

Bostads AB Poseidon ÅRSREDOVISNING 2015



11/10

A photograph of a man with a reddish-brown beard and glasses, looking upwards and to the right. He is wearing a brown sweater over a blue and white checkered shirt. The background is a bright, clear sky with a light blue gradient. The text 'vi bygger' is overlaid on the image, with 'vi' in green and 'bygger' in white.

vi bygger

Omslag: På Näverlursgatan vid Frölunda torg pågår ombyggnad och påbyggnad.

W
KX

Vi bygger nytt – Väster

Läs mer på sidan 9



Vi underhåller – Centrum

Läs mer på sidan 13



För våra hyresgäster – Hjällbo

Läs mer på sidan 19



För miljön – Angered

Läs mer på sidan 23



Innehåll

För Göteborgs och göteborgarnas utveckling	2
Vd-ord	4
Vår omvärld	6
Vi bygger nytt	8
Vi underhåller	11
Vi förvaltar	14
För våra hyresgäster	16
För våra medarbetare	20
För miljön	22
Bolagsstyrning	24
Intern styrning och kontroll	25
Företagsledning	26
Styrelse	28
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	29–36
Årets verksamhet och resultat	29
Risker och osäkerhetsfaktorer	31
Förslag till vinstdisposition	32
Utblick 2016	33
Femårsöversikt	34
Definitioner	36
FINANSIELLA RAPPORTER	37–58
Resultaträkning	37
Kommentarer till resultaträkningen	38
Balansräkning	40
Kommentarer till balansräkningen	42
Förändring eget kapital	42
Kassaflödesanalys	43
Kommentarer till kassaflödesanalysen	44
Noter	45
Revisionsberättelse	59
Granskningsrapport	60
VÅRA FASTIGHETER	61–72
Lägenheter uppdelade per stadsdel	62
Fastighetsbestånd	63
Lägenheter och lokaler per distrikt	71
Lägenhetsfördelning och bostadsytor	72



För Göteborgs och göteborgarnas utveckling

Bostads AB Poseidon är Göteborgs största bostadsbolag. Hos oss bor cirka 50 000 personer eller närmare var tionde göteborgare. Poseidons långsiktiga mål – *Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva* – är ledstjärnan i arbetet med att förvalta och utveckla våra bostadsområden.

Vi är stolta över att kunna erbjuda ett brett utbud av välskötta, prisvärda bostäder över hela Göteborg. I beståndet finns allt från kulturhistoriskt värdefulla fastigheter till moderna nybyggen. Vår nybyggnation sker i olika delar av staden med god tillgång till kommunikationer. Vi strävar mot att årligen kunna erbjuda 400–500 nya lägenheter.

Vår drivkraft är ett stort samhällsengagemang – hos oss går omsorgen om hyresgäster, medarbetare och fastigheter hand i hand med arbetet för minskad miljöpåverkan och en stabil ekonomi.

Poseidon är en del av Framtidenkoncernen, som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad. Våra åtaganden sträcker sig ofta utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa en hållbar stad och en positiv utveckling av Göteborg.

Vision

Vår vision – *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden* – är gemensam för alla bolag inom Framtidenkoncernen.

Affärsidé

Poseidon strävar efter att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierande hyresgästboende.

Långsiktigt mål

Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva.

Värderingar

Vårt långsiktiga mål når vi genom att följa våra gemensamma värderingar:

- Vi är professionella
- Vi väljer samverkan
- Vi tar personligt ansvar

Handwritten signature

50 000

hyresgäster

26 856

lägenheter

bostadsyta

1,7 milj m²

- Vi har integritet
- Vi vill utvecklas
- Vi är varsamma om naturen
- Vi bejakar mångfald

Nära hyresgästen

Poseidons ledningsfilosofi bygger på att beslut tas nära hyresgästen. Vår starkt decentraliserade organisation har endast tre nivåer – Vd, distriktschef och husvärd. De korta beslutsvägarna ger våra medarbetare förutsättningar att fatta snabba beslut och erbjuda god service till våra hyresgäster.

Verksamheten är uppdelad i åtta distrikt – Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Hjällbo, Kortedala, Väster och Öster.

Sammanlagt har vi drygt 80 husvårdsområden, vart och ett med ansvar för omkring 300 lägenheter. På huvudkontoret finns stötande centrala funktioner.

Långsiktig ägare gynnar stadens utveckling

Poseidon är helägt av Göteborgs Stad. Genom att äga bostadsföretag kan staden medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden för att skapa en långsiktigt hållbar utveckling i staden. Poseidon är ett viktigt verktyg i detta arbete – genom vår nyproduktion och lyhörda förvaltning skapar vi trygga livsmiljöer och bidrar till en attraktiv bostadsmarknad. Vi bygger för utveckling – för Göteborg och göteborgarna.

ef
190

Vd-ord

Skapar hem där människor kan hämta kraft och utvecklas

Med fler bostäder kan Göteborg växa. Poseidon är en långsiktig samhällsbyggare som möjliggör tillväxt i staden genom att skapa gröna hem i trygga bostadsområden där alla är välkomna. Där alla får växa.



Under året har ni investerat 737 mkr i ert befintliga bostadsbestånd, hur motiverar ni dessa insatser?

Vi satsar mer än någonsin på underhåll av vårt befintliga bostadsbestånd. Underhållet är strategiskt viktigt för vår verksamhet. Förutom att bevara beståndets ekonomiska värde och effektivisera driften, kan vi vid ombyggnation anpassa lägenheterna och möta hyresgästernas behov av exempelvis ökad tillgänglighet och olika ekonomiska förutsättningar.

Blandning berikar och ett projekt som jag är särskilt stolt över ur ett samhällsbyggarperspektiv är nyligen färdigställda Backa Röds Pärlor. I förnyelsearbetet har alla lägenheter fått nybyggnadsstandard, 60 nya bostäder har tillkommit genom påbyggnad och vi planerar även för att bygga nytt i området. Vi har investerat i den sociala situationen och fått ett bostadsområde med större socioekonomisk bredd än tidigare. Med god tillgång till både cykelparkeringar och avfallshantering har vi skapat förutsättningar för våra hyresgäster att leva miljövänligt.

Projektet är ett bra exempel på hur vi arbetar parallellt med ekonomi, ekologi och sociala frågor i våra bostadsområden. Vi investerar för att skapa och bevara värden, minska energibehovet samt öka trivsel, trygghet och delaktighet.

Poseidons mål är att på sikt bygga 400–500 hyresrätter per år, när når ni det målet?

Vi planerar byggstart av cirka 2 000 lägenheter under perioden 2016 till 2018 och har under året färdigställt 243 lägenheter, så målet ligger inom räckhåll.

Vi har en nyproduktionsportfölj som är resultatet av många års arbete och vi är stolta över att kunna lämna över dessa projekt till koncernens nya byggherrebolag, som under 2016 tar över all kommande nyproduktion i koncernen.

Nybyggnadsprojekt i den så kallade Jubileumssatsningen erbjuds en snabbare kommunal hantering genom parallell process för detaljplan, bygglov och projektering. För att på bästa sätt ta tillvara på möjligheten

med skräddarsydda lösningar i egen regi, Vi kommer framöver att arbeta mer strukturerat med våra interna utbildningsinsatser.

Med utvecklingsprogrammet "Vi bygger för 17" samlar vi alla, både våra mångåriga medarbetare och våra nyanställda, kring samsyn om vårt uppdrag, vilka vi är och vad vi står för.

Hur förhåller ni er till ert sociala uppdrag med stort fokus på boinflytande och trivsel?

Det är den sociala dimensionen som gör vårt uppdrag extra meningsfullt. Vi skapar hem där människor kan hämta kraft, bli lyckliga, och utvecklas i god hälsa. Vårt rättvisepatos präglar alla våra relationer – hos oss är alla



Det är den sociala dimensionen som gör vårt uppdrag extra meningsfullt. Vi skapar hem där människor kan hämta kraft, bli lyckliga, och utvecklas i god hälsa.

att korta ledtiderna har vi under året utvecklat en ny och snabbare arbetsmetodik för vår nyproduktion. I dagsläget står vi för en stor andel av de planerade bostäderna i Jubileumssatsningen.

Efterfrågan på bostäder är större än någonsin, vilken roll har hyresrätten på bostadsmarknaden?

Hyresrätten har en självklar roll i ett modernt samhälle. Intresset för att välja ett enklare, mer okomplicerat boende är stort. Allt fler vill ägna sin fritid till att umgås med nära och kära, till kulturliv, resor och andra fritidsaktiviteter. Belastningen i vardagen är mindre i en hyresrätt, liksom oron för räntekostnader och marknadsläge.

Vi möter bostadsbristen med hyresrätter som varierar i storlek, standard och kvalitet. I den aktuella flyktingsituationen ser vi ett ökat behov av tillfälliga lägenheter som inte är avsedda för permanentboende.

Hur påverkas verksamheten av att nästan en tredjedel av era 251 medarbetare har anställts under de senaste tre åren?

Vi är en lärande organisation – både nya idéer och ansamlad erfarenhet är viktiga för vår verksamhet och utveckling. När det gäller utbildningsinsatser arbetar vi företrädesvis

I en decentraliserad organisation som vår är samsyn kring uppdraget extra viktigt.

Under våren anordnade ni Ansvarsstafetten under temat "Vad gör bostadsmarknaden för att öka integrationen?" Vad gör Poseidon för att öka integrationen?

En bra bostad är en förutsättning för integration. Utbildning och jobb är lösningen, vilket dock inte är vår kärnverksamhet, utan här måste vi alla hjälpas åt.

I vårt integrationsarbete utgår vi från situationen i våra bostadsområden, där vi ser att social blandning är av godo för trygghet och delaktighet. Med bostäder av olika storlek, kvalitet och standard kan vi få en god balans ur ett socioekonomiskt perspektiv, men även avseende kulturell bakgrund, ålder och familjesituation. Genom att erbjuda sommarjobb och stötta skolor i utsatta stadsdelar, ger vi våra unga ökade möjligheter att integreras i samhället.

I vår planerade nyproduktion vid Litteraturgatan i Backa samverkar vi med Egnahemsbolaget. Tillsammans kan vi erbjuda olika bostadstyper och upplåtelseformer – både hyresrätter och bostadsrätter – och skapar därmed förutsättningar för sund variation i det nya bostadsområdet.

lika mycket värda och har samma rättigheter. Genom vår nära förvaltning kan vi vara tillgängliga för våra hyresgäster och lyhörda för deras behov.

I augusti drabbades Poseidons fastighet på Decemborgsgatan i Kortedala av en brand med omfattande skador som följde. Hur löste ni situationen?

Vårt omedelbara fokus vid branden var att kontrollera att ingen kommit till skada och att alla fick en ny bostad. Det är svårt att ha en komplett handlingsberedskap vid en kris-situation – händelseförloppet är omöjligt att förutsäga, liksom vilka resurser som kommer att behövas. Avgörande för hur vi löste situationen var alla de engagerade och handlingskraftiga medarbetare som hjälpte våra hyresgäster till nya bostäder.

Vi prövades under branden i Kortedala och vi har dragit lärdomar från det som skett, men jag är stolt över hur vi hanterade situationen. Så i år blir det ett extra innerligt tack till alla våra medarbetare – det är genom er dagliga närvaro i våra bostadsområden som vi vinner våra hyresgästers förtroende.

Anders Söderman, Vd

Göteborg – en stad som växer

Göteborg växer och behovet av fler bostäder är stort. I ett starkt konjunkturläge, med lägre arbetslöshet än rikssnittet, satsar Göteborg på infrastruktur och ökat bostadsbyggande. Det finns goda skäl att vara optimistisk inför framtiden i Sveriges andra stad.

Göteborg har en positiv befolkningsutveckling och hade vid årets slut 548 190 invånare. En bit in på 2020-talet beräknas Göteborg passera 600 000. En ökande folkmängd i kombination med stor efterfrågan på bostäder talar för ett omfattande behov av nya bostäder. Hur Göteborgs bostadsbestånd utvecklas är av central strategisk betydelse för stadens och regionens framtida konkurrenskraft och tillväxtpotentialer.

Konjunkturutveckling

Den globala konjunkturutvecklingen har under året påverkats av stora skillnader mellan olika länder och regioner där framförallt tillväxtländerna haft en svag utveckling.

Tillväxten i den svenska ekonomin drivs främst av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade på grund av en allt starkare arbetsmarknad. Det låga ränteläget ökade bostadsinvesteringarna, vilket gynnat tjänsteproduktionen. Exportindustrin påverkas positivt av tillväxt i Europa och USA samt en svag krona. De största investeringarna i industrin gjordes i Västsverige.

God sysselsättning i regionen

Göteborgsregionen fortsätter att visa en positiv sysselsättningstillväxt. Under slutet av 2015 ökade antalet sysselsatta med nära tre procent i årstakt och vi har nu 522 000 sysselsatta personer i regionen.

Enligt den senaste mätningen är arbetslösheten i Göteborgsregionen 6,4 procent, vilket är lägre än i landet som helhet, där motsvarande siffra är 7,8 procent. Arbetslösheten i Göteborgsregionen har nu minskat två år i följd.

En bidragande faktor till den goda utvecklingen på arbetsmarknaden i Göteborgsregionen är det starka konjunkturläget som råder inom näringslivet.

Snabb urbanisering

Storstädernas andel av tillväxt och arbetstillfällen ökar. Sverige tillhör de länder i Europa där urbaniseringen går som snabbast – befolkningen, sysselsättningen och produktionen koncentreras allt mer till storstadsregionerna. I storstadsområdena är även barnafödandet andelsmässigt större och migrationen ökar i takt med en större global

rörlighet. Ur ett regionalt perspektiv ser vi positiv inflyttning av unga vuxna till Göteborg, medan många barnfamiljer väljer att lämna staden för flytt till kranskommuner.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Tillgången till attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i Göteborgs utveckling. I Göteborg finns 273 475 bostäder, varav cirka en femtedel är småhus och resten flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består av i stort sett lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadens olika delar.

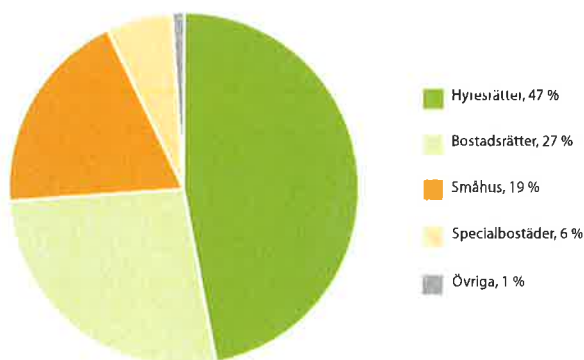
Poseidon är med sina 26 856 lägenheter Göteborgs största hyresvärd. Av de drygt 129 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Framtidenkoncernen med Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder drygt hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter är Stena Fastigheter med cirka 8 800 lägenheter och Wallenstam med cirka 3 200 lägenheter.

Tillskott av bostäder 2015

Bostadsbyggandet i Göteborg ökade under året, då 2 553 nya bostäder färdigställdes. Av årets tillskott av bostäder i staden var 90 procent nybyggda medan resterande tillkom genom ombyggnation. Nyproduktionen fördelar sig på 240 småhus, 1 826 lägenheter i flerbostadshus varav 1 215 bostadsrätter och 611 hyresrätter samt 232 specialbostäder.

Under 2015 påbörjades byggnation av 3 034 bostäder i staden, varav 2 700 i nybyggda hus. Jämfört med tidigare år påbörjades fler småhus, bostadsrätter och bostäder genom ombyggnad, men färre hyresrätter. Totalt sett byggstartades fler bostäder i Göteborg under 2015 än under något år under 2000-talet.

Bostadsbeståndet i Göteborg 2015



Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

Jubileumssatsningen

Jubileumssatsningen är stadens och näringslivets samverkansprojekt som innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år. Bostäderna – både hyres- och bostadsrätter – kommer att byggas på olika platser i Göteborg.

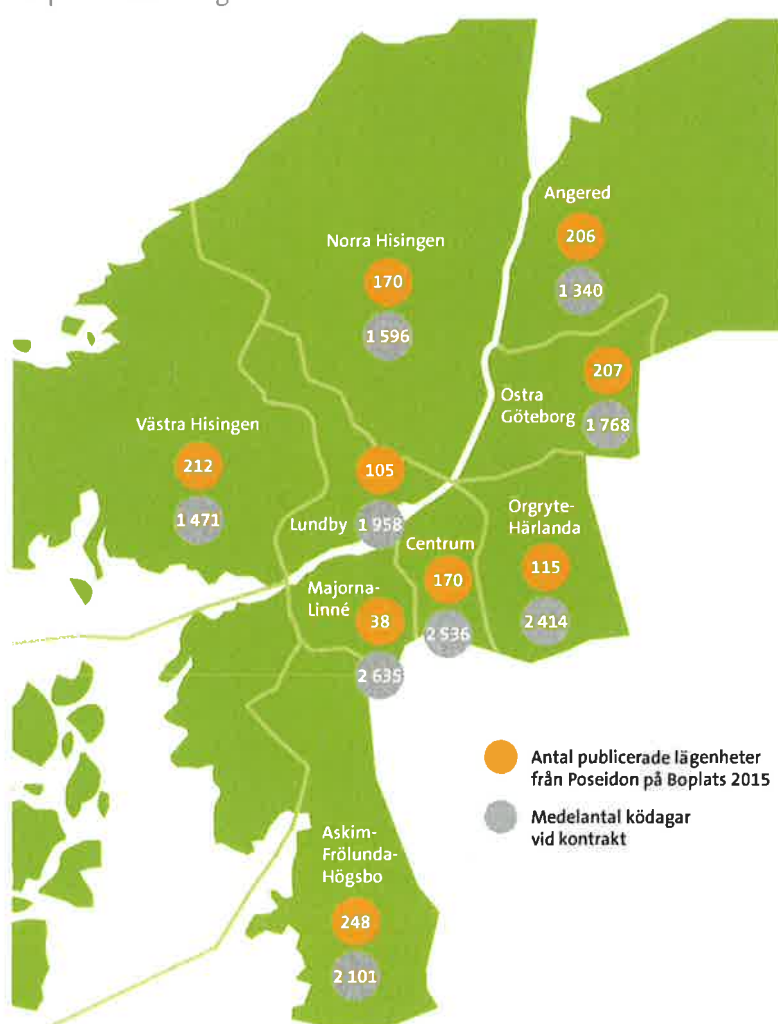
Flyktningmottagandet i Göteborg

Den upptrappade geopolitiska oron skapade under året stora flyktningströmmar i världen och massflykt från Syrien. I Sverige är antalet asylsökande rekordhögt och situationen betecknas som extraordinär.

