i utsatta områden. Bolaget arbetar förebyggande genom information och utbildning till personal för att i möjligaste mån förebygga att situationer uppkommer. Händelser följs upp i bolagets incidentrapporteringssystem samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser.
Efterlevnad av regelverk För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs.	Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktar bolaget risken för bristande efterlevnad av interna och externa regler. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra sina interna rutiner för att minska risken för oegentligheter och fel. Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med alla medarbetare. Arbetet med våra värderingar är betydelsefullt för riskhanteringen.
IT- och informationssäkerhet Bolaget hanterar stora informationsmängder inklusive kunduppgifter via IT-system, vilket innebär att obehöriga dataintrång kan innebära skada för bolagets verksamhet och kunder.	Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vidare finns avtal (SLA) upprättat med IT-driftoperatör samt av koncernen fastställda anvisningar. Kontroller och tester görs löpande på bolagets webbar för att upptäcka eventuella brister så att dessa kan åtgärdas. All personal har under året genomgått Göteborgs Stads webbutbildning i informationssäkerhet. För att möta kraven i den nya dataskyddsförordningen som träder i kraft maj 2018 har ett koncerngemensamt arbete startats upp.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
FINANSIELLA RISKER	
Hyresintäkter Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.	Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk.
Räntor Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av räntenivån och räntenivåutvecklingen på de finansiella marknaderna.	Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och till högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,36 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.
Finansiering Poseidon är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion varvid en finansieringsrisk föreligger.	Poseidon har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 63,5 procent (62,7). En faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.
Avkastningskrav och kalkylräntor Värdet på bolagets fastigheter styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena, utan ger då upphov till nedskrivning.	Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen beskriver hur bolagets värde och resultat påverkas vid förändringar i några för verksamheten viktiga variabler.

Effekter på tillgångarna

Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av hyresintäkter, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring på marknadsvärdet.

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet
Hyresintäkter	+/– 1 %	+/– 1,7 %
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	– 1,7 %
Drift- och underhållskostnader	+/– 1%	+/– 0,7 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/– 1 procentenhet	+/– 22,5 %

Förändringar rörande avkastningskrav och kalkylräntor ger de största effekterna på marknadsvärdet. Hyresintäkter och vakansgrad påverkar inte värdena i samma utsträckning såvida inte stora förändringar uppstår på marknaden.

Effekter på resultatet

Poseidons resultat påverkas av flera faktorer. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring av årets resultat.

	Förändring	Effekt på årets resultat, mkr
Hyresintäkter bostäder, brutto	+/– 1 %	+/– 19
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	– 1
Driftkostnader	+/– 5 %	+/– 44
Underhållskostnader	+/– 10 kr/kvm	+/– 18
Räntenivå*	+/– 1 procentenhet	+/– 19

*Räntekänslighet år 2018.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabell nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	–122	–112	–105	–97
Ränta +1 procentenhet		–131	–132	–134

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	2 481 797 598
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	–2 730 713
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	734 209
Erhållet aktieägartillskott	218 400 000
Årets resultat	–33 483 118
Summa	**2 664 717 976**

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

Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie)	0
I ny räkning balanseras	2 664 717 976
Summa	**2 664 717 976**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

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

Koncernbidrag kommer att betalas den 29 mars 2018. Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Utblick 2018

Nyproduktion, varsam renovering, nöjda hyresgäster och utvecklingen i våra särskilt utsatta områden är gemensamma fokusområden i hela koncernen under 2018.

Service och boinflytande

Vi fortsätter arbetet med att utveckla våra hyresgästers trivsel, trygghet och inflytande med målet att nå ett serviceindex på minst 80. Med fler lägenheter i trygghetsboende och ett intensifierat arbete mot oriktiga hyresförhållanden vill vi ge fler människor möjlighet till ett gott boende. För att nå fler hyresgäster via fler kanaler tar vi fram en strategi för digitalisering.

Våra fastigheter

Under året startar vi ombyggnad i projekt som omfattar drygt 700 lägenheter. Vår renovering ska vara hållbar ur flera aspekter och vi ska särskilt värna de boendes möjlighet att påverka sina boendekostnader. I samarbete med Framtiden Byggutveckling är målet att tillföra 234 nya hyresrätter under året.

Vårt sociala uppdrag

Arbetet i våra utvecklingsområden Lövgärdet och Hjällbo har särskilt fokus. Med bemanning kvällar och helger, samverkan, planer för nyproduktion, extra stöd i skolorna och nya arbetstillfällen vill vi påskynda en positiv utveckling i stadsdelarna. Inom ramen för Välkommen till Framtiden planerar vi att ta emot 40 nyanlända praktikanter under året. Genom samarbetsavtal med Göteborgs Stad hyr vi ut drygt 460 lägenheter till bostadslösa och andra som har svårt att få bostad på egen hand.

Miljö

Den totala energianvändningen ska minska till 159 kWh/kvm. Genom kampanjen ”Sortera matresten” vill vi med hyresgästernas hjälp öka andelen utsorterat matavfall med 10 procentenheter. Installation av solceller i beståndet och en ny strategi för laddning av elbilar för boendeparkeringar är andra åtgärder på miljöområdet 2018.

Organisation

Under 2018 görs en översyn av funktionerna HR, IT och Inköp för att utreda samordningsvinster inom koncernen. Det pågår även en översyn av Boplats framtida roll och en koncerngemensam omflyttningsplats, som förmodas påverka vår organisation. Rekryteringen av ny VD till bolaget beräknas vara klar under 2018. Under 2018 deltar vi i arbetet att ta fram gemensamma värderingar för alla medarbetare i koncernen.

Verksamhet

Den nya dataskyddsförordningen, som träder i kraft i maj 2018, har föranlett att en översyn av hur personuppgifter behandlas i bolaget påbörjats. Detta arbete slutförs under våren 2018.

Oktober 2018 startar en ny avtalsperiod för kommunikationsoperatören i fibernätet Framtidens Bredband. Det nya avtalet innebär bland annat att en uppgradering av nätet till 1 000 Mbit/sek påbörjas.

Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling för att skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. I enlighet med ägarens mål för 2018 prioriteras nybyggnation samt mål om kassaflöde, vilket innebär att investeringar och underhåll i befintligt bestånd bedöms bli något lägre än 2017. Effektiviseringar i den löpande driften är också ett prioriterat område.

Hyrorna som för första gången förhandlas gemensamt för samtliga bolag inom koncernen, var inte klara vid fastställandet av denna årsredovisning.

Resultatnivån 2018 bedöms sammantaget bli högre än 2017.



Femårsöversikt

Mkr om ej annat anges	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning					
Intäkter	2 045	2 021	1 989	1 937	1 898
Driftkostnader	–833	–827	–798	–784	–767
Underhållskostnader	–400	–399	–395	–380	–355
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–43	–41	–40	–39	–38
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–472	–429	–377	–456	–421
Centrala kostnader	–43	–41	–34	–29	–27
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	9	–120	4	6	17
Finansnetto	–122	–152	–163	–186	–204
Resultat efter finansiella poster	141	12	186	69	103
Bokslutsdispositioner	–184	–144	–82	–21	–23
Skatt	10	29	–26	–8	–17
Årets resultat	–33	–103	78	40	63
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	1 128	1 112	1 089	1 069	1 050
Driftkostnader	–459	–455	–437	–432	–424
Underhållskostnader	–221	–220	–216	–210	–196
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–24	–23	–22	–22	–21
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–260	–235	–206	–251	–233
Centrala kostnader	–24	–23	–19	–16	–15
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	5	–66	2	3	9
Finansnetto	–67	–83	–89	–103	–113
Resultat efter finansiella poster	78	7	102	38	57
Bokslutsdispositioner	–101	–79	–45	–12	–13
Skatt	5	16	–14	–4	–9
Årets resultat	–18	–56	43	22	35
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	11 919	11 765	11 774	11 388	11 289
Övriga anläggningstillgångar	621	617	491	620	407
Omsättningstillgångar	156	143	115	84	68
Eget kapital	4 664	4 479	4 423	4 283	4 246
Obeskattade reserver	145	162	172	171	150
Avsättningar	682	694	723	701	716
Långfristiga skulder	6 610	6 510	6 210	5 280	4847
Kortfristiga skulder	595	680	852	1 657	1 805
Balansomslutning	12 696	12 525	12 380	12 092	11 764
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 712	1 712	1 734	1 718	1 710
Lokalyta, kvm tusental	99	97	102	102	101
Lägenheter, antal st	26 865	26 840	26 856	26 603	26 464
Parkeringsplatser, antal st	14 185	14 678	15 034	15 055	15 058
Fastighetsinvesteringar	661	915	621	759	419
Marknadsvärde	35 081	33 427	31 680	27 113	25 303
Taxeringsvärde	24 036	23 742	18 135	17 885	17 749

Mkr om ej annat anges	2017	2016	2015	2014	2013
Finansiering					
Soliditet, %	37,6	36,8	36,8	36,5	37,1
Justerad soliditet, %	63,5	62,7	62,0	59,6	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	3,9	4,8	3,8	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,5	1,5	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,9	2,3	2,6	3,0	3,3
Kassaflöde, exklusive investeringar	613	441	613	523	517
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	6,8	6,4	6,5	6,9	6,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	1,3	2,9	2,1	2,6
Avkastning på eget kapital, %	3,1	0,3	4,3	1,6	2,4
Personal					
Medelantalet anställda, st	303	289	280	281	277
Sjukfrånvaro, %	3,9	4,2	3,8	4,0	3,8
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	73	–	–	–	–
MMI, Motiverad Medarbetarindex	–	–	–	73	71
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 094	1 077	1 058	1 038	1 019
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	13	15	15	14	12
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	829	809	786	783	786
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	59	55	61	63	49
Driftöverskott, kr/kvm	442	415	414	431	408
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,0	4,7	9,7	9,1	8,3
Serviceindex	79	79	–	79	79
Produktindex	75	75	–	75	76
Inflyttningsklara lägenheter, st	142	20	253	139	100
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	143	141	141	147	153
El, kWh/kvm	21,7	23,0	24,2	23,0	24,1
Vatten, m^3/kvm	1,89	1,91	1,91	1,96	1,92
Fastighetsresultat före underhåll	1 157	1 140	1 140	1 105	1 082

* Från 2016 deltar vi i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning.
Mätning gjordes i slutet av 2016 men resultatet redovisades först i februari 2017.

Definitioner

Resultaträkningen

Driftöverskott – Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningarsamt återförda nedskrivningar.

Beräkning av kr/kvm – Genomsnittlig lägenhets- och lokalyta har använts vid beräkning av kr/kvm.

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter – Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Förvaltningsfastigheter

Lägenhetsyta och lokalyta – Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

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

Justerad soliditet – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

Räntetäckningsgrad – Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad – Finansnettot ställt i relation till genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteintäkter och kostnader för PRI har exkluderats och aktiverad ränta har återförts.

Kassaflöde exklusive investeringar – Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Lönsamhet

Direktavkastning – Driftöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Avkastning på totalt kapital – Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

Personal

Medelantalet anställda – Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

HME, Hållbart Medarbetarengagemang – Resultat för medarbetarenkät.

MMI, Motiverad Medarbetarindex – Resultat för medarbetarenkät.

Förvaltning

Medelnettohyra och hyresbortfall – För lägenheter har genomsnittlig lägenhetsyta använts och för lokaler genomsnittlig lokalyta.

Vakansgrad, lägenheter – Antal outhyrda lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

Vakansgrad, lokaler – Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Serviceindex – Resultat för kundenkät. Indexet baseras på frågor som rör upplevelsen av trygghet, rent och snyggt, ta kunden på allvar samt hjälp när det behövs.

Produktindex – Resultat för kundenkät. Indexet baseras på frågor som rör upplevelsen av lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön.

Fastighetsresultat före underhåll – Driftöverskott plus övriga intäkter och kostnader minskat med centrala kostnader, administrationsarvode från moderbolaget, underhåll samt poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis fastighetsförsäljningar.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2017	2016
Intäkter			
Hyresintäkter	2	2 020 542	1 993 654
Förvaltningsintäkter	3	24 401	27 375
Summa intäkter		**2 044 943**	**2 021 029**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	–832 964	–827 048
Underhållskostnader		–399 899	–399 148
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–43 395	–41 189
Driftöverskott		**768 685**	**753 644**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	–472 220	–428 548
Bruttoresultat		**296 465**	**325 096**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–42 458	–41 527
Övriga rörelseintäkter	10	12 701	2 289
Övriga rörelsekostnader	11	–3 604	–122 058
Rörelseresultat	12	**263 104**	**163 800**
Finansnetto	13	**–122 193**	**–151 642**
Resultat efter finansiella poster		**140 911**	**12 158**
Bokslutsdispositioner	14	–184 635	–144 099
Skatt	15	10 241	28 894
ÅRETS RESULTAT	16	**–33 483**	**–103 047**

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 045 mkr (2 021), motsvarande 1 128 kr/kvm (1 112).

Intäkter	2017 mkr	2017 kr/kvm*	2016 mkr	2016 kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 897	1 106	1 878	1 092
Avgår vakanta	–2	–1	–1	0
Avgår rabatter	–5	–3	–7	–4
Avgår avställda	–15	–8	–18	–11
Bostäder, netto	**1 875**	**1 094**	**1 852**	**1 077**
Lokaler, netto	82	829	81	809
Övriga hyresintäkter, netto	64	35	61	34
Summa hyresintäkter	**2 021**	**1 114**	**1 994**	**1 097**
Förvaltningsintäkter	24	14	27	15
Summa intäkter	**2 045**	**1 128**	**2 021**	**1 112**

** Kr/kvm är beräknade i relation till genomsnittlig bostads- respektive lokalyta. Övriga hyresintäkter netto, förvaltningsintäkter och summor i relation till genomsnittlig totalyta.*

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 1 875 mkr (1 852) vilket motsvarar 1 094 kr/kvm (1 077). Bruttohyra bostäder uppgick till 1 897 mkr (1 878). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,73 procent från och med juni månad. Hyresbortfallet på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 2 mkr (1). Vid utgången av året var 18 lägenheter (17) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 22 lägenheter (15) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 5 mkr (7) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 15 mkr (18).

Antalet lägenheter vid årets slut var 26 865 (26 840). Av dessa var 100 lägenheter (232) avställda på grund av ombyggnation och 65 lägenheter (66) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 82 mkr (81). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 98 773 kvm (97 426), varav 7,0 procent (4,7) var vakant vid årsskiftet.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 64 mkr (61).

Förvaltningsintäkter uppgick till 24 mkr (27) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband. Minskningen beror främst på lägre ersättningar för skadegörelse.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 833 mkr (827), motsvarande 459 kr/kvm (455).

Driftkostnader	2017 mkr	2017 kr/kvm	2016 mkr	2016 kr/kvm
Värme	–164	–90	–174	–96
El	–47	–26	–50	–27
Vatten och avlopp	–69	–38	–75	–41
Avfallshantering	–54	–30	–52	–29
Summa taxebundet	**–334**	**–184**	**–351**	**–193**
Fastighetsskötsel	–187	–103	–176	–97
Reparationer	–112	–62	–107	–59
Driftadministration	–145	–80	–141	–78
Övriga driftkostnader	–55	–30	–52	–28
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	**–499**	**–275**	**–476**	**–262**
Summa driftkostnader	**–833**	**–459**	**–827**	**–455**

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 164 mkr (174) vilket motsvarar 90 kr/kvm (96). Fjärrvärmetaxan höjdes med 0,1 % under året. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 143 kWh/kvm (141) och den verkliga förbrukningen till 135 kWh/kvm (136).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till 47 mkr (50) vilket motsvarar 26 kr/kvm (27). Elanvändningen uppgick till 21,7 kWh/kvm (23,0). Sänkt elanvändning beror på effektiviseringar såsom LED-belysning i trapphus och utebelysning, effektivare fläktar samt bortbyggnad av kollektivel i Hjällbo.

Vatten och avlopp avser den totala kallvattenanvändningen, oavsett om vattnet används i gemensamma tvättstugor eller i lägenheter och lokaler. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 69 mkr (75), vilket motsvarar 38 kr/kvm (41). Vattentaxan sänktes med 4 procent under året. Årets vattenförbrukning uppgick till 1,89 m^3/kvm (1,91).

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 54 mkr (52), vilket motsvarar 30 kr/kvm (29). Den högre kostnaden beror på taxehöjningar samt en högre avfallsmängd.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 334 mkr (351), vilket motsvarar 184 kr/kvm (193).

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna och den traditionella tillsynen, kontrollen samt skötseln av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 187 mkr (176) vilket motsvarar 103 kr/kvm (97). Kostnadsökningen utgörs främst av högre personalkostnader men även högre kostnader för köpta tjänster och material.

Fastighetsskötsel	2017 mkr	2017 kr/kvm	2016 mkr	2016 kr/kvm
Personalkostnader	–81	–45	–74	–41
Köpta tjänster	–87	–48	–85	–47
Material och övrigt	–19	–10	–17	–9
Summa fastighetsskötsel	**–187**	**–103**	**–176**	**–97**

Kostnaden för reparationer uppgick till 112 mkr (107) vilket motsvarar 62 kr/kvm (59). Fler utförda reparationer under året, främst på grund av skador, förklarar kostnadsökningen.

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 145 mkr (141), vilket motsvarar 80 kr/kvm (78). Ökningen beror främst på högre personal- och konsultkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 55 mkr (52) vilket motsvarar 30 kr/kvm (28). Ökningen beror främst på högre kostnader för försäkringsskador samtidigt som kostnaden för hyres- och kundförluster är lägre.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 400 mkr (399), vilket motsvarar 221 kr/kvm (220).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 43 mkr (41) vilket motsvarar 24 kr/kvm (23).

Fastighetsavgiften 2017 på hyreslägenheter beräknas med en kommunal avgift om 1 315 kr/lägenhet (1 268), dock högst 0,3 procent (0,3) av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 procent av taxeringsvärdet.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 472 mkr (429) vilket motsvarar 260 kr/kvm (235). Nedskrivningar har gjorts med 35 mkr (0), varav fastighet 15 mkr och pågående projekt 20 mkr. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 3 mkr (4).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2017 mkr	2017 kr/kvm	2016 mkr	2016 kr/kvm
Planenliga avskrivningar	–430	–236	–425	–233
Nedskrivningar fastigheter	–15	–8	–	–
Nedskrivningar pågående projekt	–20	–11	–	–
Återförda nedskrivningar	3	1	4	2
Utrangeringskostnad	–10	–6	–8	–4
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–472**	**–260**	**–429**	**–235**

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 43 mkr (41) vilket motsvarar 24 kr/kvm (23). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 13 mkr (2), varav 10 mkr (0) avser realistationsvinst vid fastighetsförsäljning.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 4 mkr (122), varav 3 mkr (122) avser realisationsförlust vid fastighetsförsäljning.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 122 mkr (152), vilket motsvarar 67 kr/kvm (83). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 26 mkr, högre lånevolym –1 mkr samt högre aktiverad ränta 5 mkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 141 mkr (12) vilket motsvarar 78 kr/kvm (7).

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till –184 mkr (–144) och består av upplösning periodiseringsfond 26 mkr (13), överavskrivningar –8 mkr (–3), erhållet koncernbidrag 78 mkr (51) till följd av fastighetsförsäljning inom Framtidenskoncernen samt lämnat skattemässigt koncernbidrag –280 mkr (–205).

Skatt

Årets skatt uppgick till 10 mkr (29) och består av aktuell skatt –2 mkr (0) samt uppskjuten skatt 12 mkr (29).

Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –33 mkr (–103).

BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		9 108	4 076
Pågående projekt immateriella anläggningstillgångar		–	3 980
Summa immateriella anläggningstillgångar		**9 108**	**8 056**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	11 919 006	11 764 911
Inventarier	19	86 962	93 361
Övriga anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	506 058	498 538
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 512 026**	**12 356 810**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	34	34
Fordringar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 368	1 368
Andra långfristiga fordringar	25	11 800	9 910
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 802**	**16 912**
Summa anläggningstillgångar		**12 539 936**	**12 381 778**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 539	9 669
Fordringar hos koncernföretag		80 476	55 857
Skattefordran		35 262	37 144
Övriga fordringar		17 543	29 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	8 526	10 500
Summa kortfristiga fordringar		**152 346**	**143 038**
Kassa och bank		**3 587**	**66**
Summa omsättningstillgångar		**155 933**	**143 104**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 695 869**	**12 524 882**

BELOPP I KKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		6 647	4 651
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		**1 998 847**	**1 996 851**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 698 201	2 584 844
Årets resultat		–33 483	–103 047
Summa fritt eget kapital		**2 664 718**	**2 481 797**
Summa eget kapital		**4 663 565**	**4 478 648**
Obeskattade reserver	27	**145 507**	**162 522**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	102 777	102 793
Avsättning för uppskjutna skatter	29	579 039	591 415
Summa avsättningar		**681 816**	**694 208**
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till koncernföretag		6 610 000	6 510 000
Summa långfristiga skulder		**6 610 000**	**6 510 000**
Kortfristiga skulder	30		
Skulder till koncernföretag		161 516	219 209
Leverantörsskulder		154 006	165 089
Övriga kortfristiga skulder		9 886	16 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	269 573	278 432
Summa kortfristiga skulder		**594 981**	**679 504**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**12 695 869**	**12 524 882**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 12 540 mkr (12 382).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 9 mkr (8). Årets inköp uppgick till 3 mkr (5).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 162 mkr och uppgick till 12 425 mkr (12 263) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 615 mkr, fastighetsförvärv 46 mkr, fastighetsförsäljningar –42 mkr, utrangeringskostnad -10 mkr, årets avskrivningar –415 mkr, nedskrivningar – 35 mkr samt återförda nedskrivningar 3 mkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Datschas värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 35 081 mkr (33 427), vilket överstiger det bokförda värdet med 22 656 mkr (21 164).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 87 mkr (93). Årets inköp uppgick till 8 mkr (13).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 19 mkr (17).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 156 mkr (143), varav kortfristiga fordringar 152 mkr (143) samt kassa och bank 4 mkr (0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 664 mkr (4 479). Soliditeten uppgick till 37,6 procent (36,8). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 63,5 procent (62,7).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 146 mkr (162) och består av periodiseringsfond för taxeringsåren 2013 till 2015, 84 mkr, samt ackumulerade avskrivningar utöver plan, 62 mkr. Under året gjordes avskrivningar utöver plan med 9 mkr samt återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond 26 mkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 682 mkr (694) och avser uppskjutna skatter samt pensioner.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 6 610 mkr (6 510), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 595 mkr (680) varav skulder till koncernföretag utgjorde 162 mkr (219), leverantörsskulder 154 mkr (165), övriga kortfristiga skulder 10 mkr (17) och interimsskulder 269 mkr (279).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I KKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2016-01-01	68 000	1 924 200	2 430 669	4 422 869
Erhållna aktieägartillskott			159 900	159 900
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		4 651	–4 651	–
Utdelning			–1 074	–1 074
Årets resultat			–103 047	–103 047
Eget kapital 2016-12-31	**68 000**	**1 928 851**	**2 481 797**	**4 478 648**
Eget kapital 2017-01-01	68 000	1 928 851	2 481 797	4 478 648
Erhållna aktieägartillskott			218 400	218 400
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		2 730	–2 730	–
Återföring av fond för utvecklingsutgifter		–734	734	–
Utdelning			–	–
Årets resultat			–33 483	–33 483
Eget kapital 2017-12-31	**68 000**	**1 930 847**	**2 664 718**	**4 663 565**