Under 2015 tog Göteborg emot ett stort antal nyanlända. Många bor hos släkt och vänner och i vilken stadsdel personerna bosätter sig är inget kommunen styr över. I Göteborg som i många andra kommuner råder idag bostadsbrist, vilket innebär att nyanlända har svårt att få en egen bostad. Kommunen har därför bedömt att tillfälliga åtgärder krävs för att bättre möta boendesituationen.

Fastighetskontoret har tagit fram förslag om genomgångsbostäder för att temporärt förstärka bostadsmarknaden. Dessutom genomför kommunen en särskild satsning för barnfamiljer, både nyanlända och andra, genom allmännyttan, som omfattar 250 bostäder per år under en tvåårsperiod.

Boplats Göteborg



Boplats är en marknadsplats för den som letar bostad i Göteborgsregionen. Här finns alla lediga lägenheter från de kommunala bostadsbolagen i Göteborg och många från privata fastighetsägare. Boplats förmedlar även studentlägenheter, trygghetsboenden och andra bostadsformer för särskilda målgrupper, samt lägenheter från kommuner i hela regionen. Under 2015 förmedlade Boplats 1 471 kontrakt för allmännyttan i Göteborg. Den genomsnittliga kötiden för dessa bostäder var 1 980 dagar. I slutet på december 2015 fanns 165 266 betalande registrerade bostadssökande hos Boplats.

Bygger nytt med variation för nuvarande och framtida behov

Göteborg växer och efterfrågan på våra nybyggda bostäder är stor. Vår nyproduktion omfattar bostäder i attraktiva lägen, nära service och goda kommunikationer.

Under 2015 har vi färdigställt 243 lägenheter för inflyttning och i slutet av året pågick nybyggnadsprojekt som omfattar 133 lägenheter, exklusive konvertering av lokaler.

Bygger för en hållbar livsstil

Vi bygger för att tillgodose behov hos både nuvarande och framtida hyresgäster.

Genom att bygga varierat och erbjuda möjlighet till boinflyttande samt anlägga trivsamma och trygga utemiljöer hoppas vi att även framtida hyresgäster kommer att trivas i våra bostäder.

Målet med våra fastigheter är att de ska hålla över tid. Vi bygger alltid med minsta möjliga påverkan på miljön och säkerställer en resurseffektiv drift. Individuell mätning av hushållens varmvattenförbrukning installeras i all nyproduktion och alla nybyggda fastigheter är så kallade lågenergihus med en energiåtgång på max 60 kWh/år och kvm. Med cykelparkeringar och miljöhus för avfallshantering skapar vi goda förutsättningar för en hållbar livsstil. Under 2015 tog vi beslut om att alla nyproducerade lägenheter ska vara rökfria.

Finansiering

Nya bostäder ska finansieras och Poseidon strävar efter att varje nyproducerad fastighet ska bära sina egna kostnader, samtidigt som hyrorna ska vara rimliga. Vi försöker möta denna utmaning genom ett starkt fokus på bostäder med låga produktionskostnader och god yteffektivitet i kombination med låga förvaltnings- och driftkostnader.

Aktivt byggande

Poseidons investeringsplaner innebär att 480 lägenheter byggstartas under 2016 och att 20 nya lägenheter färdigställs. Löpande under året kan det tillkomma ytterligare lägenheter som skapas exempelvis genom ombyggnation.

Poseidons målsättning är att på sikt bygga 400–500 nya hyresrätter per år. I dagsläget

begränsar bristen på detaljplanlagd mark oss från att nå det långsiktiga målet. Vi söker därför löpande markanvisningar hos Göteborgs Stad. Under 2015 erhöll vi en markanvisning.

Poseidons nyproduktionsportfölj omfattar byggstart av cirka 2 000 lägenheter de närmaste tre åren. Flertalet av dessa projekt kommer att drivas vidare av koncernens byggherrebolag, som från 2016 tar över all kommande nyproduktion i koncernen.



Pågående nyproduktion och färdigställda lägenheter under 2015

Backa Röds Pärlor, 60 lägenheter

Här har vi byggt lågenergihus som omfattar totalt 120 lägenheter. Projektet innebar en total förnyelse och påbyggnad med två våningar på de nuvarande husen. I och med detta har alla lägenheter fått nybyggnadsstandard och vi har skapat 60 nya bostäder. Under 2015 var de sista 36 lägenheterna klara för inflyttning.

Doktor Dahlströms gata, 49 lägenheter

Under året byggstartade vi 49 nya lägenheter i Guldheden. De flesta lägenheterna har två rum och kök med yteffektiv planlösning för att möta efterfrågan på mindre lägenheter. Taket täcks av en växtmatta av

sedum, som inte bara skapar ett vackert grönt tak, utan även fördröjer dagvattenavrinningen.

Elins gård, 117 lägenheter

Elins gård är en familjär och omtyckt del av Högsbohöjd. Här har vi byggt fyra punkthus med sadeltak som är mellan sex och åtta våningar höga. Under 2015 var de 117 lägenheterna klara för inflyttning. Från de flesta har man utsikt över havet, hamninloppet eller staden.

Glasmästaregatan, 110 lägenheter

Ovanpå våra befintliga hus på Glasmästaregatan i Krokslätt bygger vi ytterligare två våningar med totalt 110 lägenheter som rymmer allt från 1 till 5 rum och kök. Under 2015 blev 34 nya lägenheter klara och därmed är projektet, som pågått under flera års tid, färdigställt.

Holländareplatsen, 53 lägenheter

Vårt nybyggda hus vid Holländareplatsen i Gamlestaden innehåller 53 nya lägenheter. Den vackra tegelfasaden skapar en fond mot Artillerigatan och kompletterar den ursprungliga stadsplanen för kvarteret. Under 2015 var samtliga lägenheter klara för inflyttning.

Näverlursgatan, 20 lägenheter

Vid ombyggnationen av Näverlursgatan 2–8 i Västra Frölunda skapar vi 20 nya lägenheter då vi bygger på en våning och skapar fler lägenheter i markplan. Påbyggnaden startade under 2015 och under kommande år planerar vi liknande påbyggnader på fler hus.

Orgryte Torp, etapp 1, 64 lägenheter

I Kärralund, vid tidigare SVT-huset, bygger Poseidon drygt 200 nya hyresrätter i två etapper. Första etappen är två fyrvåningshus med 64 lägenheter samt en förskola. Husen har ett fantastiskt läge med närhet till både staden och Delsjöområdet. Inflyttning planeras till 2017.

22
AB



— Vi behövde en större lägenhet, men ville bo kvar i området. Det här blev perfekt, säger Johan Gustaphson och Isabel Segura, här med sonen Aron.

Vi bygger nytt i Väster

NYTT OCH FRÄSCHT TILL RIMLIG HYRA

På Ellins gård i Högsbohöjd visar Poseidon vägen till ett mer kostnadseffektivt byggande. Utan att tumma på bostädernas kvalitet.

De nya husen, som blev klara för inflyttning under 2015, har en svårslagen utsikt över både havet och staden. Lägenheterna har parkettgolv i alla rum, inglasad balkong eller uteplats, kakel och klinker samt egen tvättmaskin och torktumlare.

Ändå är kostnaden per kvadratmeter lägre än i jämförbar nyproduktion. Poseidon har kunnat minimera projekterings- och produktionskostnader genom att välja ett beprövat koncepthus, med känd konstruktion och standard.

Konceptet bygger till exempel på att alla lägenheter, oavsett storlek, har samma planlösning. Detta ger effektiva arbetsflöden i byggprocessen.

Ett annat skäl till den lägre byggkostnaden är att projektet utfördes som en partnering-entreprenad, en samarbetsmodell som stimulerar beställare och utförare att lösa uppdraget tillsammans på ett kostnadseffektivt sätt.

— Slutresultatet är rimliga hyror, säger Lena Molund Tunborn, chef för distrikt Väster. Hyrorna upplevs också som rättvisa, eftersom de styrs av den kvalitet som varje lägenhet har, till exempel utsikt. Kvalitetshyra är en modell vi tagit fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Ellins gård är en familjär och omtyckt del av Högsbohöjd som ligger högt och luftigt, mittemellan city och Frölunda torg och med gröna Ruddalen runt knuten.

De nya hyresgästerna kommer från hela staden. 72 procent av de nya hyresgästerna har flyttat från en annan lägenhet i Poseidons bestånd.

Samtliga 117 lägenheter är rök fria, även på balkonger och uteplatser. Bakgrunden är att fler och fler hyresgäster önskar ett rökfritt boende, som en del av en högre livskvalitet.



Doktor Dahlströms gata, 49 lägenheter. Bild: Sweco.



Örgryte Torp, etapp I, 64 lägenheter. Bild: Sweco.



Holländareplatsen, 53 lägenheter. Bild: Semrén & Månsson.

Planerade större byggstartar 2016–2018

Adventsvägen, 120 lägenheter

I Kortedala planerar vi tre nya punkthus med totalt 120 lägenheter. Inom projektet planeras även för ett nytt p-däck. Projektet är en del av stadens jubileumssatsning. Byggstart sker tidigast under 2017.

Vid Beväringsgatan i Kviberg planerar vi ett spektakulärt hus med upp emot 200 lägenheter. Huset blir terrasserat med en höjd som varierar mellan fem och 16 våningar. Planerad byggstart är 2017.

Nya Kvibergshuset, 200 lägenheter

Frölunda Allé, 400 lägenheter

Vid Mandolingatan planerar vi att bygga flera nya kvarter med totalt cirka 400 nya lägenheter som en del av Göteborgs Stads Jubileumssatsning. Första etappen, som omfattar 100 lägenheter, byggstartas under 2016.

Hogenskildsgatan, 36 lägenheter

Vår befintliga fastighet i Lunden kommer att byggas på med ytterligare två våningar, vilket ger 36 nya lägenheter samtidigt som huset uppdateras med hiss och gemensamma ytor. Planerad byggstart 2016.

Kaverös, 180 lägenheter

Här planerar vi en påbyggnad med två våningar på nio huskroppar på Baryton-Dirigent- och Tunnländsgatan, vilket ger totalt 180 nya lägenheter. Planerad byggstart 2018.

Kvarteret Makrillen, 100 lägenheter

Vid Artillerigatan i Gamlestadplan planerar Poseidon och Egnahemsbolaget ett gemensamt kvarter med 200 lägenheter. Cirka hälften av dem blir hyresrätter i Poseidons regi. Planerad byggstart 2016.

Litteraturgatan, 400 lägenheter

Utmed Litteraturgatan i Backa bygger vi tillsammans med Egnahemsbolaget cirka 700 nya lägenheter i en tät kvartersstad. Bostäderna blir både hyres- och bostadsrätter, där Poseidon står för cirka 400 av lägenheterna. Planerad byggstart 2017.

Torpagatan, 170 lägenheter

Vid Torpagatan i Västra Björkekärr planerar vi 170 nya lägenheter, fördelade på nio punkthus. Byggstart sker tidigast under 2017.

Wadköpingsgatan, 58 lägenheter

Under 2016 startar vi bygget av 58 mark- och terrasslägenheter i Backa Röd. Lägenheterna får karaktär av radhus med egen carport och trädgårdstappa utanför dörren.

Attehögsplan m. fl., 85 lägenheter

I Kålltorp planerar vi att förtäta vårt landshövdingekvarter med ytterligare fyra huskroppar, vilket ger 85 nya lägenheter. Vi hoppas kunna starta bygget under 2018.

Örgryte Torp, etapp II, 155 lägenheter

I andra etappen av Örgryte Torp bygger vi ytterligare 155 lägenheter i Kärralund. Byggstart planeras till våren 2016.

Handwritten signature or initials.

Trettiotalshuset har fått nytt tak i funktionsmaterial som både värmer och andas. Poseidons Eggert Gudmundsson och byggtreprenören Michael Eriksson är först i Sverige med lösningen för kallvindar i större hyresfastigheter.



Vi sparar energi i Öster

SMART SKAL SPARAR ENERGI

Ett smart klimatskal runt landshövdingehuset i Källtorp minskar förbrukningen av energi för uppvärmning med närmare 40 procent.

Pilotprojektet på Qvidlingsgatan kan bli förebild för energilåtgärder i andra liknande bostadshus i Poseidons bestånd.

Husets grund och väggar isoleras på traditionellt sätt med cellplast och mineralull. Taket får också ett klimatskal, med en för Sverige ny metod. Materialet som används har mycket hög isolerförmåga. Dessutom andas det, på samma sätt som en jacka i funktionsmaterial. Fukten släpps ut, men inte in.

Hyresgästerna i det vackra landshövdingehuset från 1937 påverkas minimalt av arbetet med att förbättra fastighetens energidata. All isolering sker utvändigt och endast när fönstren ska bytas behövs tillträde till lägenheterna.

Isoleringskivorna för taket monteras på befintlig råspont och ovanpå skivorna läggs läkt och takpannor. Stengrunden putsas efter isolering och den isolerade fasaden får ny panel, så som den såg ut när landshövdingehuset var nytt.

– Huset har fått ny kapp och mössa, säger Eggert Gudmundsson, fastighetsingenjör i distrikt Öster som leder pilotprojektet.

Förbrukningen av energi för uppvärmning beräknas minska från 205 kWh till 128 kWh per kvadratmeter och år, en minskning med 37 procent. Går allt som det ska kommer det gamla huset att ligga väl under genomsnittet för Poseidons fastigheter. Det minskade energibehovet kan också ses som en försäkring mot kommande prisökningar på energi.

En intressant bieffekt av den nya isolermetoden är att vindarna blir varma och skulle därmed på sikt vara möjliga att omvandla till bostäder.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Inflytande och förnyelse för goda boendemiljöer

Vi bedriver ett omfattande underhållsarbete så att även våra äldre fastigheter motsvarar moderna krav. Underhållsarbetet sker i dialog med våra hyresgäster.

Genom våra underhållsinsatser förbättras hyresgästernas boendemiljö samtidigt som fastigheternas ekonomiska och tekniska värde bevaras och utvecklas. Underhållet syftar också till att minska driftresurserna och att hålla reparationskostnaderna nere. Under 2015 uppgick underhållet till 395 mkr, vilket motsvarar 216 kr/kvm.

Färdigställd upprustning

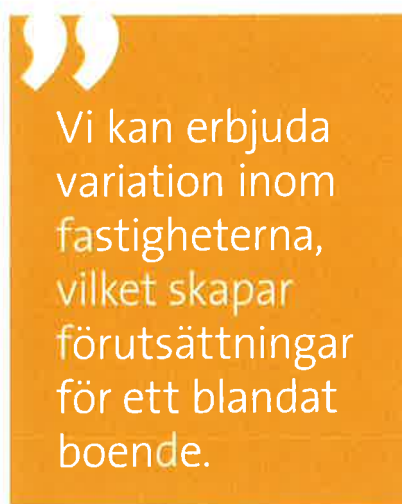
Under 2015 färdigställdes 120 lägenheter efter ombyggnad. Vid ombyggnation prioriterar vi underhåll utifrån varje distrikts femåriga underhållsplaner. Vi satsar särskilt på underhåll i socioekonomiskt svaga områden och utgångspunkten är alltid att befintliga hyresgäster ska kunna bo kvar efter ombyggnad. Vid upprustningar strävar vi efter att erbjuda olika nivåer av renoveringar. På så sätt kan vi erbjuda varierande standard och hyresläge i samma fastighet, vilket skapar förutsättningar för ett blandat boende.

Hyresgästernas värdefulla engagemang

Poseidon förvaltar och utvecklar sina bostadsområden i dialog med de boende. Hyresgästerna uppmuntras att vara delaktiga i beslut som rör renoveringar, ombyggnationer eller andra förändringar av den gemensamma boendemiljön. Genom att ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning ökar förutsättningarna för trygghet och trivsel.

Pågående ombyggnation 2015

Vid årsskiftet pågick ombyggnadsprojekt som omfattade 1 285 lägenheter. Vid ombyggnation utreds alltid möjligheterna att tillföra fler lägenheter genom påbyggnad eller förtätning.



Nedan följer de större ombyggnadsprojekt som pågick under 2015:

Backa Röds Pärlor

Fem punkthus i Backa Röd har byggts om till lågenergihus, vilket innebär att energianvändningen minskat med nästan 70 procent jämfört med tidigare. Huset har fått nya fasader. Invändigt har alla 120 lägenheter fått nya badrum, kök och renoverade ytskikt,

ny ventilation samt nya el-, vatten- och avloppsinstallationer. Huset har även byggts på med två våningar, vilket skapat 60 nya lägenheter.

Glasmästaregatan

I samband med påbyggnaden av nya lägenheter på Glasmästaregatan i Krokslätt genomförs en standardhöjning i lägenheter och gemensamma utrymmen i de befintliga husen. Fasaderna tilläggsisolerar och får ny puts. Invändigt får lägenheterna nya badrum och kök samt ny ventilation och nya avloppstammar. Sex nybyggda hissar ökar tillgängligheten och i anslutning till de nya hissarna byggs nya trappor. Totalt omfattas 160 lägenheter.