Aktiekapitalet utgörs av 13 600 aktier med kvotvärde om 5 000 kronor styck. Utdelning lämnas till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KKR	NOT	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		263 104	163 800
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	35	464 223	550 209
Erhållen ränta		175	277
Erlagd ränta	36	–123 449	–153 693
Betald skatt		–2 135	–20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**601 918**	**560 573**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	11 568	23 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**613 486**	**584 530**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–2 731	–4 650
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–4 344	–6 447
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		–	2 595
Amortering ombyggnadstillägg		2 105	1 894
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		–672 728	–964 656
Försäljning av förvaltningsfastigheter		49 212	266 344
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–8 057	–12 782
Försäljning av andra anläggningstillgångar		3 120	530
Förändring av långfristiga fordringar		–328	354
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–633 751**	**–716 818**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	351 157
Amortering långfristiga skulder		–82 305	–200 000
Aktieägartillskott		159 900	63 180
Koncernbidrag		–153 809	–81 000
Utdelning		–	–1 074
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**23 786**	**132 263**
Årets kassaflöde		**3 521**	**–25**
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		66	91
Förändring av likvida medel		3 521	–25
Likvida medel vid årets slut		**3 587**	**66**
Outnyttjade kreditavtal	38	–	–
Summa disponibla likvida medel		**3 587**	**66**

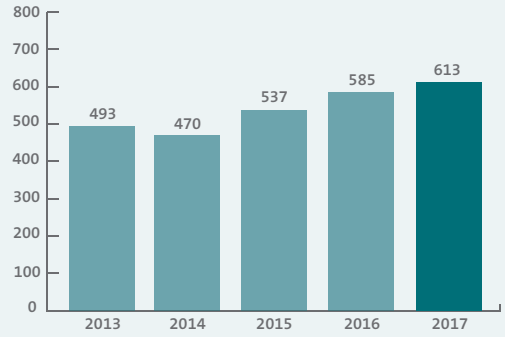
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I KKR	NOT	2017	2016
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	39		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–6 762 851	–6 611 572
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–17 694	–151 157
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		16	–97
Ökning/minskning av likvida medel		3 521	–25
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–6 777 008**	**–6 762 851**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

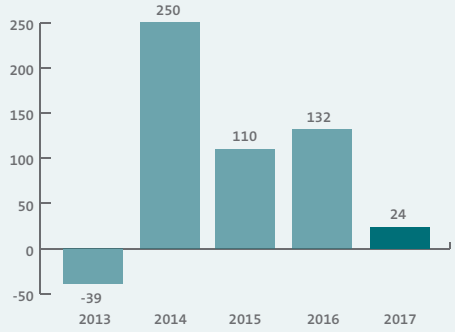
Kassaflöde från den löpande verksamheten 613 mkr (585)

Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 28 mkr till 613 mkr.



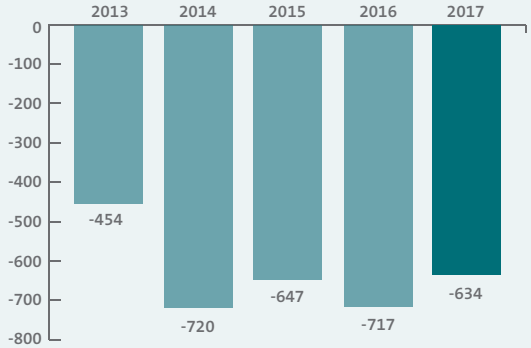
Kassaflöde från finansieringsverksamheten 24 mkr (132)

Kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 108 mkr till 24 mkr.



Kassaflöde från investeringsverksamheten – 634 mkr (–717)

Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och uppgick till –634 mkr.

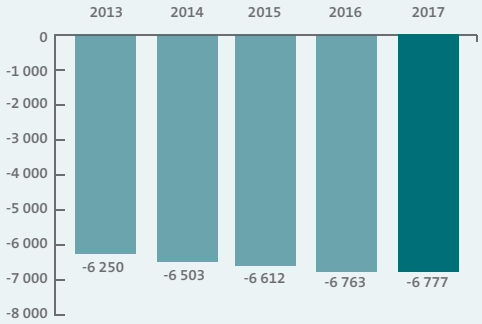


Disponibla likvida medel 4 mkr (0)

Likvida medel uppgick till 4 mkr (0). Bolagets likviditet är samlad i Förvaltnings AB Framtidens koncernkontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Staden tryggar likviditetsförsörjningen inom Framtidenkoncernen.

Räntebärande nettolåneskuld –6 777 mkr (–6 763)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 14 mkr till –6 777.



NOTER

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga av bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

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

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

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

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

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

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

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

Avsättningar
En avsättning definieras som en skuld, som är oviss till belopp eller tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett legalt 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 till PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

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

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

Leasing
Leasegivare

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

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

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

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

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

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

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

Hållbarhetsrapport
Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, med säte i Göteborg, upprättar hållbarhetsrapport för Framtidenkoncernen.

NOT 2
HYRESINTÄKTER

	2017	2016
Bostäder	1 874 898	1 851 773
Lokaler	82 174	80 529
Övriga hyresintäkter	63 470	61 352
Summa hyresintäkter	**2 020 542**	**1 993 654**

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

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

	2017	2016
Leasingavgifter		
Inom ett år	68 431	72 245
Mellan 1–5 år	124 262	140 603
Över 5 år	9 499	7 072
Summa	**202 192**	**219 920**

NOT 3
FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2017	2016
Ersättning från hyresgäster	4 793	7 507
Övriga förvaltningsintäkter	19 608	19 868
Summa förvaltningsintäkter	**24 401**	**27 375**

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

NOT 4
DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Värme	–163 529	–173 905
El	–47 198	–49 831
Vatten och avlopp	–68 771	–74 746
Avfallshantering	–54 427	–52 070
Fastighetsskötsel	–186 999	–176 570
Reparationer	–111 710	–106 649
Driftsadministration	–145 621	–141 450
Övriga driftkostnader	–54 709	–51 827
Summa driftkostnader	**–832 964**	**–827 048**

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 2 275 kkr (1 505) och ingår i övriga driftkostnader.

NOT 5
PERSONAL

	2017	2016
Personalkostnader		
Löner och ersättningar till styrelse* och VD	–1 737	–1 690
Löner och ersättningar till övriga anställda	-115 308	–108 723
Summa löner och ersättningar	**–117 045**	**–110 413**
Pensionskostnader till styrelse* och VD	–333	–178
Pensionskostnader till övriga anställda	–13 844	–13 850
Summa pensionskostnader	**–14 177**	**–14 028**
Övriga sociala kostnader	–39 906	–37 773
Övriga personalkostnader	–10 021	–8 210
Summa övriga personalkostnader	**–49 927**	**–45 983**
Summa personalkostnader	**–181 149**	**–170 424**

	2017	2016
Medelantal anställda		
Kvinnor	105	105
Män	198	184
Summa medelantal anställda	**303**	**289**
Styrelse, könsfördelning		
Kvinnor	5	3
Män	5	7
Totalt	**10**	**10**
Företagsledning, könsfördelning		
Kvinnor	4	5
Män	9	8
Totalt	**13**	**13**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

**) inklusive styrelsesuppleanter samt tidigare styrelsesuppleanter*

	GRUNDLÖN/ STYRELSEARVODE	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PENSIONS-KOSTNAD	TOTALT
Ersättningar och övriga förmåner år 2017				
Styrelseordförande	106	–	–	106
Övriga styrelseledamöter	158	1	–	159
Styrelsesuppleanter	48	–	–	48
VD	1 425	9	333	1 767
Övriga ledande befattningshavare	10 192	163	874	11 229
Totalt	**11 929**	**173**	**1 207**	**13 309**

Ersättningar och övriga förmåner år 2016				
Styrelseordförande	74	–	–	74
Övriga styrelseledamöter	171	–	–	171
Styrelsesuppleanter	33	–	–	33
VD	1 412	9	178	1 599
Övriga ledande befattningshavare	9 359	145	1 045	10 549
Totalt	**11 049**	**154**	**1 223**	**12 426**

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 12 personer (12). Övriga förmåner avser bland annat kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Principer för ersättning till styrelse och vd

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till VD utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till VD beslutas av moderbolagets VD i samråd med Göteborgs Stad.

Pensioner

VD har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer. År 2016 justerades kostnaden för tjänstepension med ett belopp hänförligt till åren 2005–2015

NOT 5
PERSONAL FORTS

för att harmonisera med anställningsavtalet. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Avgångsvederlag

Med VD har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader, samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

NOT 6
UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Bostads AB Poseidon är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

	2017	2016
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	3,4	3,1
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,0	3,4
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	26,5	26,5

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

NOT 7
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

	2017	2016
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	–1 679	–3 824
Markanläggningar	–22 557	–23 583
Byggnader	–387 667	–380 380
Bredbandsnät	–4 824	–4 818
Inventarier	–12 604	–12 576
Utrangeringskostnad komponent	–10 353	–7 554
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–439 684**	**–432 735**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	–14 968	–
Pågående ny- och ombyggnad	–20 172	–
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–35 140**	**–**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	2 604	4 187
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**2 604**	**4 187**
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–472 220**	**–428 548**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	–33	–33
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	**–33**	**–33**
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	**–472 253**	**–428 581**

NOT 8
ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2017	2016
Revisionsuppdrag	–373	–368
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–34	–31
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**–407**	**–399**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 260 kkr (273). Beloppen är inklusive moms.

NOT 9
CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader	2017	2016
Koncernledningsarvode	–28 401	–26 220
Avskrivningar	–33	–33
Övriga centrala kostnader	–14 024	–15 274
Summa centrala kostnader	**–42 458**	**–41 527**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	9 816	–
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	1 301	527
Återvunna fordringar	614	692
Övriga ersättningar	758	700
Övriga rörelseintäkter	212	370
Summa övriga rörelseintäkter	**12 701**	**2 289**

Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning avser försäljning av fastighet Gårdsten 81:3 för ombilning till bostadsrätt samt koncernintern försäljning av fastighet Tolered 147:3. Köpeskillingen vid koncerninterna fastighetsaffärer är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning till marknadsvärde görs mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag.

NOT 11
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	–3 104	–122 058
Övriga rörelsekostnader	–500	–
Summa övriga rörelsekostnader	**–3 604**	**–122 058**

Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning avser koncernintern försäljning av fastighet Tolered 29:14. Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning 2016 avsåg geografisk samordning av fastigheter inom Framtidenkoncernen. Köpeskillingen vid koncerninterna fastighetsaffärer är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning till marknadsvärde görs mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag.

NOT 12
OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2017	2016
Inom ett år	–7 309	–6 444
Mellan 1–5 år	–12 286	–4 270
Över 5 år	–	–
Summa	**–19 595**	**–10 714**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**–8 942**	**–6 429**

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

NOT 13
FINANSNETTO

	2017	2016
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter, övriga	175	277
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**175**	**277**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	–122 647	–148 250
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–3 359	–3 493
Ränta PRI-skuld	–4 111	–4 135
Periodisering agio	–899	–182
Övriga finansiella kostnader	–33	–59
Aktiverad ränta	8 681	4 200
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–122 368**	**–151 919**
Finansnetto	**–122 193**	**–151 642**

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 1,9 procent (2,3).

NOT 14
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2017	2016
Upplösning av persiodiseringsfond	25 927	13 252
Avskrivningar utöver plan	–8 912	–3 542
Erhållet koncernbidrag	78 350	51 191
Lämnat koncernbidrag	–280 000	–205 000
Summa bokslutsdispositioner	**–184 635**	**–144 099**

NOT 15
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Aktuell skatt	–215	–18
Justering av aktuell skatt för tidigare år	–1 920	–2
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12 376	28 914
Skatt på årets resultat	**10 241**	**28 894**

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	–43 724	–131 941
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	9 619	29 027
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–	58
Skatteeffekt av ej avdragsgill kostnader	–101	–79
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	–	–2
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	–87	–127
Justeringar avseende tidigare år	810	17
Skatt på årets resultat	**10 241**	**28 894**

NOT 16
UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 1,51 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2017 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2018-03-08 kommer ingen utdelning avseende 2017 att föreslås. Utdelning avseende 2016 uppgick till 0 kkr.

NOT 17
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	29 092	24 442
Inköp	2 731	4 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 823**	**29 092**
Ingående avskrivningar	–21 036	–17 212
Årets avskrivningar	–1 679	–3 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–22 715**	**–21 036**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**9 108**	**8 056**

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 380–510 kr/kvm (380–510) och för lokaler till 281–416 kr/kvm (283-413).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,20 procent (2,50) i läge A1 och 5,00 procent (5,30) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierar avkastningskravet mellan 5,80 procent (5,80) i läge A1 och 9,30 procent (9,30) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav och höjning av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

	2017	2016
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	33 426 829	31 679 846
Investeringar	614 906	535 726
Fastighetsförvärv	46 469	379 016
Fastighetsförsäljningar	–41 823	–396 536
Övrig värdeökning	1 034 764	1 228 777
Utgående marknadsvärde	**35 081 145**	**33 426 829**
Bokfört värde		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	763 375	616 150
Investeringar	46 469	167 051
Försäljningar/utrangeringar	–5 435	–19 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**804 409**	**763 375**
Ingående nedskrivningar	–	–
Årets nedskrivningar	–14 968	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–14 968**	**–**
Ingående avskrivningar	–13 393	–13 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–13 393**	**–13 393**
Ingående uppskrivningar	330 732	341 589
Försäljningar/utrangeringar	–971	–10 857
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**329 761**	**330 732**
Utgående planenligt restvärde mark	**1 105 809**	**1 080 714**
Taxeringsvärde mark	**9 408 131**	**9 286 206**

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

	2017	2016
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	514 524	521 022
Försäljningar/utrangeringar	–1 500	–13 966
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	6 203	7 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**519 227**	**514 524**
Ingående avskrivningar	–325 516	–307 786
Försäljningar/utrangeringar	1 219	5 853
Årets avskrivningar	–22 557	–23 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–346 854**	**–325 516**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**172 373**	**189 008**
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 882 683	13 753 573
Investeringar	–	211 965
Försäljningar/utrangeringar	–58 149	–487 803
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	581 688	404 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 406 222**	**13 882 683**
Ingående nedskrivningar	–4 000	–8 477
Försäljningar/utrangeringar	–	290
Återförda nedskrivningar	2 604	4 187
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1 396**	**–4 000**
Ingående avskrivningar	–5 121 902	–4 965 378
Försäljningar/utrangeringar	15 027	189 749
Årets avskrivningar	–353 947	–346 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–5 460 822**	**–5 121 902**

	2017	2016
Ingående uppskrivningar	1 665 546	1 759 049
Försäljningar/utrangeringar	–3 044	–59 396
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–33 720	–34 107
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1 628 782**	**1 665 546**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**10 572 786**	**10 422 327**
Taxeringsvärde byggnader	**14 627 999**	**14 455 755**
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 744	95 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 744**	**95 744**
Ingående avskrivningar	–22 882	–18 064
Årets avskrivningar	–4 824	–4 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–27 706**	**–22 882**
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	**68 038**	**72 862**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**11 919 006**	**11 764 911**
Taxeringsvärde mark och byggnader	**24 036 130**	**23 741 961**

Eftersom ägandet ännu inte övergått i alla fastigheter i samband med den geografiska samordningen som koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 299 569 kkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 118 836 kkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.

NOT 19
INVENTARIER

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	182 523	172 530
Inköp	8 057	12 782
Försäljningar/utrangeringar	–16 082	–2 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**174 498**	**182 523**
Ingående avskrivningar	–89 162	–79 339
Försäljningar/utrangeringar	14 263	2 786
Årets avskrivningar	–12 637	–12 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–87 536**	**–89 162**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**86 962**	**93 361**

NOT 20
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	48 984	48 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 984**	**48 984**
Ingående avskrivningar	–48 984	–48 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–48 984**	**–48 984**
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

NOT 21
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	498 538	375 228
Under året nedlagda kostnader	614 906	535 726
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–587 214	–412 416
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**526 230**	**498 538**
Ingående nedskrivningar	–	–
Årets nedskrivningar	–20 172	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–20 172**	**–**
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**506 058**	**498 538**

NOT 22
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	34	34
Årets förändring	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34**	**34**
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**34**	**34**

Intresseföretag	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	–	–
Summa aktier och andelar i intresseföretag		**340**	**34**

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432–9810	–	102
KB Ellesbo 2	916844–6442	–67	5 903

Samtliga intresseföretag har sitt säte i Göteborg.
Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen i Ellesbokomplementären AB.

NOT 23
FORDRINGAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag	**5 600**	**5 600**

NOT 24
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 368	1 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 368**	**1 368**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 368**	**1 368**

NOT 25
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	9 910	8 306
Inköp/nyutlåning	5 735	4 641
Försäljningar	–1 685	–2 079
Amorteringar	–2 160	–958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 800**	**9 910**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**11 800**	**9 910**

NOT 26
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017	2016
Balanserad ränta derivatinstrument	–	2 807
Förutbetalda hyreskostnader	–	1 319
Förutbetalda kostnader försäkringspremie	–	218
Förutbetalda kostnader licenser	1 371	949
Förutbetalda kostnader arrende	606	671
Upplupna hyresintäkter	2 119	1 181
Övriga poster	4 430	3 355
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**8 526**	**10 500**

NOT 27
OBESKATTADE RESERVER

	2017	2016
Periodiseringsfond, Tax 12	–	25 927
Periodiseringsfond, Tax 13	20 057	20 057
Periodiseringsfond, Tax 14	44 775	44 775
Periodiseringsfond, Tax 15	18 519	18 519
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	62 156	53 244
Summa obeskattade reserver	**145 507**	**162 522**

NOT 28
AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2017	2016
Avsättning vid årets ingång	102 793	102 696
Nyintjänad pension	3 333	3 218
Årets utbetalningar	–7 014	–7 087
Ränta	3 729	3 697
Övrigt	–64	269
Avsättning vid årets utgång	**102 777**	**102 793**

NOT 29
AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER

	2017	2016
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	579 039	591 217
Finansiella instrument	–	618
Summa uppskjutna skatteskulder	**579 039**	**591 835**
Uppskjutna skattefordringar		
Finansiella instrument	–	–420
Summa uppskjutna skattefordringar	**–**	**–420**
Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto	**579 039**	**591 415**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende ovanstående poster.

NOT 30
LÅNESKULDER

	2017		2016	
Räntebärande skulder	**Nominellt belopp**	**Marknadsvärde**	**Nominellt belopp**	**Marknadsvärde**
Skulder till koncernföretag	6 677 818	6 677 818	6 660 124	6 660 124
Totalt	**6 677 818**	**6 677 818**	**6 660 124**	**6 660 124**

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

I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 67 818 kkr (150 124).

NOT 31
LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2017		2016	
	1–5 år	**Senare än fem år**	**1–5 år**	**Senare än fem år**
Skulder till koncernföretag	–	6 610 000	–	6 510 000
Summa långfristiga skulder	**–**	**6 610 000**	**–**	**6 510 000**

NOT 32
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017	2016
Förutbetalda hyresintäkter	161 221	161 851
Upplupna sociala avgifter	2 102	2 029
Upplupna personalkostnader	9 465	9 573
Upplupna taxebundna kostnader	40 887	42 440
Upplupna ombyggnadskostnader	20 774	33 100
Upplupna underhållskostnader	22 359	19 120
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	2 700	1 459
Balanserad ränta derivatinstrument	–	1 909
Övriga poster	10 065	6 951
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**269 573**	**278 432**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 33
STÄLLDA SÄKERHETER

	2017	2016
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	–	–
Summa ställda säkerheter	**–**	**–**
Säkerheter i eget förvar	**9 104 477**	**9 149 943**

NOT 34
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017	2016
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 056	2 056
Ansvarsförbindelse Fastigo	2 202	2 074
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	15 159	–
Summa eventualförpliktelser	**19 417**	**4 130**

NOT 35
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2017	2016
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	1 679	3 824
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	427 684	421 390
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	35 140	–
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–2 604	–4 187
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	–16	97
Utrangeringskostnad komponentbyte	10 353	7 554
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–8 013	121 531
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**464 223**	**550 209**

NOT 36
ERLAGD RÄNTA

	2017	2016
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–123 449	–153 693
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–8 681	–4 200
Summa erlagd ränta	**–132 130**	**–157 893**

NOT 37
SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2017	2016
Ökning (–) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	–12 115	–30 541
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	23 683	54 498
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**11 568**	**23 957**

NOT 38
OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

NOT 39
NETTOLÅNESKULD

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

NOT 40
FINANSIELL RISKHANTERING

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

NOT 41
VINSTDISPOSITION

	2017
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	2 481 797 598
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	–2 730 713
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	734 209
Erhållet aktieägartillskott	218 400 000
Årets resultat	–33 483 118
Summa	**2 664 717 976**

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

Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie)	0
I ny räkning balanseras	2 664 717 976
Summa	**2 664 717 976**

NOT 42
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

GÖTEBORG DEN 8 FEBRUARI 2018

MATS ARNSMAR
Ordförande

DERYA TUMAYER
1:e vice ordförande

INGVAR GRÄNS
2:e vice ordförande

MONIKA BEIRING
Ledamot

ÅKE BJÖRK
Ledamot

ERIK HELGESON
Ledamot

MARIE STENQVIST
Ledamot

ANDERS SÖDERMAN
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 8 februari 2018

LARS BERGSTEN
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

LARS-OLA DAHLQVIST
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Aktas! Deluxe
•tavla
•video
•lampa
www.glcflytt.se
FGS
movare
BIL-EXPRESSEN
I Göteborg AB
Tel: 031 - 23 08 30

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Poseidon
Org.nr 556120-3398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 32–64 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Poseidons finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–31 och 69–81. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Poseidon enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon, Org.nr 556120-3398
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under år 2017.

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

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

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

I samband med den genomförda granskningen av säkerhet vid bolagets lekplatser så har vi funnit sådana brister att vi lämnar kritik till styrelsen och verkställande direktören i form av en erinran.

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

Göteborg den 8 februari 2018

Lars Bergsten
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Lars-Ola Dahlqvist
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Fastighetsförteckning



ANTAL LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT



DISTRIKT	BOSTÄDER ANTAL	BOSTÄDER YTA	LOKALER YTA	TOTAL YTA
ANGERED	1 854	138 558	3 117	141 675
BACKA	2 296	143 679	4 035	147 714
CENTRUM	5 141	315 610	24 007	339 616
HISINGEN	3 326	194 570	10 855	205 425
HJÄLLBO	2 289	172 546	12 235	184 782
KORTEDALA	3 631	221 019	10 860	231 879
VÄSTER	4 546	292 458	12 444	304 902
ÖSTER	3 782	233 838	21 220	255 058
SUMMA	**26 865**	**1 712 278**	**98 773**	**1 811 051**