Lövgärdet, etapp III

Den tredje etappen av upprustningen i Lövgärdet berör 314 lägenheter. Nya fasader, tak och fönster ger exteriören ett lyft liksom inomhusklimatet. Invändigt blir det nya kök och badrum. I projektet ingår även utemiljön – gårdarna har fräschats upp och utrustats med nya lekplatser.

Näverlurs- och Maiconigatan, etapp I

Vid halvårsskiftet startade ombyggnaden av 102 lägenheter på Näverlursgatan 2–8 i Västra Frölunda. Huset är det första av sju i ett förnyelseprojekt som löper över flera år. Förutom stambyte, ny el, ny rördragning och nya tätskikt, förbättrar Poseidon boendet genom insatser som nya hissar, tillgänglighetsanpassade entréer, tvättstuga och miljöhus på gården. Invändigt får lägenheterna nya ytskikt samt nya kök och badrum.

Ombyggnation och underhåll 2015

120

färdigställda
lägenheter efter
ombyggnation

1 285

lägenheter i pågående
ombyggnadsprojekt

216

kr/kvm
underhåll



Tobias, Hilja och Milton Lust är tillbaka på Glasmästaregatan, där Poseidon skapade en smidig byggprocess på hyresgästernas villkor.

Vi underhåller i Centrum

OMBYGGNAD MED FINGERTOPPSKÄNSLA

Tidigare en sovande gata med mörka, muriga fasader. Nu ett modernt bostadsområde i grått och pastell: Glasmästaregatan i Krokslätt. Och till på köpet 110 nya lägenheter!

60-talskvarteret har blivit ungt på nytt. Två splittrerna våningar per hus har tillkommit, samtidigt som lägenheter, trapphus och utemiljöer fått en rejäl ansiktslyftning.

Att lyfta ett slitet område till dagens standard kräver fingertoppskänsla för att minimera intrånget i hyresgästernas liv. Under ombyggnadstiden erbjöds alla boende möblerade mindre lägenheter i samma område – allt för att värna vardagsrutinerna. Poseidon var också närvarande under hela byggtiden.

– Det är A och O att finnas på plats under ett stort hyggprojekt, säger Poseidons ombyggnadssamordnare Tomas Jönsson. Att vara lyhörd för hyresgästernas personliga behov och ta problemen på allvar. Jag har utgått ifrån hur jag själv vill bli bemött.

Tomas Jönsson har varit länken mellan de boende och byggtreprenören och har därigenom kunnat spara tid och kraft för alla inblandade. Han har också informerat hyresgästerna om allt som ska ske i området, vecka för vecka.

Med ombyggnaden av Glasmästaregatan har Poseidon säkrat fastighetens värde för framtiden, sänkt energikostnaderna och förklarat förvaltningen.

Hyresgästerna har fått bra inomhusklimat, badrum med nytt porslin, kakel och klinker samt nya stammar och tätskikt. Köket har nya vitvaror och som tillval nya luckor, arbetsbänk, kakel och blandare, något som mer än 80 procent har valt.

Utemiljön har förnyats helt och hållet, hissar ökar tillgängligheten och den nya lekplatsen har blivit samlingsplats för många.

– Området känns familjärt och den sociala kontakten har ökat, säger Tomas Jönsson. Även själva evakueringen och återflyttningen har bidragit till att folk börjat prata och fortsätter att prata med varandra.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Goda relationer genom nära förvaltning

Våra hyresgäster ger oss goda betyg för vår service och skötseln av fastigheterna. Synsättet att alla beslut ska fattas så nära våra hyresgäster som möjligt formar verksamheten och bygger goda relationer.

Med Poseidons åtta distrikt som utgångspunkt arbetar våra medarbetare med att skapa goda boendemiljöer. På distriktskontoret arbetar uthyrare, ekonomer, fastighetsingenjörer, förvaltare och distriktschefer för att tillsammans med hus- och miljövärdar ge service till hyresgästerna.

I vår senaste hyresgästundersökning låg service- och produktindex på 79 respektive 75 procent, vilket är ungefär samma resultat som vid föregående mätning.

Poseidons ansikte utåt

Husvärden arbetar nära hyresgästen ute i bostadsområdet och ansvarar för skötsel av fastigheterna och service gentemot de boende. En husvärd behöver vara en god lyssnare med praktiskt handlag. Husvärdarna är Poseidons ambassadörer – deras förståelse, kunskap och erfarenhet är grunden till hyresgästernas förtroende. Husvärdar finns för drygt 80 husvärdsområden, vart och ett med ansvar för omkring 300 lägenheter.

På majoriteten av våra distrikt finns miljövärdar som sköter utemiljön och har särskild kunskap i miljöfrågor. Miljövärdarnas drivkraft är att skapa trygga och trivsamma bostadsområden – när hyresgästerna kommer hem ska det vara fräscht och god ordning i bostadsområdet. Tillsammans står hus- och miljövärdarna för större delen av vardagskontakten med hyresgästerna, och för många utgör deras välkända ansikten en extra trygghet i området.

Trygga utemiljöer

Poseidon är stolt över rollen som det gröna bostadsbolaget. En viktig del av förvaltningen är att anlägga och underhålla trivsamma utemiljöer som inbjuder till aktivitet och bidrar till social gemenskap. Gemensamma trygghetsvandringar, med syfte att uppmärksamma behov och identifiera brister i utemiljöerna, är ett annat sätt att förbättra tryggheten i våra bostadsområden.

Tillgänglighet och kommunikation

Hyresgästerna informeras löpande om vad som händer i området och den egna fastigheten via anslag i trapphuset, nyhetsbrev, mingel- och dialogmöten, hyresgästtidning och hemsida. Hyresgäster som registrerat sin profil på Mina sidor kan dygnet runt utföra ärenden på hemsidan, såsom se sin hyresavi, göra en felanmälan eller söka lägenhet för omflyttning. Via Mina sidor kan hyresgäster ta del av lokala nyheter och dessutom få snabb information via mail när något sker i den egna fastigheten.



Goda möjligheter att byta lägenhet

Strax över hälften av de omsatta lägenheterna 2015 förmedlades via Boplatz Göteborg, medan var femte förmedlades via den interna Omflyttningsplatsen. Övriga kontrakt förmedlades genom byten eller via Poseidons samarbetsavtal.

Alla som bott minst tolv månader med eget förstahandskontrakt och uppfyller grundkraven för omflyttning kan söka lägenheter via Omflyttningsplatsen. Ambitionen med regelverket är att stimulera till omflyttningar och motverka inlåsnings effekter och segregation.

Boinflytande för utveckling och trivsel

Vid renovering och ombyggnad samt förändringar av utemiljön tar vi hjälp av de boende för att resultatet ska bli så bra som möjligt. För att öka hyresgästernas valfrihet vid ombyggnationer jobbar vi vanligtvis enligt en modell som erbjuder variation på åtgärderna vid renoveringar. Målsättningen är att hyresgästen själv ska kunna påverka standard och kostnad för sitt boende.

Fler tillval

Vårt erbjudande om individuella tillval ger hyresgästerna större möjlighet att skapa ett personligt hem och påverka standarden i sina lägenheter. Tillvalen kan vara köksluckor, diskmaskin, belysning, nya golv eller säkerhetsdörr. Under 2015 har vi utökat antalet möjliga tillval för hyresgästerna med bland annat olika vitvaror i köket och utrustning till badrummen. Även klinker på hallgolvet, parkett i övriga rum samt nya innerdörrar ingår i erbjudandet av tillval. Alla tillval kan dock inte väljas i alla bostadsområden. Vid ombyggnation erbjuds ibland mer omfattande tillval som inglasning av balkong eller renovering av hela köket.

Mer rättvist med kvalitetshyra

Ambitionen med kvalitetshyror är att alla bostadsområden ska ha en hyra med stark koppling till bostadsområdets kvalitet. Lägenhetsunika hyror är en förlängning av kvalitetshyra på områdesnivå, med målsättningen att varje hyresgäst betalar för den egna lägenhetens standard och kvalitet.

Vid utgången av 2015 hade drygt 4 000 lägenheter en lägenhetsunik hyra.



Johan och Bella Benjaminsson slog larm om storbranden på Decemborgatan. Erfarenheterna från branden har vässat Poseidons krisberedskap.

Vi förvaltar i Kortedala

STORBRAND GAV BÄTTRE KRISBEREDSKAP

Halvtolv på kvällen den 10 augusti kommer larmet. När dagen gryr står 75 familjer utan tak över huvudet. Men redan några få dagar efter branden har de flesta erbjudits en evakueringslägenhet.

En till synes harmlös spisbrand utvecklades till en storbrand. Johan Benjaminsson, som bor på Decemborgatan i Kortedala, agerade snabbt och släckte lågorna på grannens spis med sin pulversläckare. Faren tycktes vara över. Men branden hade spritt sig till vinden till följd av flera olyckliga omständigheter, däribland en otät genomföring till vinden, en dold brist efter en ombyggnad under 80-talet.

Fastigheten fick stora skador, inte minst av allt släckvatten, och får nu nytt tak, ny fasad och nya fönster. Lägenheterna får nya ytskikt, badrum och kök.

– Varje år inträffar många spisbränder, men aldrig tidigare har en brand fått så här allvariga konsekvenser, säger Johannes Wallgren, distriktschef i Kortedala.

Han är stolt över sina medarbetares arbetsinsats de första dagarna efter branden. Medarbetarna mötte alla drabbade för att kartlägga deras behov, de tog fram evakueringslägenheter och samarbetade med polisen, räddningstjänsten, stadsdelsförvaltningen och försäkringsbolagen. Kontoret höll öppet till sent på kvällen hela första veckan.

Flera andra av Poseidons distrikt hjälpte till i arbetet.

Erfarenheterna från branden i Kortedala har lett fram till att Poseidon nu uppdaterar sin krishanteringsprocess.

– Att vara väl förberedd och att öva är A och O när det gäller krishantering. Efter branden på Decemborgatan har vi haft anledning att återigen gå igenom vår krisberedskap. När olyckan är framme måste allt vara klart och förberett – mallar, telefonlistor, checklistor och vem som gör vad, säger Johannes Wallgren, som deltar i utvecklingen av den nya krishanteringsprocessen.

14 AB

Bygger plattformar för trygghet och utveckling

Vårt arbete med att skapa trygga och trivsamma bostadsområden går långt utanför lägenhetsdörrarna. Med praktikplatser och sommarjobb för unga, lokala samarbeten och ett rikt föreningsliv vill vi ge våra boende förutsättningar att utvecklas i sitt område.

Poseidon arbetar på bred front för att fånga upp och engagera ungdomar i sina bostadsområden. Sysselsättning för bostadsområdenas unga är en betydelsefull komponent i integrationsarbetet.

Ömsesidigt utbyte

Varje sommar erbjuder vi ett stort antal skolungdomar sommarjobb. Ungdomarna är en välkommen resurs när vi behöver extra kapacitet och många är återkommande. Vi erbjuder även praktikplatser inom fastighetsskötsel, utemiljö och administration. Det är ett ömsesidigt utbyte – samtidigt som de unga får en introduktion till arbetslivet, får vi en möjlighet att visa upp Poseidon och fastighetsbranschen.

Under 2015 erbjöd vi 162 ungdomar sommarjobb och tillhandahöll 37 praktikplatser.

Fler med godkända betyg

Poseidon är medfinansierare i ett integrationsprojekt på Hjälliboskolan, vars syfte är att höja elevernas närvaro och öka andelen elever som går ut Hjälliboskolan med godkända betyg. En fungerande grundskola med goda resultat lockar såväl elever som pedagoger och påverkar bostadsområdets attraktionskraft.

I Övre Lövgärdet och Hjällibo stödjer Poseidon stiftelsen Läxhjälp. Pedagoger på högstadiet i områdena väljer ut de elever som behöver höja sina betyg i kärnämnen för att kunna söka vidare till gymnasiet. Poseidon ser goda resultat och satsar långsiktigt på läxhjälp som stöd till unga i bostadsområdena.

För en aktiv fritid

Föreningslivet spelar en stor roll när det gäller att bidra till en meningsfull fritid för många ungdomar. Förutom att stödja föreningar i våra bostadsområden, arrangerar vi aktiviteter för sommarlovslediga barn och ungdomar i samverkan med stadsdelsförvaltningarna.

Poseidon är medfinansierare till Team Göteborg – en volontärpool med ungdomar och unga vuxna som deltar vid stadsangelägna evenemang. Inom Team Göteborg finns en stor mångfald, över 40 språk talas och samtliga stadsdelar finns representerade.



Omsorg om våra äldre

Våra äldre hyresgäster är värdefulla för sammanhållningen i bostadsområdena. De har mer tid att engagera sig och deltar i större utsträckning i våra gemensamma aktiviteter såsom trygghetsrundor och mingelmöten.

När de äldre behov av stöd och omsorg ökar vill vi erbjuda ett bekvämt och praktiskt boende med möjligheter till ett aktivt och självständigt liv. Vi prövar gärna ny teknik och nya servicekoncept som medger att hyresgästen kan bo kvar i sin bostad. Goda kommunikationsmöjligheter via bredbands-

nätet skapar möjligheter att möta de äldre behov av service och anhörigstöd.

Poseidons trygghetsboenden är tillgängliga bostäder för dem som fyllt 70 år. I boendet ska det finnas en trygghetsvärd och utrymme för gemensamma aktiviteter. Vi har totalt 75 lägenheter i trygghetsboenden och planerar fler under 2016.

Boende med social förtur

För dem som av sociala eller medicinska skäl behöver förtur till bostad finns så kallade kommunala kontrakt. Kontrakten samordnas av Göteborgs Stad i samarbete med Fastighetskontoret.

Poseidon hyr även ut lägenheter till fristående frivilligorganisationer som hjälper personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Under 2015 lämnade vi totalt 124 kontrakt till social förtur, av dessa är nio lägenheter av typ Bostad först, som ger hemlösa möjlighet att hyra en egen lägenhet i ett vanligt bostadshus.

Trygghet och säkerhet

Vårt arbete för att skapa trygga bostadsområden sker på flera olika sätt.

Löpande fysiska förbättringar av bolagets egna inne- och utemiljöer utgör en viktig del, liksom samarbeten med stadsdelar, förvaltningar och andra verksamheter. Bland insatserna kan nämnas Bo Bra-processen i Biskopsgården, Backa Kvinnokraft, Fastighetsägare i Gamlestaden, Fastighetsägare Centrala Hisingen och Bostad först.

För levande bostadsområden 2015

75

lägenheter i trygghetsboenden

162

ungdomar fick sommarjobb i våra bostadsområden



Miljövården Saba Ali Jawad är på väg ut på arbetsmarknaden via jobb på Poseidon. Hon och kollegan Jörel Backman skapar fina miljöer i Backa Röd.

För våra hyresgäster i Backa BACKAS BARN FÅR FÖREBILDER

Mammor som mår bra kan vara bra förebilder för sina barn. Den insikten ligger bakom Backa Kvinnokraft, där kvinnor tagit klivet ut till jobb eller studier via en säsongsanställning på Poseidon.

Saba Ali Jawad vill inget hellre än att fortsätta jobba på Poseidon efter sitt halvår som miljövärd. Lön från dag ett, gemenskap på arbetsplatsen, ökat självförtroende och naturliga tillfällen att prata svenska. Det är några av fördelarna med jobbet, enligt Saba.

– Vi på Poseidon utvecklas också och uppskattar att få en ny resurs och kollega, säger distriktschef Marie Werner, som tog initiativet till Backa Kvinnokraft.

Det finns en djupare anledning till att Saba och andra kvinnor fått jobba hos Poseidon. För några år sedan hade Backa Röd dåligt rykte, med bråk, skottlossning och bilbränder. Idag är det både tryggare och snyggare tack vare att Poseidon låter fysisk förvaltning samspela med ett socialt engagemang.

– Mammorna är de viktigaste förbilderna för sina barn och ungdomar. Jag ville att de skulle komma ut i arbetslivet och ta del av samhället, säger Marie Werner.

– När arbetsgivare ringer hit för att ta referenser är det ett tecken på att vi har lyckats.



Nattvandring med sikte på att skapa trygga och fina boendemiljöer. Vivvi Nordlund, Anki Fridlund och Martin Lidhall, Poseidons husvärd på Klarvädsgatan, samarbetar med Margareta Persson från stadsdelsförvaltningen.

För våra hyresgäster på Hisingen BO BRA I BISKOPSGÅRDEN

Sedan mer än tjugo år samverkar ett flertal fastighetsägare, hyresgäster och stadsdelsförvaltningen för att göra Biskopsgården till en trygg och trygg del av Göteborg.

Alla har de intresse av att hyresgästerna ska vara stolta över sin stadsdel, känna delaktighet och vilja bo kvar.

– Vi vill skapa fina boendemiljöer som ger högre livskvalitet, säger Mattias Andersson, distriktschef för Poseidon Hisingen.

Under de årliga trygghetsvandringarna ser man tillsammans till att det är rent och snyggt, att lampor lyser och häckar är lagom höga. I dialogen lyfter hyresgästerna framför allt vikten av att ge områdets unga framtidsstro.

– En bra skola är A och O, säger Mattias Andersson. Vi utökar gärna samarbetet med skolan. Vad leder skolan till, varför ska jag plugga?

Poseidon stöttar föreningar som ger läkhjälp. Man bidrar också med kunskap och medel till skolans projektarbeten. En klass har skrivit om avfallshandling, en annan har skapat den uppmärksammade Sjumilakokboken.