FASTIGHETSBESTÅND PER STADSDEL

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Angered														
Angered 85:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	28	2 286	---	2 286	905	---	---	905	7 740	14 914
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	C1	1982	1982	6	546	---	546	989	---	854	1 844	3 865	4 182
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	---	3 776	937	---	---	937	12 443	23 430
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	54	4 546	---	4 546	917	---	---	917	11 389	27 279
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	132	10 714	---	10 714	934	---	---	934	30 894	65 551
Angered 92:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	---	3 776	941	---	---	941	11 353	23 230
Angered 92:2	Länkharvsgatan	C1	1979	1979	60	4 471	309	4 780	936	732	217	1 140	16 705	34 439
Angered 92:3	Länkharvsgatan	C1	1978	1978	58	4 627	---	4 627	944	---	---	944	11 631	28 760
Angered 93:2	Angereds Torg	C1	1978	1978	60	4 838	1 272	6 110	911	1 413	---	1 016	18 257	47 802
Gårdsten 62:11	Mejramgatan	C2	1974	1981	126	8 861	---	8 861	1 024	---	---	1 024	58 082	59 200
Gårdsten 62:12	Mejramgatan	C2	1974	1974	140	9 906	317	10 223	987	955	---	986	58 385	64 326
Gårdsten 62:13	Mejramgatan	C2	1973	1973	129	8 687	30	8 717	1 007	5 565	---	1 022	58 995	56 581
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	C2	1977	1977	130	9 765	---	9 765	778	---	---	778	17 196	56 800
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	C2	1976	1976	138	9 605	127	9 732	875	609	---	871	41 454	56 800
Gårdsten 62:6	Paprikagatan	C2	1976	1976	128	8 952	---	8 952	900	---	---	900	44 800	52 400
Gårdsten 62:7	Paprikagatan	C2	1975	1975	84	6 135	45	6 180	789	566	---	788	10 449	35 934
Gårdsten 62:8	Paprikagatan	C2	1975	1983	96	6 496	811	7 307	1 042	1	---	927	46 921	44 914
Gårdsten 62:9	Paprikagatan	C2	1975	1975	110	8 019	55	8 074	1 015	541	---	1 012	38 158	57 745
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	C2	1975	1988	283	22 552	151	22 703	964	901	49	1 013	66 198	162 171
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	C2	1968	1973	651	49 951	2 880	52 832	904	346	41	915	208 095	325 956
Hjällbo 6:8	Skolspåret	C2	1968	1967	591	45 622	7 114	52 736	871	698	46	894	124 574	305 674
Hjällbo 7:7	Sandspåret	C2	1968	1984	429	33 518	811	34 329	893	579	22	908	116 837	224 275
Hjällbo 9:4	Bondegärdet	C2	1968	1968	618	43 455	1 430	44 885	909	597	49	948	122 953	278 274
Parkeringsfastigheter						---	---	---	---	---	---	---	---	
Summa Angered					**4 143**	**311 104**	**15 352**	**326 456**	**914**	**654**	**44**	**946**	**1 150 138**	**2 066 063**
Askim-Frölunda-Högsbo														
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	B1	1952	1970	18	1 083	71	1 154	1 035	417	25	1 022	3 469	12 511
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	B1	1952	1986	66	3 939	72	4 011	1 075	392	35	1 098	14 105	46 731
Järnbrott 116:87	Elins Gård	B1	2015	2015	117	8 258	41	8 299	1 596	603	6	1 597	171 267	143 000
Järnbrott 116:88	Idas Gård	B1	1962	2001	110	6 762	24	6 785	1 185	891	94	1 278	59 449	91 121
Järnbrott 116:89	Fyrktorget	B1	1962	2000	37	2 290	678	2 968	1 318	1 086	105	1 370	27 784	37 915
Järnbrott 116:90	Amandas Gård	B1	1962	1999	130	7 337	---	7 337	1 353	---	52	1 405	85 661	107 000
Järnbrott 116:91	Amandas Gård	B1	1962	1998	65	3 725	86	3 811	1 343	650	55	1 383	35 034	54 561
Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	65	4 324	233	4 557	1 197	1 306	46	1 249	39 367	59 161
Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	70	4 632	---	4 632	1 165	---	41	1 206	45 089	60 072
Järnbrott 116:94	Annas Gård	B1	1962	1996	69	4 632	120	4 752	1 220	707	34	1 241	32 953	62 710
Järnbrott 116:95	Annas Gård	B1	1962	1996	114	7 028	473	7 501	1 186	739	30	1 187	59 819	95 537
Järnbrott 116:96	Julianas Gård	B1	1961	1995	132	8 896	10	8 906	1 256	9 550	50	1 315	59 911	122 922
Järnbrott 116:97	Julianas Gård	B1	1961	1995	62	3 851	18	3 868	1 190	284	91	1 277	29 808	51 679
Järnbrott 116:99	Idas Gård	B1	1962	2001	46	2 754	---	2 754	1 184	---	39	1 223	30 508	36 600
Järnbrott 140:1	Mandolingatan	B2	1961	1961	156	9 072	317	9 389	1 017	385	3	999	26 359	102 031
Järnbrott 140:2	Mandolingatan	B2	1962	1962	170	9 353	259	9 612	1 042	772	3	1 038	31 059	102 299
Järnbrott 140:3	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	356	9 428	1 018	600	3	1 006	26 087	102 552
Järnbrott 140:4	Mandolingatan	B2	1962	1962	170	9 355	261	9 616	1 055	365	3	1 040	30 919	102 809

forts nästa sida






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Askim-Frölunda-Högsbo forts.														
Järnbrott 140:6	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	204	9 276	1 013	418	3	1 004	25 858	101 698
Järnbrott 142:4	Marconigatan	B2	1964	1964	97	7 315	620	7 935	955	1 534	2	1 002	45 566	102 006
Järnbrott 142:5	Marconigatan	B2	1964	1964	98	7 302	680	7 982	971	1 273	2	999	36 118	103 524
Järnbrott 142:6	Marconigatan	B2	1964	1970	92	7 092	862	7 954	979	1 380	3	1 025	44 376	105 000
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	B1	1965	1981	304	20 674	337	21 011	1 189	977	11	1 196	153 907	264 789
Järnbrott 155:1	Barytongatan	B1	1965	1965	172	11 644	333	11 977	1 000	348	3	985	42 104	129 422
Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen	B1	1996	1996	22	1 854	522	2 377	1 477	775	282	1 604	39 202	35 875
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	B1	1965	1965	180	11 695	376	12 071	1 005	693	11	1 006	42 790	130 948
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	B2	1996	1996	98	6 058	116	6 174	1 234	514	40	1 261	46 496	81 304
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	B2	---	---	---	---	520	520	---	1 859	---	1 859	31 645	---
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	B2	1964	2016	122	8 550	104	8 654	1 469	2 574	47	1 529	186 155	131 802
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	B2	1964	1964	123	8 590	208	8 798	998	2 226	2	1 029	178 335	88 683
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	B2	1964	1964	102	7 887	41	7 928	941	273	2	940	25 184	84 048
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	B2	1965	1965	90	6 962	1 034	7 996	943	973	2	949	26 648	79 789
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	B1	1953	1991	57	3 197	45	3 242	1 196	519	39	1 225	12 873	41 690
Järnbrott 194:1	Kaverösporten	B1	1985	1999	36	2 639	---	2 639	1 479	---	820	2 299	71 470	60 400
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	B1	1953	1991	54	3 380	156	3 536	1 167	392	39	1 172	36 174	42 670
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	B1	1952	1987	96	5 730	686	6 416	1 103	486	52	1 089	23 761	70 680
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	B1	1952	1990	120	7 413	158	7 571	1 171	366	23	1 176	53 374	94 578
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	B1	1952	1982	110	6 188	135	6 323	1 145	635	49	1 183	24 496	76 538
Järnbrott 758:66	Mandolingatan	B2	1961	1961	---	---	350	350	---	739	---	739	479	1 128
Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	B1	1952	1988	48	2 918	117	3 035	1 112	642	60	1 155	11 559	36 021
Järnbrott S:103	Växelmyntsgatan	B1	2014	2014	---	---	216	216	---	966	---	966	5 356	---
Rud 9:2	Gånglåten	B2	1963	2003	181	12 059	100	12 159	1 179	717	2	1 178	99 171	164 527
Rud 9:3	Gånglåten	B2	1963	2003	172	11 096	269	11 365	1 184	595	2	1 173	96 575	152 227
Rud 9:4	Gånglåten	B2	1963	2003	179	11 742	1 127	12 868	1 171	689	3	1 132	100 727	164 165
Rud 9:5	Gånglåten	B2	1963	2001	84	5 041	112	5 153	1 126	409	2	1 113	39 127	66 825
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	59 460	68 643
Summa Askim-Frölunda-Högsbo					**4 546**	**292 458**	**12 444**	**304 902**	**1 140**	**924**	**42**	**1 173**	**2 328 506**	**3 803 366**
Centrum														
Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	24	2 187	544	2 731	1 074	745	---	1 009	10 015	40 134
Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	38	2 566	---	2 566	1 139	---	66	1 204	17 969	44 800
Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1995	48	3 234	119	3 353	1 287	898	---	1 274	18 707	63 818
Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1992	161	9 702	---	9 702	1 353	---	---	1 353	75 629	196 000
Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1995	76	4 914	76	4 990	1 298	1 002	---	1 293	30 843	97 565
Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	30	1 700	1 052	2 752	1 102	1 071	---	1 090	12 630	36 484
Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	146	10 094	48	10 142	1 078	1 716	58	1 139	65 529	172 440
Guldheden 28:1	Doktor Bondesons Gata	A2	1958	1976	213	7 561	223	7 784	1 362	862	28	1 375	29 284	147 634
Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	A2	1950	1995	58	3 409	115	3 524	1 334	941	---	1 321	23 489	68 822
Guldheden 30:1	Doktor Bondesons Gata	A2	1952	1996	31	1 641	1 199	2 840	1 058	1 412	---	1 207	13 873	40 446
Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	A2	1952	1992	12	1 208	861	2 069	956	1 168	---	1 044	8 695	26 392
Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	51	2 517	1 225	1 190	42	1 266	20 953	48 442
Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	34	2 328	---	2 328	1 225	---	41	1 266	19 854	44 600
Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	73	2 539	1 228	---	60	1 252	19 404	48 348
Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	162	7 902	277	8 179	1 107	466	22	1 107	36 552	136 722

forts nästa sida






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Centrum forts.														
Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	115	5 996	784	6 780	1 106	578	46	1 091	32 902	105 133
Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	A2	1992	1992	47	4 091	54	4 145	1 309	3 176	242	1 576	47 257	89 001
Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	A2	1952	1995	36	2 466	---	2 466	1 228	---	85	1 314	18 707	48 184
Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1995	---	---	500	500	---	277	---	277	13	---
Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1997	38	2 604	---	2 604	1 227	---	47	1 274	21 557	50 324
Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	---	2 604	1 226	---	---	1 226	18 996	49 800
Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	---	2 604	1 229	---	30	1 259	17 169	49 800
Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1996	38	2 604	---	2 604	1 230	---	---	1 230	18 660	49 800
Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1995	38	2 604	---	2 604	1 226	---	40	1 266	18 298	49 800
Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	32	1 836	44	1 880	1 080	470	31	1 096	8 425	31 511
Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	69	3 916	35	3 951	1 114	567	17	1 127	23 227	67 750
Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	145	7 905	657	8 562	1 095	420	19	1 062	38 494	138 082
Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	136	6 189	276	6 465	1 260	656	101	1 335	43 352	119 552
Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1975	133	7 165	770	7 935	1 222	570	---	1 159	55 885	135 584
Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	A2	1959	1980	97	4 633	39	4 672	1 237	258	13	1 242	33 530	87 126
Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1960	57	4 261	109	4 369	1 175	583	---	1 161	30 781	74 355
Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	74	4 375	79	4 454	1 222	470	17	1 226	35 853	80 331
Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1976	100	5 108	7	5 115	1 287	10 973	128	1 428	44 006	97 072
Guldheden 64:4**	Doktor Dahlströms Gata	A2	2017	2017	49	2 497	---	2 497	1 931	---	---	1 931	83 390	46 800
Gårda 71:8	Anders Personsgatan	A2	2012	2012	317	23 979	451	24 430	1 601	1 589	98	1 698	741 295	694 777
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	27	1 550	---	1 550	1 172	---	50	1 222	7 541	37 600
Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan	A1	1937	1950	71	3 315	91	3 405	1 189	584	26	1 199	13 268	90 357
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	24	1 416	---	1 416	1 132	---	54	1 186	5 470	38 000
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	32	1 622	117	1 739	1 167	245	40	1 144	6 705	43 739
Krokslätt 156:1	Framnäsgatan	A2	1948	1989	21	1 149	82	1 231	1 377	341	---	1 308	7 574	28 310
Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	A2	1938	1938	60	2 994	14	3 008	1 297	276	---	1 292	17 387	54 818
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	A2	1938	1938	39	1 746	---	1 746	1 350	---	---	1 350	11 682	33 000
Krokslätt 179:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	64	2 992	354	3 346	1 279	488	---	1 195	19 195	70 241
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	A2	1965	2009	270	18 328	179	18 507	1 375	388	50	1 416	367 020	411 689
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	A2	1950	1950	86	3 914	298	4 212	1 158	893	39	1 178	19 186	68 482
Krokslätt 70:1	Brushanegatan	A2	1948	1989	76	4 846	138	4 984	1 293	737	9	1 286	30 644	116 012
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	A2	1991	1992	88	7 131	1 602	8 733	1 276	1 036	38	1 270	63 253	184 267
Krokslätt 99:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	40	2 210	104	2 314	1 213	748	---	1 192	13 023	50 067
Stampen 16:13	Norra Ågatan	A2	2004	2004	149	10 454	---	10 454	1 608	---	140	1 748	165 211	297 000
Stampen 16:14	Norra Ågatan	A2	2004	2004	78	2 171	---	2 171	1 738	---	---	1 738	31 069	62 000
Stampen 16:15	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	---	2 390	1 601	---	---	1 601	34 970	66 000
Stampen 16:16	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	---	2 390	1 591	---	---	1 591	35 606	65 000
Stampen 16:17	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	---	2 390	1 619	---	---	1 619	35 356	66 000
Summa Centrum					**3 932**	**233 819**	**11 421**	**245 239**	**1 305**	**880**	**44**	**1 328**	**2 619 381**	**5 060 011**
Lundby														
Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	B2	1933	1963	102	5 228	151	5 379	984	419	---	968	17 996	69 235
Brämaregården 20:11	Jägaregatan	B2	1937	2006	72	3 548	---	3 548	1 340	---	24	1 364	27 871	62 200
Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	B2	1948	1969	58	2 667	90	2 757	1 006	856	5	1 006	6 795	36 259
Brämaregården 27:2	Brämaregatan	B2	1930	1951	13	678	259	937	1 009	1 022	---	1 012	2 411	10 550
Brämaregården 27:9	Brämaregatan	B2	1930	1972	68	3 720	249	3 969	916	830	5	916	4 082	48 459