Margareta Persson processleder Bo Bra i Biskopsgården för stadsdelsförvaltningen:

– Jag är så glad över att alla fastighetsägare nu tar större ansvar. Bostaden är grunden för ett bra vardagsliv, en förutsättning för att människor ska kunna stå på egna ben.

M
AB

”Genom att lyssna på våra hyresgäster kan vi göra rätt”

Citatet är från en av våra medarbetare. Vi lär genom att lyssna och formar våra bostadsområden efter de boendes önskemål. Med en förtroendefull dialog ökar både hyresgästernas och övriga intressenters förståelse för verksamheten.

Det blir alltid bäst när vi samarbetar. Verksamheten utvecklas av delaktighet och medbestämmande. Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter och genom dagliga möten får vi kunskap om deras behov, förväntningar och prioriteringar.

Betydelsefulla intressenter

Intressenterna är de aktörer som påverkar eller påverkas av vårt sätt att agera. Våra hyresgäster, ägare, medarbetare och stadens invånare är tillsammans med Hyresgästföreningen, samarbetspartner och myndigheter Poseidons mest betydelsefulla intressenter. Utöver dessa samarbetar vi med skolor, näringsidkare, andra hyresvärdar, branschorganisationer och samhällsaktörer.

Värdefull dialog

Vi vill träffa våra hyresgäster och vi vill att våra hyresgäster träffar varandra. Förutom husvärdarnas dagliga kontakt med de boende bjuder vi in till mingelmöten, dialogmöten och trygghetsvandringar. Ibland vill vi informera, andra gånger ber vi om hyresgästernas åsikter, men ibland vill vi bara träffas för att ha trevligt tillsammans.

Våra informationsresor är både uppskattade och återkommande. Hyresgästerna får då tillfälle att umgås samtidigt som vi under resan får tillfälle att informera om aktuella boendefrågor.

Gårdsföreningar för inflytande och gemenskap

Trygghet och trivsel i bostadsområdet gynnas av att hyresgästerna lär känna varandra och vi uppmuntrar våra hyresgäster att starta lokala gårdsföreningar. Poseidon har idag 137 aktiva gårdsföreningar i bostadsområdena. En gårdsförening består av hyresgäster i ett bostadsområde som odlar ett gemensamt intresse eller skapar gemenskap genom olika aktiviteter. Syftet är helt enkelt att öka trivsel och gemenskap.



Av dagens gårdsföreningar är många inriktade på gårdsodling, barn- och ungdomsverksamhet samt skötsel av utemiljön. Andra inriktar sig på hantverksaktiviteter, husdjur, friskvård eller förbättrade IT-kunskaper. Det kostar inget att vara medlem i en gårdsförening och det är hyresgästerna själva som bestämmer dess inriktning.

Kulturen kommer till bostadsområdet

Vi vill ge alla chans och inspiration att delta i kulturlivet och avsätter resurser till konstnärlig utsmyckning i all nyproduktion.

För att öka tillgängligheten till kulturlivet i staden samarbetar vi med Göteborgs Symfoniker. Under 2015 kunde vi erbjuda våra hyresgäster livesända konserter via fiber nätet inom ramen för samarbetet. Gratisbussar till Kulturkalaset och vårt deltagande i Volvo Ocean Race var andra insatser under året för att göra stadens kulturutbud tillgängligt för våra hyresgäster.

Tillsammans för en hållbar stadsutveckling

Arbetet för en hållbar stadsutveckling är komplext och involverar många aktörer och kompetenser. Förutom den nära samverkan med övriga bolag inom Framtidenkoncernen samarbetar vi bland annat med staden, högskola och universitet samt övriga branschorgan.

Poseidon deltar i Centrum för Management i Byggsektorn (CMB), som är ett långsiktigt samarbete mellan Chalmers tekniska högskola och den svenska samhällsbyggnadssektorn. Genom utbildning, forskning och kunskapsutbyte stimulerar CMB till ett moderniserat ledarskap för hållbart samhällsbyggande.

I Göteborg finns sedan flera år en Bostadskommitté där bostadsmarknadens parter – allmännyttan, Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna – regelbundet träffas för att utbyta erfarenheter och synpunkter i syfte att stärka hyresrätten.

Poseidons gårdsföreningar

137

aktiva gårdsföreningar

1 500

hyresgäster är medlemmar i någon gårdsförening



En grå och tråkig mur förvandlades till drömmar och stolthet av Mohammad Omar, Amina Corovic, Diana Demo, Kadar Said och ettjugotal andra ungdomar. Arbetet leddes av konstnären Benny Cruz, här med sonen Alphons.

För våra hyresgäster i Hjällbo

DET BÄSTA MED HJÄLLBO ENLIGT OSS

Första jobbet och första lönen. Framtidsstro. Att förvandla en grå betongmur på Hjällbo Lillgata till färgsprakande muralkonst kan öppna nya dörrar för några av stadsdelens unga.

I somras fick 25 Hjällbo-ungdomar uppdraget att gestalta "Det bästa med Hjällbo" i stora muralmålningar. Kärlek och gemenskap har inspirerat några motiv, andra visar förebilder: Frankie Boakye, fotbollstränare i Lärje/Ångered IF, Anjur Osmanovic från Hjällbo, som 17 år gammal skrev kontrakt med Chelseas ungdomsakademi, längdhopparen Khaddi Sagnia och så Zlatan. Den lokala pizzerian hyllas också, liksom spår-vagnshållplatsen.

Tjejerna bakom bilden säger att hållplatsen symboliserar hemkänsla och trygghet för dem.

Satsningen är ett samarbete mellan Poseidon och Ångered's stadsdelsförvaltning, inom ramen för det större projektet Rent och snyggt i Hjällbo. Konstnären Benny Cruz, som är uppvuxen i Hjällbo, har varit konstnärlig ledare och lärt ungdomarna grundläggande väggmålningsteknik.

Sommaren 2015 säsongsanställde Poseidon i Hjällbo drygt 50 av stadsdelens unga under två veckor var. Några målade, andra skötte utomhusmiljön. Distriktet planerar nu att anställa ungdomar under en längre sommarperiod, för att göra en mer långsiktig insats.

– Vi vill ge ungdomarna en tidig erfarenhet av arbetslivet, och väcka tankar och idéer

om vad de vill göra i sina liv, säger Svante Lahti, distriktschef för Poseidon i Hjällbo.

Poseidon samarbetar också med områdets skolor i olika projekt med det uttalade syftet att fler ungdomar ska lämna grundskolan med godkända betyg, samt öka motivationen för att studera. Niondeklassare kan bland annat få individuella stipendier och sjätteklassarna kan få stipendium till hela klassen.

– När man frågar eleverna vad de vill bli så svarar de läkare eller advokat. Jag hoppas att de får behålla och förverkliga sina drömmar. Kan vi få några av dem att plugga lite mer och få jobb har vi lyckats skapa ett mer hållbart samhälle, säger Svante Lahti.

mf
AK

Tillsammans bygger vi ett starkare Poseidon

Det är roligt, utvecklande och händelserikt att arbeta på Poseidon. Gemenskapen bland våra medarbetare är stor. Vi värnar om varandra och arbetar målmedvetet för att erbjuda bra service och ett gott bemötande.

Nya yrkesgrupper, en förstärkt organisation och ett pågående generationsskifte har bidragit till att vi de senaste åren fått flera nya kollegor på Poseidon. I slutet av 2015 var vi 251 anställda, varav 29 procent anställda under de senaste tre åren. Den stora andelen nya medarbetare ställer höga krav på vår interna kunskapsöverföring och arbetet med att föra vidare värderingar och företagskultur.

Vi bygger för 17

Att ta tillvara på nytänkande och kreativitet i verksamheten samt uppmuntra till samarbete och lärande är syftet med Poseidons utvecklingsprogram som lanserades under året. Under parollen "Vi bygger för 17" har vi tillsammans skapat samsyn kring var vi vill vara år 2017 och hur vi ska ta oss dit. Läs mer om utvecklingsprogrammet på nästa sida.

Variationsrik arbetsplats

Poseidon befinner sig mitt i en betydande generationsväxling – inom fem år når 15 procent av våra medarbetare pensionsåldern. I övergången arbetar vi medvetet med att ta tillvara på både kunskap och erfarenhet hos våra seniora medarbetare, och nytänkande hos våra nyanställda.

Många av våra yngre medarbetare har just börjat sin yrkesmässiga resa inom fastighetsbranschen och vår uppgift är att presentera tydliga karriärvägar och utvecklingsmöjligheter inom Poseidon när de hörjar känna sig redo för att ta nästa steg.

Kompetenta, flexibla och miljömedvetna

Förväntningarna på våra medarbetare är idag höga – de flesta yrkesroller i fastighetsbranschen kräver personer som är flexibla, miljömedvetna, har en hög social kompetens samt är både tekniskt och administrativt kunniga.

Våra olika yrkeskategorier möts regelbundet över distriktsgränserna i så kallade tvär-

gruppträffar. Syftet är att sprida information, skapa samsyn och delaktighet samt uppmuntra till lärande. Träffarna, som äger rum ett par gånger om året, är uppskattade och ger möjlighet att träffa kollegor från andra distrikt och föra en dialog kring frågor i vardagen.

Våra medarbetare behöver vara flexibla och ha en hög social kompetens.

Erbjuder praktik och skapar arbetstillfällen

Poseidon tillhandahåller olika former av praktikplatser. Under 2015 erbjöd vi 37 personer praktikplats inom fastighetsskötsel, utemiljö och administration.

Varje år erbjuder Poseidon sommarjobb till ett stort antal unga i våra bostadsområden. Ungdomarna får via dessa jobb en introduktion till arbetslivet, samtidigt som vi får möjlighet att visa upp Poseidon och fastighetsbranschen. 162 ungdomar sommarjobbade hos oss under 2015.

Insatser för att säkra framtida bemanning

För att säkra en framtida rekryteringsbas har Poseidon ett stort engagemang i flera branschutbildningar. Tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag har vi startat en gymnasieutbildning till fastighetsvård.

Poseidon har även bidragit vid etableringen av den ettåriga vuxenutbildningen till fastighetsvård. Vid utbildningens sista

praktik erbjuds en tillfällig anställning. Under 2015 erbjöd Poseidon fem studenter sommarvikariat inom samarbetet.

Under 2015 tog vi även emot 12 praktikanter inom ramen för samarbetet med YH-utbildningen Fastighetsakademin.

En trygg och sund arbetsmiljö

Trygghet, trivsel och låg sjukfrånvaro är de främsta målen för Poseidons arbetsmiljöarbete. Strävan efter en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i detta arbete, liksom tydliga rutiner för att hantera otrygghet i arbetsmiljön.

Våra medarbetare erbjuds regelbundna hälsoundersökningar samt subventionerade träningskort. Som anställda i Göteborgs Stad erbjuds våra medarbetare både rabatterade Västtrafik kort och cykelförmån.

Jämställdhet och mångfald

Poseidon verkar aktivt för likabehandling och riktlinjer för arbetet sätts i samverkan med arbetstagarorganisationerna. Målsättningen är att den mångfald som finns bland hyresgästerna ska återspeglas bland medarbetarna.

Inom många av våra yrkeskategorier råder idag obalans mellan könen och vårt arbete för att öka representationen av det underrepresenterade könet i samtliga befattningsgrupper fortsätter. I Poseidons ledning är fem av tolv medlemmar kvinnor.

Poseidons medarbetare 2015

Antal anställda	251
Sjukfrånvaro, %	3,8
MMI, Motiverad Medarbetarindex*, %	73
Personalomsättning, %	7,4

* Avser 2014, mätning ej gjord 2015.

14
10



Planeringstavla under en workshop inför utvecklingsprogrammet Vi bygger för 17.

VI BYGGER FÖR 17

Under 2015 har alla Poseidons medarbetare ställt sig frågan: Vad behöver vi bli bättre på? Resultatet är ett utvecklingsprogram fram till 2017 som formats av medarbetarna själva.

39 medarbetare, som genom sina yrkesroller representerar hela bolaget, har mötts i ett flertal arbetsmöten för att ta fram viktiga frågor som behöver fördjupas och förbättras. Därefter har alla medarbetare fått tycka till.

– Att involvera alla i frågor som rör medarbetarnas egen vardag ger en sådan kraft och en vilja att förändra, här och nu, säger

Diana Djoric, affärsutvecklare och projektledare för Vi bygger för 17.

Bakgrunden till satsningen är att Poseidons ledning fångat upp signaler från medarbetarna om att det finns ett behov av att se över arbetsrutiner och prioriteringar.

– För oss handlar det om att gemensamt formulera hur vi ser på oss själva och hur vi vill att andra ska se oss. Utifrån den grunden kan vi jobba effektivare – till glädje för både hyresgästerna, bolaget och oss själva.

Poseidon går nu från ord till handling när flera delprojekt har kommit igång. Projekten berör i huvudsak kommunikation

och varumärke, kundfokus samt balans mellan arbete och fritid.

Kundfokus är ett viktigt tema för Poseidons utvecklingsarbete. Många medarbetare arbetar dagligen nära hyresgästerna och vet vilken service de förväntar sig. Målbilden är att kunna kombinera en lyhörd kundservice med enhetliga arbetsmetoder för alla Poseidons distrikt.

– Vi har bra fart i arbetet nu, säger Diana Djoric. Poseidon-andan känns tydligt: vi är öppna, hjälpsamma, har roligt och jobbar tillsammans – och vi inkluderar också våra hyresgäster.

nr/ ab

Miljöhänsyn i både vardag och förvaltning

Förutsättningarna för en hållbar livsstil är goda i Poseidons bostadsområden. Med kunniga och engagerade medarbetare gör vi det enklare för våra 50 000 hyresgäster att göra kloka miljöval i sin vardag.

Vi vill vara med och leda utvecklingen mot långsiktigt hållbara lösningar för framtidens fastighetsförvaltning. Aktiviteter för minskad miljöpåverkan pågår på bred front – från branschöverskridande samarbeten till dialog och lärande ute i våra bostadsområden.

Fokusområden

I arbetet för sunda fastigheter och minskad miljöpåverkan fokuserar Poseidon på följande områden:

- Hyresgästernas miljöengagemang
- Energianvändning och klimatpåverkan
- Miljö- och hälsostörande ämnen
- Innemiljö
- Fastighetsnära källsortering

Hyresgästernas miljöengagemang

Vi vill underlätta för våra hyresgäster att delta i miljöarbetet. Att erbjuda möjligheter till fastighetsnära källsortering i ljusa och fräscha miljöhus är ett sätt att motivera till återvinning. Idag finns 158 miljöhus och miljörum, vilket innebär att mer än hälften av våra hyresgäster har möjlighet att källsortera i nio fraktioner eller mer. Vi arbetar löpande med informationskampanjer och mingelmöten för att öka andelen sorterat avfall.

För att uppmuntra hyresgästerna att begränsa sin energianvändning vill vi erbjuda fler lägenheter individuell mätning och debitering (IMD) av varmvattenförbrukningen. Utbyggnaden av individuell mätning av varmvattnet sker löpande och all nybyggnation inom Poseidon anpassas till IMD. Vid årsskiftet hade 4 procent av Poseidons lägenheter IMD.

Energianvändning och klimatpåverkan

Under 2015 har 7 mkr öronmärkts för energieffektiviserande punktsatser, såsom kulvertbyten, förberedande åtgärder inför optimering och optimeringsåtgärder.



Värme

Uppvärmningen av fastigheterna är Poseidons största utsläppspost av koldioxid. Fjärrvärme är den dominerande energikällan för uppvärmning, och den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick 2015 till 141 kWh/kvm (147) och den verkliga användningen till 132 kWh/kvm (130).

Vatten

Under 2015 var vattenförbrukningen 3,5 miljoner m³ (3,6), varav cirka 45 procent bedöms utgöras av tappvarmvatten. Arbetet med att hålla nere användningen sker främst genom att snabbt identifiera och åtgärda vattenläckor, men även genom att successivt installera vattenbesparande utrustning i fastigheterna. Vattenförbrukningen under 2015 uppgick till 1,91 m³/kvm (1,96).

El

Poseidons arbete för att minska elanvändningen består huvudsakligen av att löpande uppdatera trapphus med närvarostyrd, energisnål belysning samt att välja energieffektiva fläktar och pumpar i fastigheterna.

Elanvändningen har ökat under 2015 från 23,0 kWh/kvm till 24,2 kWh/kvm. När värdena korrigeras med hänsyn till driftstörningar och insamlingsfel under åren, är elanvändningen i stort oförändrad. Poseidon köper endast miljömärkt el från vattenkraftsproduktion.

Miljö- och hälsostörande ämnen

För att undvika ämnen som har en negativ inverkan på hälsa och miljö ställer Poseidon miljökrav vid all upphandling av ny- och ombyggnadsprojekt. Miljökrav ställs även vid upphandling av leverantörer i den egna förvaltningsorganisationen. All nyproduktion som startar på kommunal mark följer också Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande.

Unikt system för innemiljökontroll

Inomhusmiljön är viktig för våra hyresgästers välbefinnande och alla våra lägenheter genomgår vart femte år en kontroll gällande bland annat ventilation, inomhustemperatur, varmvattentemperatur och brandvarnare.

Förbrukningar 2015

Fjärrvärme, kWh/kvm (normalårskorrigerad)	141
Vatten, m ³ /kvm	1,91
El, kWh/kvm	24,2



Morgan Persson bor i Angered Centrum och har valt att hålla lite extra koll på källsorteringen.

För miljön i Angered

FRÅN SKRÄPIGT TILL RENT OCH SNYGGT

I Lövgärdet och Angered Centrum är det hyresgästerna själva som sköter de flesta miljörummen på helgerna. Resultatet är ordning och reda, och på sikt kanske en bättre kontakt grannar emellan.