forts nästa sida









Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Lundby forts.														
Brämaregården 29:5	Myntgatan	B2	1982	1983	25	1 981	88	2 069	1 040	891	---	1 034	7 111	27 996
Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1980	14	835	10	845	1 011	303	---	1 002	4 027	11 413
Brämaregården 3:25	Bergavägen	B2	1934	1983	9	566	141	707	977	1 142	---	1 010	1 814	8 519
Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	B2	1935	1983	16	1 132	20	1 152	950	242	---	938	3 538	14 821
Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1983	17	1 064	---	1 064	1 020	---	---	1 020	5 370	14 400
Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	B3	1936	1975	73	4 810	319	5 129	996	535	21	988	14 911	55 230
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	B3	1939	1988	11	563	33	596	1 173	685	---	1 146	2 613	7 245
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	B3	1938	1988	17	1 050	136	1 186	1 100	1 027	---	1 092	6 113	13 757
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan	B3	1952	1991	12	810	---	810	1 125	---	---	1 125	5 848	10 238
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	B3	1954	1997	18	984	---	984	1 131	---	---	1 131	8 010	12 536
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	B3	1954	1997	21	1 263	---	1 263	1 112	---	2	1 115	8 499	15 800
Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	B3	1952	1972	118	7 603	82	7 685	1 363	510	27	1 380	118 484	113 334
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	B3	1951	1997	49	2 681	12	2 693	1 196	11 242	30	1 271	21 767	35 600
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	B3	1951	1997	25	1 370	---	1 370	1 195	---	134	1 329	11 397	18 200
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	B3	1954	1997	24	1 320	---	1 320	1 194	---	1	1 196	9 633	17 400
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	B3	1954	1997	24	1 320	5	1 325	1 194	17 069	51	1 299	9 608	17 400
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	B3	1951	1997	39	2 173	174	2 347	1 128	548	48	1 133	16 287	28 424
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	B3	1954	1974	39	2 177	133	2 310	1 085	228	50	1 085	9 026	26 040
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan	B3	1952	1992	45	2 979	392	3 371	1 101	456	12	1 038	15 874	38 117
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	B3	1951	1995	78	4 338	224	4 562	1 132	750	8	1 122	23 190	56 878
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	B3	1951	1996	39	2 163	---	2 163	1 135	---	9	1 143	13 065	27 725
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	B3	1951	1979	24	1 383	---	1 383	1 123	---	27	1 151	5 924	16 914
Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	B3	1951	1996	48	2 640	---	2 640	1 194	---	64	1 257	14 374	35 000
Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	B3	1951	1996	24	1 320	---	1 320	1 195	---	---	1 195	7 189	17 400
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	B3	1954	1998	73	4 074	561	4 635	1 127	713	30	1 107	30 065	54 917
Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	B2	1946	1956	53	2 893	101	2 994	980	456	44	1 006	10 176	38 203
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	B2	1946	1986	90	5 207	666	5 873	1 100	575	24	1 064	23 932	78 078
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	B2	1946	1956	48	2 461	38	2 499	1 011	248	47	1 047	11 373	33 007
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1976	32	1 609	---	1 609	821	---	---	821	5 862	19 600
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1968	35	1 694	341	2 035	822	710	---	803	6 035	22 023
Sannegården 16:1	Bautastensgatan	B3	1938	1983	113	5 415	135	5 550	1 071	495	28	1 085	20 176	64 918
Sannegården 17:2	Lambergsgatan	B3	1939	1969	17	543	---	543	828	---	56	884	4 200	---
Sannegården 19:1	Bautastensgatan	B3	1939	1983	12	681	100	781	1 100	787	4	1 064	1 847	8 592
Sannegården 20:1	Bautastensgatan	B3	1938	1986	32	1 137	299	1 436	1 226	---	---	971	4 945	14 313
Summa Lundby					**1 627**	**90 079**	**4 757**	**94 836**	**1 101**	**661**	**21**	**1 100**	**521 434**	**1 200 741**
Majorna-Linné														
Haga 10:10	Landsvägsgatan	A1	1985	1985	107	8 307	941	9 248	1 213	1 933	---	1 287	44 000	249 587
Haga 10:11	Frigångsgatan	A1	1913	1985	50	4 711	670	5 381	1 072	1 620	---	1 140	28 581	135 304
Haga 11:15	Frigångsgatan	A1	1990	1990	115	8 856	290	9 146	1 296	1 829	---	1 313	69 837	253 359
Haga 12:11	Haga Nygata	A1	1888	1987	43	2 715	244	2 959	1 202	1 739	---	1 246	29 122	75 751
Haga 12:13	Frigångsgatan	A1	1988	1989	21	2 110	---	2 110	1 198	---	---	1 198	12 404	56 400
Haga 12:6	Haga Nygata	A1	1919	1989	51	2 968	344	3 312	1 252	332	---	1 156	27 712	77 683

forts nästa sida






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Majorna-Linné forts.														
Haga 13:15	Haga Nygata	A1	1870	1984	34	2 088	487	2 575	1 149	2 018	---	1 313	11 469	56 926
Haga 13:16	Frigångsgatan	A1	1984	1984	80	5 830	173	6 003	1 258	1 003	2	1 253	25 814	161 414
Haga 15:10	Landsvägsgatan	A1	1986	1986	74	4 795	253	5 048	1 268	428	---	1 226	34 668	134 048
Haga 16:4	Bergsgatan	A1	1989	1989	155	11 452	1 112	12 564	1 295	2 221	---	1 377	74 603	349 202
Haga 16:8	Bergsgatan	A1	1906	2007	24	2 479	260	2 739	1 448	2 939	---	1 589	59 477	86 336
Haga 17:6	Bergsgatan	A1	1983	1983	78	5 650	1 775	7 425	1 196	2 069	---	1 405	45 897	184 000
Haga 8:3	Haga Nygata	A1	1992	1993	65	5 636	579	6 215	1 367	1 929	73	1 492	62 227	174 220
Haga 9:6	Järntorget	A1	1890	1993	63	6 087	2 692	8 779	1 293	2 251	---	1 587	105 311	222 600
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	A1	1931	1971	13	706	326	1 032	1 015	1 661	---	1 219	4 523	21 924
Olivedal 2:12	Plantagegatan	A1	1986	1986	105	8 207	379	8 586	1 240	636	25	1 238	43 371	195 549
Olivedal 2:6	Plantagegatan	A1	1910	1985	26	2 287	134	2 421	1 045	1 554	---	1 073	10 619	50 672
Sandarna 10:2	Orustgatan	A4	1945	1993	24	1 008	188	1 196	1 327	963	1	1 271	5 708	20 963
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	A4	1939	1962	52	2 776	55	2 831	1 126	258	15	1 124	10 511	48 088
Sandarna 14:2	Öckerögatan	A4	1946	1983	24	1 176	37	1 213	1 306	756	19	1 308	3 765	23 000
Sandarna 14:4	Orustgatan	A4	1947	1986	24	1 129	---	1 129	1 257	---	---	1 257	5 392	21 400
Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	A4	1945	1971	24	1 116	369	1 485	1 260	701	8	1 129	6 049	22 945
Sandarna 15:2	Öckerögatan	A4	1945	1975	28	1 652	14	1 666	1 188	243	75	1 255	8 495	30 600
Sandarna 15:3	Öckerögatan	A4	1947	1987	24	1 047	19	1 066	1 236	285	88	1 307	6 394	20 300
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	A4	1946	1966	24	1 176	76	1 252	1 144	371	---	1 098	2 835	21 087
Sandarna 26:1	Öckerögatan	A4	1947	1984	24	1 140	36	1 176	1 313	718	---	1 295	4 058	22 400
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	A4	1939	1939	110	4 945	120	5 065	1 227	401	33	1 240	22 077	88 355
Sandarna 4:5	Donsögatan	A4	1944	1993	16	952	248	1 200	1 297	1 423	---	1 323	8 965	20 870
Sandarna 5:8	Donsögatan	A4	1943	1986	103	6 346	537	6 883	1 190	565	10	1 151	35 569	118 639
Sandarna 6:7	Brännögatan	A4	1944	1984	65	3 539	38	3 577	1 118	1 991	40	1 167	14 680	61 432
Sandarna 7:2	Brännögatan	A4	1944	1986	24	1 152	22	1 174	1 185	367	---	1 170	5 451	21 284
Sandarna 8:10	Orustgatan	A4	1941	1968	80	3 820	88	3 908	1 228	346	1	1 208	22 136	69 199
Sandarna 8:11	Donsögatan	A4	1944	1986	40	2 280	9	2 289	1 218	331	1	1 216	17 123	42 833
Sandarna 9:2	Orustgatan 16	A4	1991	1991	17	1 484	396	1 880	1 176	918	---	1 122	13 505	30 606
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	A2	1989	1989	51	3 941	126	4 067	1 274	985	84	1 349	30 467	80 555
Summa Majorna-Linné					**1 858**	**125 563**	**13 037**	**138 600**	**1 237**	**1 700**	**12**	**1 293**	**912 816**	**3 249 531**
Norra Hisingen														
Backa 77:1	Markurellgatan	B4	1969	2000	72	5 204	150	5 354	1 110	14	30	1 109	28 995	57 521
Backa 77:2	Markurellgatan	B4	1969	2006	72	5 084	---	5 084	1 112	---	31	1 143	32 312	58 121
Backa 77:3	Markurellgatan	B4	1970	2006	72	5 084	---	5 084	1 110	---	44	1 154	32 701	58 121
Backa 78:1	Baron Rogers Gata	B4	1970	1995	60	4 368	---	4 368	1 108	---	39	1 146	30 449	47 000
Backa 78:2	Baron Rogers Gata	B4	1970	1985	119	8 443	248	8 691	981	722	36	1 009	46 082	82 147
Backa 78:3	Baron Rogers Gata	B4	1970	1984	122	8 638	---	8 638	979	---	63	1 042	52 577	85 694
Backa 78:4	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	64	4 492	18	4 510	859	12 703	39	946	11 987	39 400
Backa 79:1	Katjas Gata	B4	1971	1971	159	11 499	131	11 630	847	971	28	877	36 331	98 735
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1992	76	4 760	299	5 059	1 142	921	46	1 175	38 690	52 922
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1994	74	4 688	---	4 688	1 130	---	89	1 220	33 310	53 239
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1971	1994	74	4 688	---	4 688	1 128	---	58	1 186	32 503	51 000
Backa 79:2	Julias Gata	B4	1971	1979	136	8 779	150	8 929	1 066	14	---	1 048	68 628	86 223

forts nästa sida






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Norra Hisingen forts.														
Backa 79:3	Julias Gata	B4	1971	1971	57	4 272	59	4 331	841	651	163	1 001	13 414	39 550
Backa 79:5	Jacobs Gata	B4	1970	2014	83	5 917	359	6 276	1 013	695	94	1 089	58 806	62 170
Backa 79:6	Blendas Gata	B4	1970	2002	124	4 311	318	4 629	1 405	---	---	1 308	37 071	59 755
Backa 79:7	Blendas Gata	B4	1970	2003	88	5 542	150	5 692	1 220	14	---	1 188	88 512	67 042
Backa 79:8	Blendas Gata	B4	1970	1970	66	4 446	---	4 446	838	---	---	838	11 208	37 600
Backa 79:9	Blendas Gata	B4	1970	1980	126	8 181	---	8 181	1 044	---	7	1 051	70 328	82 600
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	---	29 936
Summa Norra Hisingen					**1 644**	**108 396**	**1 882**	**110 278**	**1 036**	**587**	**39**	**1 068**	**723 904**	**1 148 776**
Västra Hisingen														
Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	B4	1967	1967	---	---	163	163	---	975	7 782	8 757	7 019	4 620
Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	B4	1967	1967	71	2 034	192	2 226	1 174	723	---	1 135	3 387	17 983
Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	B4	1967	1967	74	2 111	---	2 111	1 172	---	---	1 172	3 282	17 420
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	B4	1958	1981	110	6 107	---	6 107	1 108	---	60	1 168	34 523	52 200
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	B4	1965	1965	150	9 236	413	9 649	1 010	548	39	1 029	46 290	70 720
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	B4	1965	1975	77	4 708	167	4 875	1 016	643	157	1 161	34 895	42 604
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	B4	1958	1996	84	4 725	584	5 309	1 111	524	---	1 046	24 869	45 481
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	B4	1957	1982	47	3 206	---	3 206	985	---	67	1 052	13 867	25 991
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	B4	1957	1979	18	1 548	162	1 710	932	634	63	967	5 332	12 240
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	B4	1957	1981	45	3 069	164	3 233	1 011	648	47	1 040	14 639	25 532
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	B4	1957	1995	24	1 680	---	1 680	1 000	---	109	1 109	6 434	15 409
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	B4	1957	1996	84	4 725	154	4 879	1 126	1 077	1	1 125	22 680	44 273
Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	B4	1966	1966	74	2 111	---	2 111	1 171	---	---	1 171	3 128	17 420
Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	B4	1967	1967	74	2 111	---	2 111	1 169	---	---	1 169	3 465	17 420
Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	B4	1967	1967	62	1 829	---	1 829	1 158	---	---	1 158	3 034	15 056
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	B5	1964	1973	30	2 308	---	2 308	944	---	45	990	12 764	17 216
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	B5	1964	1973	154	10 538	283	10 821	970	543	1	960	54 404	81 542
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	B5	1964	1974	142	8 876	319	9 195	995	466	---	977	50 026	69 665
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	B5	1964	1972	88	6 886	297	7 183	952	441	1	932	30 395	51 394
Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	B4	1994	1994	10	844	638	1 482	1 059	918	80	1 078	5 620	10 718
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	B4	1993	1993	57	5 138	12	5 150	1 014	606	205	1 218	54 342	48 289
Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	B4	1965	1993	299	22 998	2 095	25 093	1 033	834	13	1 030	156 093	197 090
Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	B4	1993	1993	50	4 059	71	4 130	1 062	78	159	1 204	37 566	39 327
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	B4	1955	2002	165	9 082	117	9 199	1 142	669	67	1 204	61 260	122 041
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	B4	1954	1962	---	---	947	947	---	746	---	746	2 930	3 990
Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	B4	1955	2004	193	10 443	517	10 960	1 150	584	37	1 161	107 835	145 054
Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	B4	1955	1985	155	8 459	205	8 664	1 159	715	31	1 179	76 897	107 020
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan	B4	1947	2001	14	944	753	1 697	1 043	855	46	1 006	14 341	17 109
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	840	2 940
Summa Västra Hisingen					**2 351**	**139 774**	**8 252**	**148 026**	**1 058**	**723**	**59**	**1 098**	**892 156**	**1 337 764**






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Örgryte-Härlanda														
Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	A2	1915	1976	85	5 140	121	5 261	1 068	1 024	---	1 067	19 546	90 799
Bagaregården 3:5	Falkgatan	A2	1915	1977	74	4 973	303	5 276	1 074	775	2	1 058	19 636	91 617
Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	A2	1945	1986	109	5 655	179	5 834	1 216	1 125	11	1 224	22 835	110 365
Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	A2	2013	2013	67	4 324	---	4 324	1 782	---	---	1 782	117 925	115 000
Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	A2	1945	1986	80	5 076	63	5 139	1 171	2 223	189	1 373	29 995	98 228
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	---	738	1 150	---	---	1 150	2 842	13 800
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	A2	1941	1971	60	2 523	---	2 523	935	---	---	935	10 713	39 400
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	---	738	1 149	---	---	1 149	2 809	13 800
Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	A2	1912	1985	16	1 275	305	1 580	1 034	856	---	1 000	5 795	24 358
Bagaregården 4:6	Falkgatan	A2	1921	1976	21	1 053	---	1 053	833	---	---	833	3 267	16 400
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1980	21	1 743	45	1 788	1 059	401	---	1 042	7 229	31 286
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1970	39	2 379	10	2 389	1 133	375	54	1 184	10 275	43 800
Bagaregården 51:1	Ejdergatan	A2	1918	1982	34	2 186	121	2 307	1 098	798	---	1 083	14 407	40 230
Bagaregården 6:5	Ejdergatan	A2	1916	1979	67	4 784	341	5 125	1 031	725	---	1 011	22 265	84 680
Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	A2	1922	1990	115	7 122	246	7 368	1 188	910	---	1 179	33 706	139 631
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	A4	1932	1932	72	2 360	8	2 368	1 151	187	95	1 244	9 524	34 204
Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1980	25	1 226	246	1 472	880	825	---	871	4 886	21 662
Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	53	2 737	124	2 861	1 058	678	70	1 112	12 147	48 859
Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	47	2 229	306	2 535	1 080	568	---	1 018	10 399	41 193
Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1970	39	1 851	---	1 851	876	---	---	876	7 004	30 000
Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan	A3	1947	1960	36	1 881	27	1 908	1 057	308	---	1 047	8 081	33 436
Kålltorp 36:13	Stobéegatan	A3	1933	1983	15	934	---	934	1 107	---	---	1 107	6 116	16 800
Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	A3	1937	1982	15	814	57	871	1 136	421	3	1 092	3 262	15 110
Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	A3	1939	1977	12	604	---	604	1 162	---	36	1 198	4 420	11 074
Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	A3	1937	1937	36	2 139	---	2 139	1 101	---	---	1 101	17 066	37 000
Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	A3	1938	1938	60	2 969	203	3 172	1 107	273	63	1 117	11 781	51 246
Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	A3	1938	1938	48	2 497	675	3 172	1 087	1 017	1	1 073	9 725	46 494
Kålltorp 60:1	Björcksgatan	A3	1937	1970	75	3 928	439	4 367	1 163	667	54	1 167	24 256	75 237
Kålltorp 65:1	Intagsgatan	A3	1939	1978	30	1 240	---	1 240	856	---	---	856	11 666	20 000
Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	A3	1946	1970	93	5 212	10	5 222	1 084	249	25	1 108	25 473	93 000
Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	A2	1950	1950	118	5 564	345	5 909	1 142	978	14	1 146	25 034	102 161
Lunden 52:1	Stavhopparegatan	A2	1943	1977	25	1 508	22	1 530	1 106	274	1	1 095	6 004	27 270
Lunden 53:3	Valåsgatan	A2	1939	1939	32	1 687	60	1 747	1 201	623	70	1 251	8 102	31 290
Lunden 53:4	Stavhopparegatan	A2	1943	1960	40	1 969	41	2 010	1 169	651	5	1 164	8 786	36 594
Lunden 54:1	Valåsgatan	A2	1940	1940	35	1 676	112	1 787	1 234	630	39	1 235	8 674	31 800
Lunden 56:4	Trestegsgatan	A2	1939	1939	56	2 482	45	2 527	1 280	677	38	1 306	11 094	46 736
Lunden 57:1	Skogshyddegatan	A2	1939	1939	44	2 272	313	2 585	1 213	672	46	1 193	10 539	43 333
Lunden 61:4	Blekeslänten	A2	1963	1963	178	13 108	1 668	14 775	1 065	540	80	1 085	66 509	243 000
Lunden 61:5	Överstegatan	A2	1944	1950	48	2 120	15	2 135	1 151	502	---	1 146	9 538	38 422
Lunden 61:6	Ulfsparregatan	A2	1951	1951	24	1 200	12	1 212	1 158	383	56	1 206	4 952	21 827
Olskroken 13:16	Falkgatan	A3	1912	1976	36	1 459	---	1 459	846	---	---	846	5 587	23 400
Olskroken 13:17	Sparvgatan	A3	1990	1990	42	3 308	---	3 308	1 203	---	80	1 283	26 437	65 283
Olskroken 13:8	Svangatan	A3	1918	1981	44	2 925	245	3 170	1 118	1 007	---	1 109	12 137	54 617
Olskroken 29:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	101	7 844	1 063	8 906	1 180	740	110	1 238	62 837	152 889