I miljöhusen sorteras allt utom miljöfarligt avfall och grovsopor, totalt ska avfallet sorteras rätt i 13 olika behållare. En utmanande uppgift för vem som helst, och kanske särskilt om man inte förstår språket eller har vanan inne.

Sedan Poseidon stängde sopnedkasten och öppnade miljörum och miljöhus har man kämpat för att uppmuntra hyresgästerna att slänga på rätt sätt. Miljövårdarna, som har tillsynen på vardagar, ser att nivån har lyft.

Men måndag morgon har det inte varit så roligt att öppna miljöhusen.

– Vi behövde höja oss ett snäpp till och få ordning även på helgerna, säger Per Olsson, förvaltare i distrikt Angered. Därför bad jag miljövårdarna tipsa om hyresgäster som är engagerade och som kunde tänka sig att hålla ett öga på miljöhuset där de själva sorterar sina sopor.

Poseidon har skrivit ettåriga avtal med 15 hyresgäster. I uppdraget ingår att kontrollera den allmänna ordningen och vid behov utföra enklare städning. Miljörumsvärden kontrollerar också att belysningen fungerar och skiftar kärl, så att det alltid går att slänga restavfall närmast dörren. Fel som inte är akuta rapporteras kommande vardag.

För besväret får miljörumsvårdarna en hyresreduktion varje månad.

– Med den här lösningen har vi ordnat problemet med skräpiga miljörum på relativt kort tid, säger Per Olsson. Vi får höra från andra hyresgäster att de upplever en förbättring.

Målet är nu att hitta miljörumsvårdare för samtliga miljörum och miljöhus i Lövgärdet och Angered Centrum.

– Det är bra, oavsett vad det gäller, att det finns engagerade hyresgäster på varje gård, någon som har lite ögon och öron med sig. Min känsla är också att hyresgästerna pratar lite mer med varandra när de är involverade och får större ansvar.

Handwritten signature or mark.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen omfattar olika interna och externa styrinstrument, genom vilka ägaren direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och andra intressenter bidrar till att styr- och beslutssystemen fungerar effektivt.

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 laddat Poseidon ett bolagsunikt ägardirektiv.

Enligt detta ska Poseidon bland annat:

- Skapa bostäder som bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg
- Utveckla hyresrätten som boendeform
- Bedriva kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning samt nyproduktion
- Tillgodose hyresgästernas behov av trygghet, trivsel och service samt ta tillvara på deras vilja till inflytande över den egna bostaden och dess närmaste omgivning
- Ligga i framkant avseende miljöarbete inom ramen för affärsmässighet.

Årsstämma

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

Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- Disposition av bolagets resultat
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- Val av externa revisorer
- Ersättning till styrelse och revisorer
- Övriga viktiga frågor

Styrelse

Styrelsen för Bostads AB Poseidon 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 2015 har styrelsen haft sju sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Vid det konstituerande styrelsemötet i mars fastställs styrelsens arbetsordning samt instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelse och vd.

Årsbokslut samt policydokument fastställs i februari och delårsboksluten samt prognoser fastställs i maj och september. Affärsplan och budget fastställs vid möte i oktober och riskanalys samt internkontrollplan vid årets sista möte.

Styrelseordförande och 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.

Vd och företagsledning

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 företags-

ledning varannan vecka och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Företagsledningen består av vd, åtta distriktschefer samt fyra avdelningschefer för centralt stöd.

Läs mer om ersättning till styrelse och ledning i not 5 på sidan 47–48.

Organisation

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 och personal.

Revisorer

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

Uppgifter om ersättningar till de externa revisorerna och lekmannarevisorerna återfinns i not 8 på sidan 49.

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.

Inom Framtidenkoncernen finns en internrevisionsfunktion vars arbetsuppgifter är att granska och utvärdera den interna styrningen och kontrollen på uppdrag av moderbolagets styrelse.

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 ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Ramverket består av följande fem komponenter:

- Styr- och kontrollmiljö
- Riskvärdering
- Kontrollaktiviteter
- Information och kommunikation
- Övervakande aktiviteter

Styr- och kontrollmiljö

Styr- och kontrollmiljön är basen för den interna styrningen och kontrollen, vilken utgörs av den kultur som är etablerad i bolaget och koncernen. Styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och med-

arbetare, och som bidrar till att forma kontrollmiljön, är stadens och koncernens policydokument gällande till exempel inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering och kommunikation. Därtill finns riktlinjer för intern styrning och kontroll.

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och vd-instruktion samt attestinstruktion.

Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.

Riskvärdering

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, se Övervakande aktiviteter.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter är rutiner och andra aktiviteter som utförs löpande i det dagliga arbetet för att förebygga riskerna för att mål och uppdrag inte uppnås. De syftar till att förebygga, upptäcka och rätta till allvarliga fel och brister. Exempel på kontrollaktiviteter som utförs är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i bolaget, avstämningar, behörighetskontroller, attest- och utbetalningskontroller samt stickprovskontroller.

Information och kommunikation

Bolagets och koncernens kommunikationsvägar syftar till att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning i enlighet med stadens kommunikationspolicy. Företagsledning, moderbolag, styrelse samt revisorer erhåller löpande finansiell information om bolaget.

Bolaget har riktlinjer, informationsmöten, manualer och arbetsinstruktioner som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare. Även anvisningar och checklistor, tillsammans med övergripande tidplaner, finns tillgängliga för att säkerställa att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig.

Bolagets tvärgrupper, samt olika råd och nätverk inom koncernen, syftar bland annat

till att skapa en likformig tillämpning av policydokument, riktlinjer och instruktioner.

Övervakande aktiviteter

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. Göteborgs Stads arbete med självdeklarationer är också en del av övervakningen och utvärderingen av den interna kontrollen. Dessa löpande och separata uppföljningar och utvärderingar görs för att försäkra sig om att den interna styrningen och kontrollen fungerar bra och att avvikelser upptäcks och rättas till.

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 visade att Poseidon har en god internkontroll.

Affärsetik

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar verksamheten finns utöver styrande dokument en policy mot mutor för Göteborgs Stad.

Inom Poseidon finns en arbetsgrupp med uppgift att när så behövs granska bolagets rutiner och bereda åtgärder som klargör företagets regelverk och förebygger eventuella oegentligheter. Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med all personal.

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.

Förbättringar

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. Erfarenheter från utvärderingen av den interna kontrollen ska dels löpande användas för att förbättra hanteringen av risker i verksamheten och driva verksamhetsförbättringar, dels nyttjas i den årliga riskbedömningen.

Företagsledning



Johan Niklasson
Chef Teknik
Född 1954
Anställd 1995

Mattias Andersson
Distriktschef Hisingen
Född 1974
Anställd 2009

Göran Leander
Chef Affärsutveckling
och Kommunikation
Född 1954
Anställd 1986

Anders Söderman
Verkställande direktör
Född 1955
Anställd 1991

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ Utveckling
Född 1967
Anställd 1992

Johannes Wallgren
Distriktschef Kortedala
Född 1982
Anställd 2014

Marie Werner
Distriktschef Backa
Född 1965
Anställd 2001

my AB



Dennis Andersson
Distriktschef Centrum
Född 1965
Anställd 1982

Jan Nilsson
Distriktschef Angered
Född 1951
Anställd 1969

Lena Molund Tunborn
Distriktschef Väster
Född 1966
Anställd 2013

Annicka Thorin
Distriktschef Öster
Född 1958
Anställd 2011

Svante Lahti
Distriktschef Hjällbo
Född 1966
Anställd 2015

Gunilla Eriksson
Personalchef
Född 1960
Anställd 2012*

* Anställd i Framtidenkoncernen 2007

Styrelse



Mats Arnsmar (S)
Ordförande
Född 1963
Invald i styrelsen 2015



David Suomalainen (MP)
1:e Vice ordförande
Född 1986
Invald i styrelsen 2015



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



Malin Lilton (M)
Ledamot
Född 1974
Invald i styrelsen 2015



Jack Rolka (S)
Suppleant
Född 1979
Invald i styrelsen 2011



Mathias Koppfeldt (KD)
Suppleant
Född 1970
Invald i styrelsen 2015



Martha Elinoff (S)
Suppleant
Född 1979
Invald i styrelsen 2015

Arbetsstagarrepresentanter



Jan-Olov Isacsson (LO)
Ordinarie
Född 1952
Anställd år 1980



Jan Jentzell (PTK)
Ordinarie
Född 1952
Anställd år 1969



Hans Petersson (PTK)
Suppleant
Född 1955
Anställd år 1987



Per-Åke Westlund (LO)
Suppleant
Född 1956
Anställd år 1975

Sekreterare i styrelsen är advokat Mårten Tagaeus, Magnusson Advokatbyrå.

Styrelsearbetet 2015

Februari	Årsboksut, policydokument och löpande ärenden
Mars	Årsstämma och konstituerande styrelsemöte löpande ärenden
April	Löpande ärenden

Maj	Delårsboksut, prognos och löpande ärenden
September	Delårsboksut, prognos och löpande ärenden
Oktober	Affärsplan, budget och löpande ärenden
November	Risikanalys/internkontrollplan och löpande ärenden



Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årets verksamhet och resultat

Belopp i mkr	2015	2014
Årets resultat	78	40
Intäkter	1 989	1 937
Driftkostnader	798	784
Investeringar i nyproduktion	279	402
Ombyggnad och underhåll i befintligt bestånd	737	684
Antal lägenheter	26 856	26 603

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.

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 334 (332) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 733 905 kvm (1 717 942) och antalet lägenheter ökade med 253 lägenheter till 26 856 (26 603). Lokalytan uppgick till 102 459 kvm (101 642), varav 63 769 kvm (64 137) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 621 mkr (759) varav 279 mkr (402) avsåg nybyggnad, 342 mkr (304) avsåg ombyggnation och förbättringar av befintligt bestånd, 0 mkr (51) förvärv av mark och 0 mkr (2) fastighetsreglering.

Därtill gjordes investeringar i inventarier 10 mkr (12) samt immateriella anläggningstillgångar 3 mkr (0).

Under året färdigställdes totalt 243 lägenheter för inflyttning, varav genom nyproduktion 117 lägenheter i Högsbohöjd samt 53 lägenheter i Gamlestaden och genom påbyggnad 37 lägenheter i Krokslätt samt 36 lägenheter i Backa. Ytterligare 12 lägenheter tillskapades genom paviljonger och två lägenheter utgick på grund av sammanslagning. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 139 lägenheter.

120 lägenheter färdigställdes efter ombyggnad under 2015 och vid årets slut pågick ombyggnadsprojekt omfattande 1 285 lägenheter i Backa, Krokslätt, Lövgärdet och Frölunda.

Underhåll

87 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har

genomförts på 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 395 mkr (380) vilket motsvarar 216 kr/kvm (210).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 31 680 mkr (27 113), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 19 531 mkr (15 224). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 16,8 procent jämfört med 2014. Det totala marknadsvärdet på 31 680 mkr motsvarar 17 350 kr/kvm (14 956).

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 nybyggd fastighet i Gamlestaden med 14 mkr, ombyggda fastigheter i Lövgärdet med 31 mkr, ombyggda fastigheter i Backa med 4 mkr samt övriga fastigheter med 1 mkr.

Förvärv och försäljningar

Under året avyttrades del av fastigheten Rud 760:43 via fastighetsreglering till Egnahemsbolaget AB. Några fastighetsförvärv genomfördes ej under året.

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.

Finansnettot utveckling

Ekonomi i vår omvärld präglades under året av stora skillnader mellan olika länder och regioner. Svag utveckling i tillväxtländerna, hög tillväxttakt i USA och en försiktig återhämtning i euroområdet. Räntorna var fortsatt låga tack vare expansiv penningpolitik från världens centralbanker för att stimulera ekonomin. På grund av positiva inhemska data höjde därför den amerikanska centralbanken styrräntan mot slutet av året vilket var första gången på nio år. Utvecklingen av den svenska konjunkturen har främst drivits av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade. Det låga ränteläget och tillgång till krediter ledde till ökade bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen.

ny
AV

Den förbättrade tillväxten i främst USA och Europa samt den svaga kronkursen påverkade exportindustrin positivt. För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,35 procent samt ökade köpen av obligationer. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Poseidons finansnetto uppgick år 2015 till -163 mkr (-186). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, kostnader för pensionsskuld -4 mkr (-6) samt balanserade räntekostnader 0 mkr (2). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 8 mkr (9).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 23 mkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 25 mkr, högre lånevolymer -3 mkr, lägre aktiverad ränta -1 mkr och lägre kostnader för pensionsskuld 2 mkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,6 procent (3,0) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolymer under året.

Finansiell ställning

Poseidon har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 4 423 mkr (4 283) och soliditeten uppgick till 36,8 procent (36,5). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 19 791 mkr (16 292), vilket gav en justerad soliditet på 62,0 procent (59,6).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 509 mkr (6 399). Bolaget har tillgång till intern rörelse Kredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6 502 mkr (6 343). Av lånen är 200 mkr (1 198) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 6 309 mkr (5 201) är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 54 procent (56). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 21 procent (24). Denna nivå rymms väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut (0 mkr).

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 989 mkr (1 937). Ökningen beror på resultatet av årets hyresförhandling samt tillkommande intäkter från ny- och ombyggnation samt tillval. Årets hyresförhandling gav en höjning av bostadshyrrorna med i genomsnitt 0,8 procent från och med januari månad.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 798 mkr (784), motsvarande 437 kr/kvm (432). Driftkostnaderna avser taxebundna kostnader, 331 mkr (329), fastighetsskötsel 171 mkr (164), reparationer 103 mkr (98), driftadministration 124 mkr (120) och övriga driftkostnader 69 mkr (73).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 186 mkr (69). Årets resultat efter skatt uppgick till 78 mkr (40).

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 Framtidenkoncernens inriktningar på miljöområdet.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 251 (237) personer varav 95 (89) kvinnor och 156 (148) män. Av dessa var 127 (127) fastighetsanställda och 124 (110) tjänstemän. Antalet nyanställningar var under året 33 (22). Omräknat till heltid hade Poseidon 248 (235) anställda och medelantalet anställda var 280 (281).

Under året har utvecklingsplanen "Vi bygger för 17" lanserats. Arbetet syftar till att bättre ta tillvara på bolagets samlade kompetens samt nå en gemensam målbild om var man vill vara 2017.

Under de kommande fem åren kommer 15 procent av bolagets medarbetare att nå pensionsåldern. Bolaget står därför inför ett omfattande rekryteringsarbete.

Intern styrning och kontroll

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern 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. Styrelsen erhöi i november 2015 återrapportering av uppföljning och utvärdering av 2015 års åtgärds- respektive internkontrollplan. Vid samma möte beslutade styrelsen om anvisning för intern styrning och kontroll i bolaget. Styrelsen har också fattat beslut om riskanalys 2016, inklusive åtgärds- och övervakningsplan för bolaget.

my
AO

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 ett par av de mest väsentliga riskfaktorer som påverkar Poseidons verksamhet och finansiella ställning.

Riskfaktor

Nyproduktion

Nyproduktion är ett prioriterat område för Poseidon. Bolagets långsiktiga mål är att bygga 400–500 lägenheter per år, vilket förutsätter att det finns tillgång till detaljplanerad mark och att vi tilldelas markanvisningar. Förutsättningarna för markköp utvärderas löpande liksom möjligheter att förtäta på egen mark.

Kompetensförsörjning

Förmågan att rekrytera och bevara kompetent personal är avgörande för att nå uppsatta mål. I rådande konjunktur är konkurrensen om nyckelkompetens stor och risken för att inte kunna attrahera kompetent personal ökar i takt med att antalet sökande till utannonserade tjänster minskar.

Med stor konkurrens om nyckelkompetens i branschen ökar kraven på Poseidon som arbetsgivare.

Efterlevnad av regelverk

För att Poseidon ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs.

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.

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.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna.

Finansiering

Poseidon är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i ny- och ombyggnation varvid en finansieringsrisk föreligger.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskrav och kalkylräntor är parametrar som är centrala i en investerares bedömning av fastigheternas värde baserat på intäkter och kostnader.

Riskhantering

Investeringsviljan i nyproduktion gynnas av det relativt stabila finansieringsläget och de ökande priserna på bostadsrätter och villor. Efterfrågan kan leda till brist på attraktiva anbud och ökad konkurrens om byggarbetskraft, vilket gör att risken för stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna kan föreligga.

Det finns således ett flertal potentiella risker som om de infrias påverkar Poseidons möjlighet att nå det långsiktiga nybyggnationsmålet. Genom att vara en kompetent och ansvarstagande aktör med gott rykte på bostadsmarknaden besitter Poseidon och Framtidenskoncernen ett förtroendekapital som är en tillgång, både vid tilldelning av markanvisningar och i anbudsfrågan.

För att minska risken arbetar Poseidon aktivt med att erbjuda varierande arbetsuppgifter, en trygg arbetsmiljö, god gemenskap och tydliga karriärvägar samt balans mellan arbete och fritid. Vårt sociala uppdrag ger ytterligare en dimension till våra medarbetares yrkesroll.

Med en kvalitetssäkrad rekryteringsprocess minskar vi risken vid nyanställningar. Vår starka värdegrund är ett stöd i arbetet med att ge våra nyanställda rätt väg in i verksamheten.

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktar bolaget risken för bristande efterlevnad av regler och policydokument.

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.

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 ingen större risk.

Poseidon har en god framförhållning i sitt underhållsarbete genom att systematiskt arbeta med fleråriga underhållsplaner samt energieffektivisering.

Poseidon fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i bolagets decentraliserade organisation mer effektivt och hållbart. Utvecklingsplanen "Vi bygger för 17" som lanserades under året är ett led i detta arbete.

Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och till högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,2 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Poseidon har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 62,0 procent (59,6). 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 och upplåning sker i första hand vid stadens internt bank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenskoncernens lån och kapitalbehov.