forts nästa sida

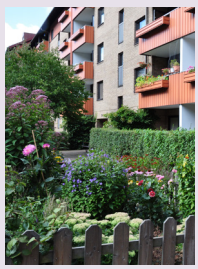





Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Örgryte-Härlanda forts.														
Olskroken 30:11	Olskroksgatan	A3	1983	1983	49	3 598	---	3 598	1 188	---	401	1 589	32 276	76 584
Olskroken 4:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	155	11 636	96	11 732	1 124	241	4	1 121	54 227	215 264
Olskroken 5:5	Borgaregatan	A3	1983	1983	100	7 321	3 538	10 859	1 136	1 434	54	1 287	69 474	169 800
Olskroken 6:12	Bondegatan	A3	1983	1983	115	9 796	621	10 417	1 101	1 840	1	1 146	57 854	184 137
Olskroken 7:14	Bondegatan	A3	1983	1983	33	2 639	6 709	9 348	1 111	1 382	8	1 314	85 987	51 106
Skår 50:1	Omvägen	A4	1951	1951	31	1 945	266	2 211	1 165	543	15	1 105	8 387	29 723
Skår 51:1	Omvägen	A4	1951	1951	142	7 629	348	7 977	1 118	506	59	1 150	33 317	111 002
Skår 52:2	Kallebäcksvägen	A4	1951	1970	76	5 152	605	5 757	1 109	1 014	35	1 134	27 306	79 636
Skår 54:1	Kallebäcksvägen	A4	1951	1980	77	4 507	89	4 596	1 160	139	---	1 140	21 137	69 054
Sävenäs 181:2	Smögengatan	A4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	51 731	83 332
Torp 50:6**	Gunn Wållgrens gata	A2	2014	2014	64	4 395	731	5 126	1 737	2 117	52	1 894	227 774	113 690
Summa Örgryte-Härlanda					**3 133**	**190 066**	**20 769**	**210 835**	**1 126**	**1 113**	**39**	**1 164**	**1 424 751**	**3 630 659**
Östra Göteborg														
Gamlestaden 11:23	Brahegatan	B2	1930	1985	130	8 582	154	8 736	1 020	1 034	---	1 021	38 478	97 692
Gamlestaden 12:28	Brahegatan	B2	1930	1976	144	9 197	708	9 905	955	448	---	919	33 601	99 776
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	B2	1940	1983	20	966	20	986	1 047	297	---	1 032	2 839	10 865
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	B2	1931	1983	79	5 730	467	6 197	978	770	4	966	19 693	65 823
Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsgatan	B2	1936	1936	84	4 163	58	4 221	996	183	---	985	11 410	43 732
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	B2	1948	1948	30	1 727	70	1 797	1 023	386	---	998	15 571	18 821
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	B2	1951	1982	60	3 179	10	3 189	847	---	3	848	9 019	32 236
Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	65	3 227	66	3 293	1 012	510	36	1 038	10 305	34 838
Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	24	1 450	---	1 450	952	---	15	966	4 434	14 800
Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan	B2	1938	1938	36	1 791	---	1 791	1 000	---	105	1 104	4 933	19 000
Gamlestaden 34:6	Nylösegatan	B2	1944	1981	41	2 981	57	3 038	935	185	---	921	9 238	31 922
Gamlestaden 4:9	Brahegatan	B2	1972	1989	175	5 993	3 573	9 566	1 441	1 014	156	1 438	75 371	117 727
Gamlestaden 51:5	Batterigatan	B2	1948	1985	18	1 092	12	1 104	1 051	565	---	1 045	6 499	12 768
Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	B2	2015	2015	53	3 081	194	3 275	1 880	2 044	---	1 890	117 349	63 573
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	B2	1980	1980	48	3 881	30	3 911	1 067	1 257	---	1 069	12 853	44 606
Gamlestaden 740:121	Treriksgatan	B2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	27 801	---
Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	B2	1910	1983	60	3 750	1 023	4 773	1 006	1 048	---	1 015	26 733	48 677
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	B2	1926	1981	49	3 262	51	3 313	982	1 035	---	983	13 160	36 305
Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	B2	1917	1981	18	1 416	---	1 416	914	---	---	914	4 071	14 800
Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	B2	1925	1981	6	430	---	430	930	---	---	930	1 306	4 614
Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	B2	1939	1981	22	953	---	953	888	---	---	888	2 042	9 811
Kortedala 1:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	51	3 045	181	3 226	1 105	610	29	1 106	22 588	33 641
Kortedala 101:2	Aprilgatan	B3	1955	2001	172	10 328	355	10 683	1 247	1 002	37	1 276	98 355	120 674
Kortedala 102:1	Decembergatan	B3	1955	1988	245	14 948	251	15 199	1 072	349	35	1 095	57 598	158 710
Kortedala 103:1	Decembergatan	B3	1955	1988	58	3 415	646	4 061	1 072	455	115	1 089	14 025	38 956
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	B3	1958	1978	39	2 586	293	2 879	998	318	42	970	6 025	26 135
Kortedala 2:1	Timgatan	B3	1954	1992	137	8 714	132	8 846	1 110	655	62	1 164	52 561	96 827
Kortedala 2:2	Timgatan	B3	1954	1991	68	4 427	5	4 432	1 154	15 362	9	1 179	25 513	50 200
Kortedala 2:3	Timgatan	B3	1954	1991	34	2 209	37	2 246	1 154	2 419	100	1 275	13 718	25 935
Kortedala 83:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	43	2 732	52	2 784	1 035	699	44	1 073	13 253	29 022

forts nästa sida




Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Östra Göteborg forts.														
Kortedala 84:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	33	1 773	---	1 773	1 144	---	127	1 271	9 833	20 298
Kortedala 86:2	Adventsvägen	B3	1956	1956	96	5 424	---	5 424	983	---	35	1 019	16 415	52 310
Kortedala 86:3	Adventsvägen	B3	1956	1990	64	3 600	---	3 600	985	---	38	1 023	12 704	36 158
Kortedala 89:2	Adventsvägen	B3	1957	1996	36	2 106	---	2 106	1 115	---	93	1 208	10 833	24 004
Kortedala 89:3	Annandagsgatan	B3	1958	1994	48	3 092	222	3 314	1 099	537	57	1 118	15 908	35 519
Kortedala 90:4	Annandagsgatan	B3	1956	1993	82	5 366	131	5 497	1 087	704	57	1 135	33 438	58 878
Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	B3	1956	1993	72	4 895	68	4 963	1 069	491	98	1 160	29 531	54 082
Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	B3	1955	1992	75	5 048	77	5 125	1 101	431	---	1 091	36 761	54 636
Kortedala 90:8	Adventsvägen	B3	1956	1994	100	6 077	20	6 097	1 104	530	15	1 117	34 303	66 670
Kortedala 90:9	Adventsvägen	B3	1955	1994	36	1 917	---	1 917	1 068	---	---	1 068	10 274	20 600
Kortedala 91:3	Brittsommargatan	B3	1958	1970	127	8 765	30	8 795	1 002	3 588	29	1 040	27 218	85 434
Kortedala 91:4	Årstidsgatan	B3	1956	1980	56	2 744	45	2 789	1 125	948	77	1 199	11 092	29 668
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1978	54	3 270	62	3 332	1 062	911	51	1 110	18 028	34 498
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1981	36	1 986	62	2 048	1 083	549	39	1 106	10 416	20 407
Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	79	3 716	---	3 716	1 132	---	94	1 225	25 895	40 583
Kortedala 96:3	Brittsommargatan	B3	1957	1976	36	2 148	---	2 148	1 068	---	48	1 116	11 867	22 364
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	51	2 902	---	2 902	1 070	---	108	1 178	15 078	31 764
Kviberg 22:10	Beväringsgatan	B2	1959	1959	50	3 419	127	3 546	948	909	21	968	11 412	36 692
Kviberg 22:6	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 864	215	7 079	950	570	104	1 042	19 780	76 086
Kviberg 22:7	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	198	7 090	954	707	27	974	20 314	72 802
Kviberg 22:8	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	292	7 184	958	442	26	964	20 633	72 982
Kviberg 22:9	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	247	7 139	957	910	11	967	21 309	73 334
Kviberg 741:184	Hinderbanan	B2	2011	2014	83	5 979	620	6 599	1 746	1 738	32	1 778	172 537	116 964
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	1 104 529	1 939 219
Summa Östra Göteborg					**3 631**	**221 019**	**10 860**	**231 874**	**1 081**	**892**	**41**	**1 113**	**1 345 919**	**2 539 219**
TOTALT					**26 865**	**1 712 278**	**98 773**	**1 811 051**	**1 104**	**980**	**40**	**1 137**	**11 919 005**	**24 036 130**

** Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2017-12-31*

*** I nyproduktion är bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror beräknad i förhållande till genomsnittlig yta under 2017*






FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr
Angered										
Gårdsten 81:3	Schottisvägen	C1	1962	1962	19	1 100	---	1 100	2 886	6 366
Lundby										
Tolered 147:3	Arvid Lindmansgatan	B3	1950	1967	46	2 423	2 553	4 976	19 822	38 663
Tolered 29:14	Gamla Björlandavägen	B2	1950	1983	52	3 656	32	3 688	19 792	43 600

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr
Angered										
Del av Hjällbo 60:3*	Bergsgårdsgärdet	C2	---	---	---	---	---	---	3 700	---
Östra Göteborg										
Gamlestaden 740:121	Treriksgatan	B2	---	---	---	---	---	---	27 801	---
Del av Kortedala 67:2, Kortedala 87:2, Kortedala 763:131 och Kortedala 763:38**	Adventsvägen	B3	---	---	---	---	---	---	0	---

** Fastighetsreglerat till fastighet Hjällbo 5:14*

*** Fastighetsreglerat till fastighet Kortedala 87:1*

LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTADSYTOR

Stadsdel	1 rum och kök eller mindre			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	371	10,5 %	36	1 097
Askim-Frölunda-Högsbo	622	17,6 %	33	1 350
Centrum	857	24,3 %	31	1 546
Lundby	184	5,2 %	38	1 113
Majorna-Linné	167	4,7 %	38	1 371
Norra Hisingen	122	3,5 %	43	1 215
Västra Hisingen	582	16,5 %	30	1 229
Örgryte-Härlanda	340	9,6 %	37	1 240
Östra Göteborg	282	8,0 %	35	1 250
TOTAL	**3 527**	**13,1 %**	**34**	**1 308**

Stadsdel	2 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	1 306	10,8 %	61	960
Askim-Frölunda-Högsbo	1 915	15,9 %	56	1 205
Centrum	1 481	12,3 %	55	1 328
Lundby	1 064	8,8 %	53	1 090
Majorna-Linné	907	7,5 %	56	1 279
Norra Hisingen	848	7,0 %	58	1 088
Västra Hisingen	912	7,6 %	57	1 101
Örgryte-Härlanda	1 664	13,8 %	53	1 175
Östra Göteborg	1 972	16,3 %	55	1 112
TOTAL	**12 069**	**44,9 %**	**56**	**1 151**

Stadsdel	3 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	1 412	18,7 %	80	897
Askim-Frölunda-Högsbo	1 351	17,9 %	75	1 123
Centrum	1 149	15,2 %	73	1 292
Lundby	327	4,3 %	69	1 045
Majorna-Linné	537	7,1 %	78	1 221
Norra Hisingen	252	3,3 %	76	1 024
Västra Hisingen	635	8,4 %	78	1 008
Örgryte-Härlanda	822	10,9 %	73	1 150
Östra Göteborg	1 070	14,2 %	70	1 069
TOTALT	**7 555**	**28,1 %**	**75**	**1 089**

Stadsdel	4 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	881	27,9 %	96	878
Askim-Frölunda-Högsbo	497	15,7 %	89	1 089
Centrum	337	10,7 %	93	1 185
Lundby	52	1,6 %	93	1 114
Majorna-Linné	214	6,8 %	104	1 183
Norra Hisingen	422	13,4 %	83	943
Västra Hisingen	203	6,4 %	91	955
Örgryte-Härlanda	276	8,7 %	94	1 081
Östra Göteborg	277	8,8 %	91	950
TOTALT	**3 159**	**11,8 %**	**92**	**1 007**

Stadsdel	5 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	166	32,2 %	115	855
Askim-Frölunda-Högsbo	152	29,5 %	115	1 009
Centrum	90	17,5 %	106	1 123
Lundby	--	--	--	--
Majorna-Linné	28	5,4 %	120	1 140
Norra Hisingen	--	--	--	--
Västra Hisingen	19	3,7 %	128	913
Örgryte-Härlanda	30	5,8 %	117	1 021
Östra Göteborg	30	5,8 %	103	1 129
TOTALT	**515**	**1,9 %**	**114**	**988**

Stadsdel	6 rum och kök eller större			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	7	17,5 %	128	899
Askim-Frölunda-Högsbo	9	22,5 %	175	952
Centrum	18	45,0 %	130	1 040
Lundby	--	--	--	--
Majorna-Linné	5	12,5 %	146	1 190
Norra Hisingen	--	--	--	--
Västra Hisingen	--	--	--	--
Örgryte-Härlanda	1	2,5 %	186	896
Östra Göteborg	--	--	--	--
TOTALT	**40**	**0,1 %**	**143**	**1 008**

Stadsdel	TOTALT			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	4 143	15,4 %	75	914
Askim-Frölunda-Högsbo	4 546	16,9 %	64	1 156
Centrum	3 932	14,6 %	59	1 309
Lundby	1 627	6,1 %	55	1 082
Majorna-Linné	1 858	6,9 %	68	1 243
Norra Hisingen	1 644	6,1 %	66	1 036
Västra Hisingen	2 351	8,8 %	59	1 062
Örgryte-Härlanda	3 133	11,7 %	61	1 156
Östra Göteborg	3 631	13,5 %	61	1 085
TOTALT	**26 865**	**100,0 %**	**64**	**1 111**

**Andel lägenheter utifrån antal*

***Angiven årshyra är beräknad utifrån bruttohyra per 2017-12-31*

Papperet till denna årsredovisning är FSC-märkt, vilket är en hållbarhetscertifiering för skogsbruk. Omslaget med sin lite strävare struktur är dessutom bestruket med en stärkelse som är utvunnen ur restprodukter från tillverkning av potatischips och pommes frites.

Bostads AB Poseidon
Rullagergatan 6A
Box 1 424 21 Angered
Telefon: 031-332 10 00
poseidon.goteborg.se

BOSTADS AB
POSEIDON