Vid ett stort intresse för att investera i fastigheter i Göteborg samtidigt som räntan på alternativa placeringar är låg, sjunker marknadens krav på avkastning och kalkylräntor. Det ger högre värden på Poseidons fastighetsbestånd.

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 marknads- värdet
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 1,7%
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	- 1,6%
Drift- och underhållskostnader	+/- 1%	+/- 0,7%
Avkastningskrav och kalkylränta	+/- 1 procentenhet	+/- 24,6%

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%	+/- 18
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	- 1
Driftkostnader	+/- 5%	+/- 42
Underhållskostnader	+/- 10 kr/kvm	+/- 18
Räntenivå*	+/- 1 procentenhet	+/- 14

*Räntekänslighet år 2016.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen 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.

Effekter på finansnettot, mkr	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	-163	-154	-132	-123
Ränta +1 procentenhet		-168	-155	-155

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	2 289 238 211
Erhållet aktieägartillskott	63 180 000
Årets resultat	78 250 758
Summa	2 430 668 969

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

Utdelning till aktieägare (78,97 kr/aktie)	1 074 000
I ny räkning balanseras	2 429 594 969
Summa	2 430 668 969

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2016.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Utblick 2016

Poseidons långsiktiga arbete, att tillsammans med hyresgästerna skapa gröna hem där människor vill bo och leva, fortsätter. Det innebär fortsatt utveckling av verksamheten med fokus på nybyggnation och ombyggnation, samt förstärkt kundservice.

"Vi bygger för 17"

Arbetet med att implementera utvecklingsprogrammet "Vi bygger för 17" fortsätter under 2016. Programmet har tagits fram gemensamt av alla medarbetare och syftar till att nå en samsyn kring var bolaget ska vara 2017 och hur man når dit. Innehållet berör i huvudsak kundfokus, varumärke och kommunikation samt balans mellan arbete och fritid.

Poseidon+

Under 2016 öppnar den bolagsgemensamma konceptbutiken Poseidon+. Konceptet är ett led i att stärka hyresgästernas inflytande över den egna bostaden. Här ska hyresgäster kunna se och välja bland Poseidons tillvalsprodukter. Lokalen ger även möjlighet att skapa möten på temat bo och leva samt presentera bolagets nyproduktion.

Geografisk samordning av fastigheter inom Framtidenkoncernen

Koncernstyrelsen i Framtiden tog beslut i juni 2015 om att starta en samordning av fastigheter i Familjebostäders, Poseidons och Bostadsbolagets bestånd. Samordningen av fastigheterna ska skapa mer sammanhållna förvaltningsområden vilket ger bolagen förutsättningar för en effektivare förvaltning. Närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter i Framtidenkoncernen berörs.

Avsikten är att samordningen genomförs den 1 april 2016.

Framtiden Byggutveckling AB – nytt bolag inom Framtidenkoncernen

I juni 2015 beslöt Framtidens styrelse om att samordna nyproduktionen för koncernens förvaltande bolag i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag istället för tre kraftsamlas kompetensen med målsättningen att inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1 400 bostäder. Framtiden Byggutveckling AB startades den 1 december 2015.

De tidiga skedena med markanskaffning ska ligga i moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, och Framtiden Byggutveckling AB ska tillse att produktionen förverkligas. Koncernens förvaltande bolag ska aktivt delta i kommande nyproduktion för att säkerställa att den blir förvaltningsmässigt och boendekvalitetsmässigt optimal.

Ekonomi

Efterfrågan på bolagets lägenheter förväntas vara fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som mycket låg även kommande år.

Överenskommelsen om 2016 års hyror innebär en höjning med i genomsnitt 0,5 procent från och med den 1 januari 2016. Hyreshöjningen differentieras mellan 0,0 och 1,0 procent utifrån kriterierna för kvalitetsbaserad hyressättning.

Driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen. Underhåll, ombyggnation och nybyggnation är prioriterade områden även framåt och upparbetningstakten bedöms ligga i nivå med 2015.

Finansnettot förväntas att förbättras jämfört med 2015 på grund av lägre räntekostnader.

Resultat efter finansnetto år 2016, exklusive eventuella nedskrivningar och återföringar samt realisationsresultat, beräknas bli i nivå med motsvarande resultat 2015.



Poseidons fastigheter vid Uddevallplatsen, Redbergslid.

Femårsöversikt

Mkr om ej annat anges	2015*	2014*	2013*	2012	2011
Resultaträkning					
Intäkter	1 989	1 937	1 898	1 844	1 608
Driftkostnader	-798	-784	-767	-733	-633
Underhållskostnader	-395	-380	-355	-420	-344
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-40	-39	-38	-43	-37
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-377	-456	-421	-350	-302
Centrala kostnader	-34	-29	-27	-29	-25
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	4	6	17	1	8
Finansnetto	-163	-186	-204	-225	-203
Resultat efter finansiella poster	186	69	103	45	72
Bokslutsdispositioner	-82	-21	-23	-37	-26
Skatt	-26	-8	-17	117	-13
Årets resultat	78	40	63	125	33

Resultaträkning, kr/kvm

Intäkter	1 089	1 069	1 050	1 023	1 000
Driftkostnader	-437	-432	-424	-407	-394
Underhållskostnader	-216	-210	-196	-233	-214
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-22	-22	-21	-24	-23
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-206	-251	-233	-194	-188
Centrala kostnader	-19	-16	-15	-16	-16
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	2	3	9	1	5
Finansnetto	-89	-103	-113	-125	-126
Resultat efter finansiella poster	102	38	57	25	44
Bokslutsdispositioner	-45	-12	-13	-21	-16
Skatt	-14	-4	-9	65	-8
Årets resultat	43	22	35	69	20

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter	11 774	11 388	11 289	11 268	10 451
Övriga anläggningstillgångar	491	620	407	409	676
Omsättningstillgångar	115	84	68	87	113
Eget kapital	4 423	4 283	4 246	4 183	3 909
Obeskattade reserver	172	171	150	128	98
Avsättningar	723	701	716	718	856
Långfristiga skulder	6 210	5 280	4 847	4 763	3 983
Kortfristiga skulder	852	1 657	1 805	1 972	2 394
Balansomslutning	12 380	12 092	11 764	11 764	11 240

Förvaltningsfastigheter

Lägenhetsyta, kvm tusental	1 734	1 718	1 710	1 704	1 521
Lokalyta, kvm tusental	102	102	101	100	91
Lägenheter, antal st	26 856	26 603	26 464	26 378	23 951
Parkeringsplatser, antal st	15 034	15 055	15 058	14 716	12 719
Fastighetsinvesteringar	621	759	419	390	519
Marknadsvärde	31 680	27 113	25 303	23 965	21 634
Taxeringsvärde	18 135	17 885	17 749	16 253	15 226

AB

Mkr om ej annat anges	2015*	2014*	2013*	2012	2011
Finansiering					
Soliditet, %	36,8	36,5	37,1	36,4	35,4
Justerad soliditet, %	62,0	59,6	59,1	55,5	54,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,8	3,6	2,8	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,4	1,5	1,5
Räntebidrag, kr/kvm	—	—	—	0	1
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,6	3,0	3,3	3,6	3,7
Kassaflöde, exklusive investeringar	613	523	517	410	391
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	6,5	6,9	6,5	6,0	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	2,1	2,6	2,3	2,5
Avkastning på eget kapital, %	4,3	1,6	2,4	1,1	1,8
Personal					
Medelantalet anställda, st	280	281	277	271	229
Sjukfrånvaro, %	3,8	4,0	3,8	2,6	2,7
MMI, Motiverad Medarbetarindex**	—	73	71	—	68
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 058	1 038	1 019	995	978
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	15	14	12	12	13
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	786	783	786	786	750
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	61	63	49	48	40
Driftöverskott, kr/kvm	414	431	408	359	369
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	9,7	9,1	8,3	7,3	7,6
Serviceindex***	—	79	79	—	—
Produktindex***	—	75	76	—	—
Inflyttningsklara lägenheter, st	253	139	100	137	171
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	141	147	153	155	156
El, kWh/kvm	24,2	23,0	24,1	24,9	22,7
Vatten och avlopp, m³/kvm	1,91	1,96	1,92	1,91	1,86
Fastighetsresultat före underhåll	1 140	1 105	1 082	1 052	923

*) År 2013–2015 redovisas enligt redovisningsregelverket, K3.

**) År 2015 och 2012 gjordes ingen mätning av Motiverad Medarbetarindex.

***) Ny modell för kundenkät infördes 2013 i koncernen. År 2015 gjordes ingen mätning.

REY

Definitioner

Resultaträkningen

Driftöverskott – Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt 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.

Fastighetsinvesteringar – Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

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 hänförliga 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.

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/kostnader minskat med centrala kostnader, administrationsarvode från moderbolaget, underhåll samt poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis fastighetsförsäljningar.

AB

AB

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2015	2014
Intäkter			
Hysesintäkter	2	1 964 475	1 913 387
Förvaltningsintäkter	3	24 213	24 059
Summa intäkter		1 988 688	1 937 446
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4,5,6	-797 809	-783 624
Underhållskostnader		-394 797	-380 106
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-40 123	-38 552
Driftöverskott		755 959	735 164
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-377 365	-455 776
Bruttoresultat		378 594	279 388
Centrala kostnader	5,7,8,9	-34 329	-29 165
Övriga rörelseintäkter	10	4 483	5 666
Övriga rörelsekostnader	11	-4	-5
Rörelseresultat	12	348 744	255 884
Finansnetto	13	-162 841	-186 487
Resultat efter finansiella poster		185 903	69 397
Bokslutsdispositioner	14	-82 279	-21 211
Skatt	15	-25 373	-8 423
ÅRETS RESULTAT	16	78 251	39 763

86

AD

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 989 mkr (1 937), motsvarande 1 089 kr/kvm (1 069).

Intäkter	2015		2014	
	mkr	kr/kvm*	mkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 850	1 073	1 801	1 053
Avgår vakanta	-1	-1	-1	-1
Avgår rabatter	-7	-4	-8	-5
Avgår avställda	-17	-10	-15	-9
Bostäder, netto	1 825	1 058	1 777	1 038
Lokaler, netto	80	785	79	783
Övriga hyresintäkter, netto	60	33	57	32
Summa hyresintäkter	1 965	1 076	1 913	1 056
Förvaltningsintäkter	24	13	24	13
Summa intäkter	1 989	1 089	1 937	1 069

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

Bruttohyran för bostäder ökade med 49 mkr. Ökningen beror på resultat av årets hyresförhandling, tillkommande intäkter från ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,8 procent från och med januari månad.

Hyresbortfallet på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 1 mkr (1). Vid utgången av året var 19 lägenheter (26) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 20 lägenheter (17) vakanta per månad.

Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 7 mkr (8) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer.

Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 17 mkr (15). Vid årsskiftet var 271 lägenheter (237) avställda på grund av ombyggnation och 58 lägenheter (50) avställda på grund av reparation.

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 825 mkr (1 777) vilket motsvarar 1 058 kr/kvm (1 038).

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 80 mkr (79). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 102 459 kvm (101 642), varav 9,7 procent (9,1) var vakant vid årsskiftet.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 60 mkr (57).

Förvaltningsintäkter uppgick till 24 mkr (24) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 798 mkr (784), motsvarande 437 kr/kvm (432).

Driftkostnader	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Värme	-160	-88	-161	-89
El	-51	-28	-52	-29
Vatten och avlopp	-72	-39	-68	-37
Avfallshantering	-48	-26	-48	-27
Summa taxebundet	-331	-181	-329	-182
Fastighetsskötsel	-171	-94	-164	-90
Reparationer	-103	-56	-98	-54
Driftadministration	-124	-68	-120	-66
Övriga driftkostnader	-69	-38	-73	-40
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	-467	-256	-455	-250
Summa driftkostnader	-798	-437	-784	-432

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 160 mkr (161) vilket motsvarar 88 kr/kvm (89). Under året har effektiviseringsinsatser inom driften fortgått. År 2015 liksom år 2014 har varit varmare än ett normalår. Fjärrvärmesatserna var oförändrad under året. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 141 kWh/kvm (147) och den verkliga förbrukningen till 132 kWh/kvm (130).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till 51 mkr (52) vilket motsvarar 28 kr/kvm (29). Elanvändningen uppgick till 24,2 kWh/kvm (23,0). Den lägre kostnaden beror främst på fallande elpris.

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 72 mkr (68), vilket motsvarar 39 kr/kvm (37). Vattentaxan höjdes med 5,5 procent under året. Vattenförbrukningen uppgick till 1,91 m³/kvm (1,96). Den högre kostnaden beror främst på taxehöjning.

Avfallshantering avser det avfall som omhändertas. Avfall sorteras i olika fraktioner. Hushållsavfallet delas in i matavfall, restavfall, blandat avfall och grovsopor. Återvinningsbart material hämtas i upp till 10 olika fraktioner. Kostnaden för total avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 48 mkr (48), vilket motsvarar 26 kr/kvm (27). Den oförändrade kostnaden jämfört med föregående år förklaras av en effektivare hantering samtidigt som taxan har höjts.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 331 mkr (329), vilket motsvarar 181 kr/kvm (182).

14

AB

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna och den traditionella tillsynen, kontrollen samt skötseln av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 171 mkr (164) vilket motsvarar 94 kr/kvm (90), det vill säga en ökning med 4 kr/kvm som främst utgörs av högre kostnader för köpta tjänster samt något högre personalkostnader.

	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Fastighetsskötsel				
Personalkostnader	-74	-41	-73	-40
Köpta tjänster	-82	-45	-76	-42
Material och övrigt	-15	-8	-15	-8
Summa fastighetsskötsel	-171	-94	-164	-90

Kostnaden för reparationer uppgick till 103 mkr (98) vilket motsvarar 56 kr/kvm (54), det vill säga en kostnadsökning med 2 kr/kvm vilket kan förklaras av fler utförda reparationer under året.

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 124 mkr (120), vilket motsvarar 68 kr/kvm (66). Ökningen beror främst på högre personalkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 69 mkr (73) vilket motsvarar 38 kr/kvm (40). Övriga driftkostnader innefattar huvudsakligen kostnader avseende försäkringsskador, bredbandstjänster, boinflytande, och kundförluster. Årets lägre kostnad beror på betydligt högre kostnader hänförliga till införandet av Framtidens Bredband 2014 samtidigt som kostnader för skador är betydligt högre 2015 främst beroende på branden på Decemborgsgatan.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består i utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 395 mkr (380), vilket motsvarar 216 kr/kvm (210).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 40 mkr (39) vilket motsvarar 22 kr/kvm (22).

Fastighetsavgiften 2015 på hyreslägenheter beräknas med en kommunal avgift om 1 243 kr/lägenhet (1 217), dock högst 0,3 procent (0,3) av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 procent av taxeringsvärdet.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 377 mkr (456), varav planenliga avskrivningar utgjorde 422 mkr (408) och utrangeringsförlust av kom-

ponent 4 mkr (2). Nedskrivning har gjorts med 1 mkr (46), varav pågående projekt 0 mkr (39). Återförda nedskrivningar uppgick till 50 mkr (0) och har gjorts på nybyggd fastighet i Gamlestaden med 14 mkr, ombyggda fastigheter i Lövgärdet med 31 mkr, ombyggda fastigheter i Backa med 4 mkr samt övriga fastigheter med 1 mkr.

	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen				
Planenliga avskrivningar	-422	-231	-408	-225
Nedskrivningar fastigheter	-1	0	-7	-4
Nedskrivningar pågående projekt	-	-	-39	-21
Återförda nedskrivningar	50	27	0	0
Utrangeringsförlust komponent	-4	-2	-2	-1
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-377	-206	-456	-251

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 34 mkr (29) vilket motsvarar 19 kr/kvm (16). Kostnadsökningen beror främst på ett högre koncernledningsarvode.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 4 mkr (6) och består av realisationsvinst vid försäljning av fastighet och inventarier, bidrag, återvunna fordringar samt övrigt.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mkr (0).

Finansnetto

Finansnetto uppgick till 163 mkr (186), vilket motsvarar 89 kr/kvm (103). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 25 mkr, högre lånevolym -3 mkr, lägre kostnader för pensionsskuld 2 mkr samt lägre aktiverad ränta -1 mkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 186 mkr (69) vilket motsvarar 102 kr/kvm (38).

Skatt

Årets skatt uppgick netto till -26 mkr (-8) och består av aktuell skatt -2 mkr (-12) samt uppskjuten skatt -24 mkr (4).

Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 78 mkr (40).

ASJ
AB

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17		
Immateriella anläggningstillgångar		5 411	7 570
Pågående projekt immateriella anläggningstillgångar		1 819	1 454
Summa immateriella anläggningstillgångar		7 230	9 024
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	11 774 029	11 387 518
Inventarier	19	93 191	95 345
Övriga anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	375 228	501 512
Summa materiella anläggningstillgångar		12 242 448	11 984 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	34	34
Fordringar i intresseföretag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 368	1 368
Andra långfristiga fordringar	25	8 306	7 255
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 308	14 257
Summa anläggningstillgångar		12 264 986	12 007 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 716	13 600
Fordringar hos koncernföretag		3 793	5 557
Skattefordran		38 070	27 934
Övriga fordringar		38 959	14 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	19 408	22 876
Summa kortfristiga fordringar		114 946	84 601
Kassa och bank		91	70
Summa omsättningstillgångar		115 037	84 671
SUMMA TILLGÅNGAR		12 380 023	12 092 327

AV

Belopp i kkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		1 992 200	1 992 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 352 418	2 251 257
Årets resultat		78 251	39 763
Summa fritt eget kapital		2 430 669	2 291 020
Summa eget kapital		4 422 869	4 283 220
Obeskattade reserver	27	172 232	170 953
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	102 696	103 970
Avsättning för uppskjutna skatter	29	620 329	596 752
Övriga avsättningar	30	–	971
Summa avsättningar		723 025	701 693
Långfristiga skulder			
	31, 32		
Skulder till koncernföretag		6 210 000	5 280 000
Summa långfristiga skulder		6 210 000	5 280 000
Kortfristiga skulder			
	31		
Skulder till kreditinstitut	33	–	998 000
Skulder till koncernföretag		334 164	137 319
Leverantörsskulder		144 930	163 659
Övriga kortfristiga skulder		17 949	6 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	354 854	350 698
Summa kortfristiga skulder		851 897	1 656 461
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 380 023	12 092 327
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	35	200 000	1 278 608
Ansvarsförbindelser	36	4 114	4 007

Handwritten signature

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 12 265 mkr (12 008).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 7 mkr (9). Årets investeringar uppgick till 3 mkr (0).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 260 mkr och uppgick till 12 149 mkr (11 889) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 621 mkr, uttrangeringar på grund av komponentutbyte -4 mkr, årets avskrivningar -406 mkr, nedskrivningar -1 mkr samt återförda nedskrivningar 50 mkr.

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna marknadsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde. 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 31 680 mkr (27 113), vilket överstiger det bokförda värdet med 19 531 mkr (15 224).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 93 mkr (95). Årets investeringar uppgick till 10 mkr (12).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 15 mkr (14).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 115 mkr (85), varav kortfristiga fordringar 115 mkr (85) samt kassa och bank 0 mkr (0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 423 mkr (4 283). Soliditeten uppgick till 36,8 procent (36,5). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 62,0 procent (59,6).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 172 mkr (171) och består av periodiseringsfond för taxeringsåren 2011 till 2016, 123 mkr, samt ackumulerade avskrivningar utöver plan, 49 mkr. Under året gjordes avskrivningar utöver plan med 3 mkr samt återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond 2 mkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 723 mkr (702) och avser huvudsakligen uppskjuten skatt samt pensioner.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 6 210 mkr (5 280), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 852 mkr (1 657) varav skulder till koncernföretag utgjorde 334 mkr (137), skulder till kreditinstitut 0 mkr (998), leverantörsskulder 145 mkr (164), interimsskulder 355 mkr (351) och övriga kortfristiga skulder 18 mkr (7).

Förändring eget kapital

Belopp i kkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	68 000	1 924 200	2 253 303	4 245 503
Utdelning			-2 046	-2 046
Årets resultat			39 763	39 763
Eget kapital 2014-12-31	68 000	1 924 200	2 291 020	4 283 220
Eget kapital 2015-01-01	68 000	1 924 200	2 291 020	4 283 220
Erhållna aktieägartillskott			63 180	63 180
Utdelning			-1 782	-1 782
Årets resultat			78 251	78 251
Eget kapital 2015-12-31	68 000	1 924 200	2 430 669	4 423 869

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

mi

AB

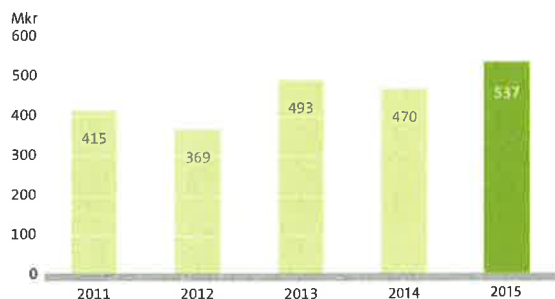
Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		348 744	255 884
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	37	372 125	447 262
Erhållen ränta		228	119
Erlagd ränta	38	-163 057	-188 353
Betald skatt		-1 796	-12 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		556 244	502 678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	39	-19 608	-32 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten		536 636	469 955
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 630	-314
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 091	-157
Amortering ombyggnadstillägg		1 324	1 520
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		-634 533	-709 957
Försäljning av förvaltningsfastigheter		2 842	—
Erhållna investeringsbidrag		—	742
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-10 034	-12 372
Försäljning av andra anläggningstillgångar		223	324
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-646 899	-720 214
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		1 716	-128
Upptagna lån		1 130 000	1 440 000
Amortering långfristiga skulder		-1 019 650	-1 187 332
Aktieägartillskott		—	1 092
Koncernbidrag		—	-1 400
Utdelning		-1 782	-2 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		110 284	250 186
Årets kassaflöde		21	-73
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		70	143
Förändring av likvida medel		21	-73
Likvida medel vid årets slut		91	70
Outnyttjade kreditlöften	40	—	—
Summa disponibla likvida medel		91	70
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
	41		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-6 502 517	-6 249 880
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-110 350	-252 668
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		1 274	104
Ökning/minskning av likvida medel		21	-73
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-6 611 572	-6 502 517

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Kassaflöde från den löpande verksamheten 537 mkr (470)

Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 67 mkr till 537 mkr.

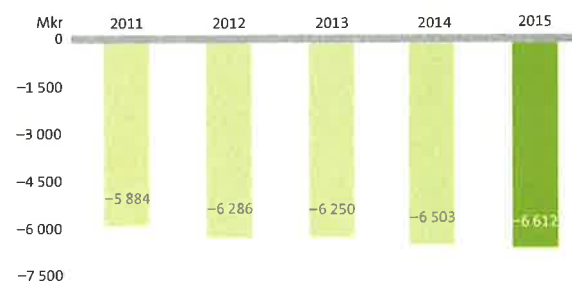


Disponibla likvida medel 0 mkr (0)

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

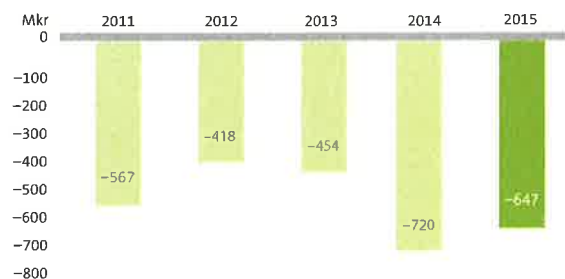
Räntebärande nettolåneskuld -6 612 mkr (-6 503)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 109 mkr till -6 612.



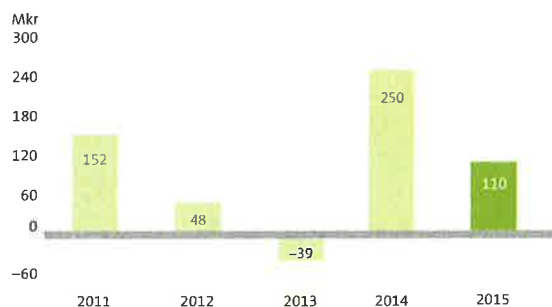
Kassaflöde från investeringsverksamheten -647 mkr (-720)

Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och uppgick till -647 mkr.



Kassaflöde från finansieringsverksamheten 110 mkr (250)

Kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 140 mkr till 110 mkr.



Handwritten signature and initials.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell 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 planliga 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. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

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

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Planliga 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
Restpost	20–40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planliga 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.

nh
AB

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, som är oviss till belopp eller den 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.

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

af
Bo

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
Bostäder	1 824 403	1 777 106
Lokaler	80 067	79 096
Övriga hyresintäkter	60 005	57 185
Summa hyresintäkter	1 964 475	1 913 387

Bolagets kontraktssportfölj 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:

	2015	2014
Inom ett år	70 652	69 770
Mellan 1 – 5 år	140 792	127 487
Över 5 år	7 114	6 879
Summa	218 558	204 136

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2015	2014
Ersättning från hyresgäster	4 541	4 613
Övriga förvaltningsintäkter	19 672	19 446
Summa förvaltningsintäkter	24 213	24 059

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

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Värme	–160 342	–160 851
El	–50 627	–52 190
Vatten och avlopp	–71 868	–68 150
Avfallshantering	–48 546	–48 235
Fastighetsskötsel	–170 994	–163 696
Reparationer	–102 797	–97 891
Driftsadministration	–123 337	–119 553
Övriga driftkostnader	–69 298	–73 058
Summa driftkostnader	–797 809	–783 624

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 3 885 kkr (3 750). Denna post ingår i övriga driftkostnader.

Not 5 Personal

	2015	2014
Personalkostnader		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	–1 618	–1 566
Löner och ersättningar till övriga anställda	–103 698	–100 189
Summa löner och ersättningar	–105 316	–101 755
Pensionskostnader för styrelsen* och vd	–472	–445
Pensionskostnader för övriga anställda	–13 831	–14 407
Summa pensionskostnader	–14 303	–14 852
Övriga sociala kostnader	–35 063	–33 976
Övriga personalkostnader	–6 999	–7 623
Summa övriga personalkostnader	–42 062	–41 599
Summa personalkostnader	–161 681	–158 206

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*) inklusive styrelsesuppleanter

Medelantal anställda

Kvinnor	105	111
Män	175	170
Summa medelantal anställda	280	281

Styrelsens och företagsledningens könsfördelning, antal

Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	3	4
Män	7	6
Totalt	10	10

Vd och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	5	4
Män	8	8
Totalt	13	12

Belopp i kkr

Fortsättning not 5

Ersättningar och övriga förmåner år 2015	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	49	—	—	49
Övriga styrelseledamöter	155	—	—	155
Styrelsesuppleanter	21	—	—	21
Vd	1 393	8	472	1 873
Övriga ledande befattningshavare	9 593	119	1 177	10 889
Totalt	11 211	127	1 649	12 987

Ersättningar och övriga förmåner år 2014	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	52	—	—	52
Övriga styrelseledamöter	107	—	—	107
Styrelsesuppleanter	41	—	—	41
Vd	1 366	6	445	1 817
Övriga ledande befattningshavare	8 886	95	1 521	10 502
Totalt	10 452	101	1 966	12 519

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 12 personer (11). 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. Pensionsförmåner 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, %

	2015	2014
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	3,1	3,3
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamheten exklusive fastighets- skatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,4	2,8
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	26,7	26,0

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.

ny
AB

Not 7 Av- och nedskrivningar samt återföringar

	2015	2014
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggnings-tillgångar	-4 424	-4 072
Markanläggningar	-23 964	-23 939
Byggnader	-377 479	-364 244
Bredbandsnät	-4 763	-4 422
Inventarier	-12 118	-11 109
Utrangeringsförlust komponent	-4 058	-2 118
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-426 806	-409 904
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	-5 931	-7 021
Pågående ny- och ombyggnad	5 162	-38 529
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-769	-45 550
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	3 330	—
Byggnader	22 593	-322
Pågående ny- och ombyggnad	24 287	—
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	50 210	-322
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-377 365	-455 776
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	-33	-33
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-33	-33
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-377 398	-455 809

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2015	2014
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-387	-505
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-98	-98
Skatterådgivning	—	—
Övriga tjänster	—	—
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-485	-603

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekman-narevision inklusive sakkunnigt biträde med 240 kkr (240).

Not 9 Centrala kostnader

	2015	2014
Centrala kostnader		
Koncernledningsarvode	-18 860	-13 684
Avskrivningar	-33	-33
Övriga centrala kostnader	-15 436	-15 448
Summa centrala kostnader	-34 329	-29 165

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	2 842	—
Återvunna fordringar	591	552
Bidrag	563	2 771
Övriga rörelseintäkter	487	2 343
Summa övriga rörelseintäkter	4 483	5 666

Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning avser tilläggsköpeskilling för tidigare försäljning av Järnbrott 145:2, 1 142 kkr, samt årets fastighetsreglering avseende del av Rud 760:43, 1 700 kkr.

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Övriga rörelsekostnader		
Utrangering och försäljning av inventarier	-4	-5
Summa övriga rörelsekostnader	-4	-5

ok
AB

Belopp i kkr

Not 12 Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2015	2014
Inom ett år	-4 058	-3 905
Mellan 1-5 år	-4 491	—
Över 5 år	—	—
Summa	-8 549	-3 905

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

-6 807	-3 905
--------	--------

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

	2015	2014
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Räntetäckter, övriga	228	119
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	228	119
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	-158 288	-167 956
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	-3 513	-4 721
Räntekostnader, övriga	-4 878	-17 497
Ränta PRI-skuld	-3 823	-6 033
Periodisering agio	-12	1 854
Övriga finansiella kostnader	-255	-653
Aktiverad ränta	7 700	8 400
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-163 069	-186 606
Finansnetto	-162 841	-186 487

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 2,6 procent (3,0).

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Avsättning till periodiseringsfond	—	-18 518
Återföring av periodiseringsfond	1 637	6 731
Avskrivningar utöver plan	-2 916	-9 424
Koncernbidrag	-81 000	—
Summa bokslutsdispositioner	-82 279	-21 211

Not 15 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	-9	-12 223
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-1 787	-11
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 577	3 811
Skatt på årets resultat	-25 373	-8 423

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

Redovisat resultat före skatt	103 624	48 186
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-22 797	-10 601
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-39	-56
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-3	-3
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-178	-371
Justeringar avseende tidigare år	-2 356	2 608
Skatt på årets resultat	-25 373	-8 423

Not 16 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 1,58 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2015 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 2016-03-07 kommer en utdelning avseende 2015 att föreslås om 1 074 kkr, vilket motsvarar 1,58 procent av aktiekapitalet 68 000 kkr. Utdelning avseende 2014 uppgick till 1 782 kkr.

Handwritten signature and initials.

Not 17 Immateriala anläggningstillgångar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	21 812	21 498
Inköp	2 630	314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 442	21 812
Ingående avskrivningar	-12 788	-8 716
Årets avskrivningar	-4 424	-4 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 212	-12 788
Utgående planenligt restvärde immateriala anläggningstillgångar	7 230	9 024

Immateriala anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighets-system samt intranät.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 375–500 kr/kvm (380–510) och för lokaler till 279–404 kr/kvm (283–413).

Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,50 procent (2,75) i läge A1 och 5,75 procent (6,75) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har avkastningskravet varierat mellan 5,80 procent (6,00) i läge A1 och 9,30 procent (9,50) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 497 mkr (2 791).

	2015	2014
Marknadsvärde, kkr		
Ingående marknadsvärde	27 113 434	25 302 735
Investeringar	621 050	758 772
Övrig värdeökning	3 945 362	1 051 927
Utgående marknadsvärde	31 679 846	27 113 434

	2015	2014
Bokfört värde, kkr		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	616 150	550 773
Investeringar	–	53 082
Omklassificering	–	12 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	616 150	616 150
Ingående nedskrivningar	-3 330	-15 606
Omklassificering	–	12 276
Återförda nedskrivningar	3 330	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	-3 330

Ingående avskrivningar	-13 393	-1 117
Omklassificering	–	-12 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 393	-13 393
Ingående uppskrivningar	341 589	341 589
Utgående ackumulerade uppskrivningar	341 589	341 589
Utgående planenligt restvärde mark	944 346	941 016
Taxeringsvärde mark	5 850 484	5 741 318

Belopp i kkr

Not 18 Förvaltningsfastigheter, fortsättning

	2015	2014
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	494 622	477 802
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	26 400	16 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 022	494 622
Ingående avskrivningar	-283 822	-259 883
Årets avskrivningar	-23 964	-23 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 786	-283 822
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	213 236	210 800
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 994 057	12 589 057
Försäljningar/utrangeringar	—	-3 727
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	759 516	421 022
Omklassificering	—	-12 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 753 573	12 994 057
Ingående nedskrivningar	-16 507	-350 667
Omklassificering	-13 794	341 503
Återförda nedskrivningar	22 593	-322
Årets nedskrivningar	-769	-7 021
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 477	-16 507
Ingående avskrivningar	-4 615 522	-3 946 265
Försäljningar/utrangeringar	-4 058	1 609
Omklassificering	-3 200	-341 503
Årets avskrivningar	-342 598	-329 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 965 378	-4 615 522
Ingående uppskrivningar	1 793 930	1 828 811
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-34 881	-34 881
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 759 049	1 793 930
Utgående planenligt restvärde byggnader	10 538 767	10 155 958
Taxeringsvärde byggnader	12 283 721	12 143 439

	2015	2014
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	93 045	83 814
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	2 699	9 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 744	93 045
Ingående avskrivningar	-13 301	-8 879
Årets avskrivningar	-4 763	-4 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 064	-13 301
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	77 680	79 744
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	11 774 029	11 387 518
Taxeringsvärde mark och byggnader	18 134 205	17 884 757

Not 19 Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	164 933	158 317
Inköp	10 034	12 372
Försäljningar/utrangeringar	-2 437	-5 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 530	164 933
Ingående avskrivningar	-69 588	-64 196
Försäljningar/utrangeringar	2 400	5 750
Årets avskrivningar	-12 151	-11 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 339	-69 588
Utgående planenligt restvärde inventarier	93 191	95 345

14

AS

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
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 anläggnings-tillgångar	0	0

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	542 793	284 176
Under året nedlagda kostnader	621 050	705 690
Under året överfört till förvalt-ningsfastigheter	-788 615	-447 073
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	375 228	542 793
Ingående nedskrivningar	-41 281	—
Omklassificering	16 994	-2 752
Återförda nedskrivningar	24 287	—
Årets nedskrivningar	—	-38 529
Utgående ackumulerade nedskrivningar	—	-41 281
Utgående bokfört värde pågå-ende ny- och ombyggnationer	375 228	501 512

Not 22 Andelar i intresseföretag

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	34	34
Årets förändring	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	34
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag	34	34

Intresseföretag	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokkomplementären AB	33%	340	34
KB Ellesbo 2	33%	—	—
Summa aktier och andelar i intresseföretag		340	34

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokkomplementären AB	556432-9810	—	102
KB Ellesbo 2	916844-6442	42	6 025

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

AA

Not 23 Fordringar i intresseföretag

	2015	2014
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

	2015	2014
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

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	7 255	8 490
Inköp/nyutlåning	4 842	1 081
Försäljningar	-2 467	-796
Amorteringar	-1 324	-1 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 306	7 255
Ingående avskrivningar	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	—	—
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	8 306	7 255

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Balanserad ränta derivat-instrument	5 248	10 079
Förutbetalda hyreskostnader	1 668	826
Förutbetalda kostnader försäkringspremie	1 022	541
Förutbetalda kostnader licenser	945	1 484
Förutbetalda kostnader arrende	512	647
Upplupna hyresintäkter	1 042	815
Upplupna förvaltningsintäkter	4 848	—
Övriga poster	4 123	8 484
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 408	22 876

I balanserad ränta derivatinstrument ingår 2 807 kkr, som avser 2017 eller senare.

Not 27 Obeskattade reserver

	2015	2014
Periodiseringsfond, Tax 10	—	1 637
Periodiseringsfond, Tax 11	13 252	13 252
Periodiseringsfond, Tax 12	25 927	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	49 702	46 786
Summa obeskattade reserver	172 232	170 953

Not 28 Avsättning för pensioner

	2015	2014
Avsättning vid årets ingång	103 970	104 074
Nyintjänad pension	2 476	2 238
Årets utbetalningar	-7 095	-7 254
Ränta	3 717	3 775
Övrigt	-372	1 137
Avsättning vid årets utgång	102 696	103 970

ny

BS

Not 29 Avsättning för uppskjuten skatt

	2015	2014
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	620 076	596 512
Finansiella instrument	1 268	2 217
Summa uppskjutna skatteskulder	621 344	598 729
Uppskjutna skattefordringar		
Finansiella instrument	-1 015	-1 977
Summa uppskjutna skattefordringar	-1 015	-1 977
Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto	620 329	596 752

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 Övriga avsättningar

	2015	2014
Ingående balans	971	11 848
Avsättning under året	—	598
Under året i anspråkstagen	—	—
avskattning	-971	-8 723
Omklassificering	—	-2 752
Utgående balans	—	971
Övriga avsättningar utgörs av avsättning avseende tvister 0 kkr (971).		

Not 31 Låneskulder

	2015		2014	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Räntebärande skulder				
Skulder till kreditinstitut	—	—	998 000	1 000 000
Skulder till koncernföretag	6 508 967	6 509 132	5 400 617	5 403 000
Totalt	6 508 967	6 509 132	6 398 617	6 403 000

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 98 967 kkr (120 617).

Not 32 Långfristiga skulders förfallotider

	2015		2014	
	1–5 år	Senare än fem år	1–5 år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	—	—	—	—
Skulder till koncernföretag	—	6 210 000	—	5 280 000
Övriga räntebärande skulder	—	—	—	—
Summa långfristiga skulder	—	6 210 000	—	5 280 000



Not 33 Skulder till kreditinstitut

	2015	2014
Checkräkningskrediter	—	—
Övriga lån	—	998 000
Summa skulder till kreditinstitut	—	998 000

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalda hyresintäkter	164 251	152 213
Upplupna räntekostnader lån	4	13
Upplupna sociala avgifter	2 089	2 059
Upplupna personalkostnader	6 745	6 624
Upplupna taxebundna kostnader	39 693	41 724
Upplupna ombyggnadskostnader	117 291	95 374
Upplupna underhållskostnader	15 358	21 972
Upplupna kostnader fastighets-skötsel	2 386	4 595
Balanserad ränta derivatinstrument	4 168	8 986
Övriga poster	2 869	17 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 854	350 698

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt. I balanserad ränta derivatinstrument ingår 1 909 kkr, som avser 2017 eller senare.

Not 35 Ställda säkerheter

	2015	2014
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	—	1 078 608
Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag	200 000	200 000
Summa ställda säkerheter	200 000	1 278 608
Säkerheter i eget förvar	8 949 943	7 871 335

Not 36 Ansvarsförbindelser

	2015	2014
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 054	2 079
Ansvarsförbindelse Fastigo	2 060	1 928
Summa ansvarsförbindelser	4 114	4 007

Not 37 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2015	2014
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	4 424	4 072
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	418 357	403 747
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	769	45 550
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	-50 210	322
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	-2 245	-8 229
Utrangeringsförlust komponent-byte	4 058	2 118
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-3 028	-318
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	372 125	447 262

Not 38 Erlagd ränta

	2015	2014
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-163 057	-188 353
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-7 700	-8 400
Summa erlagd ränta	-170 757	-196 753

Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

	2015	2014
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	—	5 260
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-35 377	-29 467
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	15 769	-8 516
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	-19 608	-32 723

Not 40 Outnyttjade kreditlöften

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

14

AD

Not 41 Nettolåneskuld

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

Not 42 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 43 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2016 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2016.

Göteborg den 11 februari 2016



Mats Arnsmar
Ordförande



David Suomalainen
1:e vice ordförande



Ingvar Gräns
2:e vice ordförande



Åke Björk
Ledamot



Erik Helgeson
Ledamot



Martin Lillton
Ledamot



Marie Stenqvist
Ledamot



Anders Söderman
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 11 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 11 februari 2016



Lars Bergsten
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Lars Ola Dahlgvist
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i
BOSTADS AB POSEIDON,
org.nr 556120-3398

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 29–58.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Poseidons finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Poseidon för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 11 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bror Frid
Auktoriserad revisor

2016 -02- 15

Dnr0442../16.....

Granskningsrapport för år 2015

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon

Org.nr 556120-3398

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under år 2015.

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

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

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

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

Göteborg den 11 februari 2016

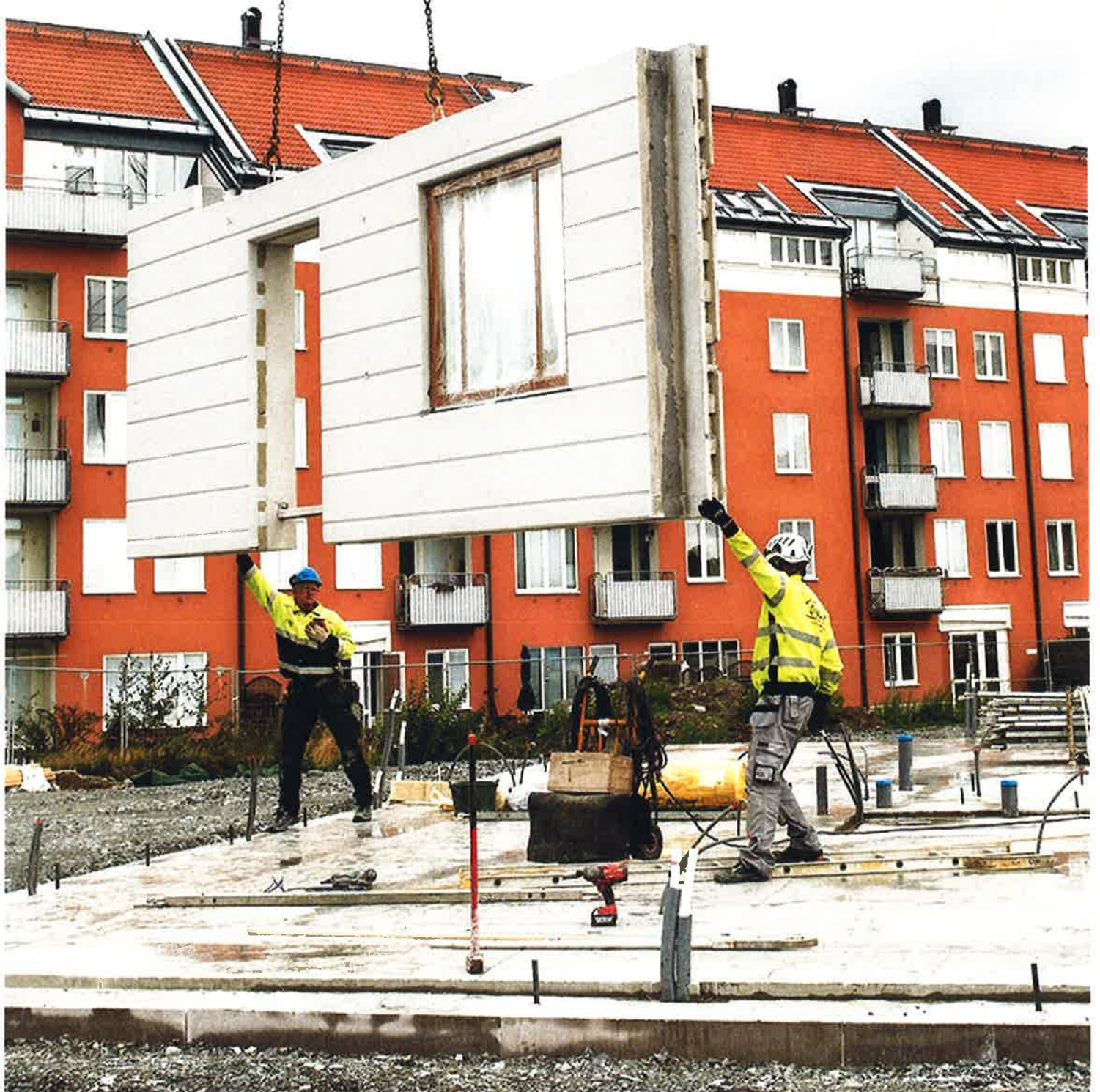


Lars Bergsten
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

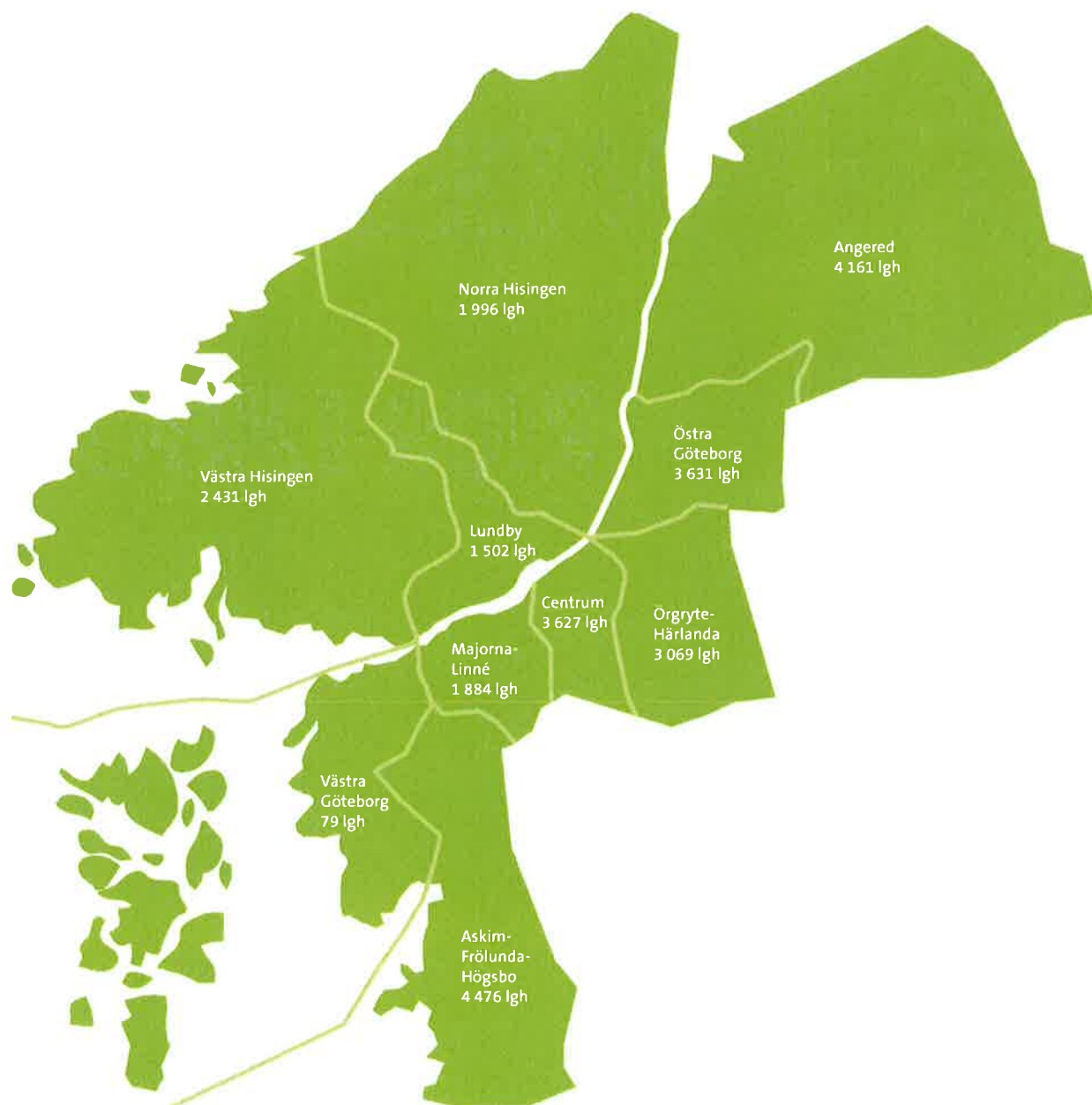


Lars-Ola Dahlqvist
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

VÅRA FASTIGHETER



Lägenheter uppdelade per stadsdel



mf
AB

Fastighetsbestånd

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		
Angered														
Angered 85:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	28	2 286	0	2 286	881	—	6	886	8 176	10 571
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	C1	1982	1982	6	546	0	546	951	—	915	1 866	3 516	4 182
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	—	3 776	921	—	—	921	12 969	19 334
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	54	4 546	—	4 546	898	—	—	898	11 973	22 106
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	132	10 714	—	10 714	910	—	3	913	26 874	53 551
Angered 92:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	—	3 776	917	—	—	917	12 411	19 334
Angered 92:2	Länkharvsgatan	C1	1979	1979	60	4 471	309	4 780	907	724	213	1 109	13 808	25 249
Angered 92:3	Länkharvsgatan	C1	1978	1978	58	4 627	—	4 627	927	—	—	927	12 629	23 387
Angered 93:2	Angered's Torg	C1	1978	1978	59	4 681	1 429	6 110	903	1 312	3	1 001	20 814	39 814
Gårdsten 62:11	Mejramgatan	C2	1974	1981	126	8 861	—	8 861	968	—	—	968	63 893	38 800
Gårdsten 62:12	Mejramgatan	C2	1974	1974	140	9 906	317	10 223	966	944	—	966	66 011	46 343
Gårdsten 62:13	Mejramgatan	C2	1973	1973	129	8 687	30	8 717	993	5 496	—	1 008	66 660	39 928
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	C2	1977	1977	130	9 765	—	9 765	773	—	—	773	18 911	40 800
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	C2	1976	1976	138	9 605	127	9 732	779	603	—	777	21 977	40 955
Gårdsten 62:6	Paprikagatan	C2	1976	1976	128	8 952	—	8 952	785	—	—	785	49 637	38 017
Gårdsten 62:7	Paprikagatan	C2	1975	1975	84	6 135	45	6 180	783	560	—	782	10 801	26 327
Gårdsten 62:8	Paprikagatan	C2	1975	1975	96	6 496	811	7 307	882	1	—	784	52 449	30 223
Gårdsten 62:9	Paprikagatan	C2	1975	1975	110	8 019	55	8 074	1 005	536	—	1 002	40 471	34 590
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	C2	1975	1983	283	22 552	151	22 703	946	892	46	992	71 692	135 133
Gårdsten 81:3	Schottisvägen	C1	1962	1962	19	1 100	—	1 100	790	—	—	790	3 088	4 824
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgårdet	C2	1968	1973	651	49 951	1 649	51 601	900	598	36	927	208 220	237 658
Hjällbo 6:8	Skolspåret	C2	1968	1967	591	45 622	7 210	52 832	895	644	47	908	128 367	219 166
Hjällbo 7:7	Sandspåret	C2	1968	1984	429	33 518	811	34 329	883	573	29	905	129 747	168 600
Hjällbo 9:4	Bondegårdet	C2	1968	1968	618	43 455	1 472	44 927	899	589	61	950	130 827	195 293
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	12 459	13 444
Summa Angered					4 161	312 047	14 416	326 463	897	679	45	933	1 198 381	1 527 629

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		
Askim-Frölunda-Högsbo														
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	B1	1952	1970	18	1 083	71	1 154	1 005	413	24	993	3 599	8 658
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	B1	1952	1986	66	3 939	72	4 011	1 047	389	33	1 068	15 036	33 732
Järnbrott 116:87**	Elins Gård	B1	2015	2015	117	8 258	0	8 258	1 559	—	2	187	189 921	48 600
Järnbrott 116:88	Idas Gård	B1	1962	2001	110	6 762	24	6 785	1 172	910	89	1 260	63 613	69 121
Järnbrott 116:89	Fyrktorget	B1	1962	2000	37	2 290	678	2 968	1 303	1 071	98	1 348	29 807	29 427
Järnbrott 116:90	Amandas Gård	B1	1962	1999	130	7 337	—	7 337	1 338	—	44	1 382	79 243	80 400
Järnbrott 116:91	Amandas Gård	B1	1962	1998	65	3 725	86	3 811	1 328	1 399	52	1 381	37 745	41 832
Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	65	4 324	233	4 557	1 183	1 291	43	1 231	40 228	44 873
Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	70	4 632	—	4 632	1 152	—	39	1 191	42 594	44 420
Järnbrott 116:94	Annas Gård	B1	1962	1996	69	4 632	120	4 752	1 206	700	33	1 225	35 957	47 247
Järnbrott 116:95	Annas Gård	B1	1962	1996	114	7 028	473	7 501	1 173	731	27	1 172	56 874	70 720
Järnbrott 116:96	Julianas Gård	B1	1961	1995	132	8 896	10	8 906	1 242	9 430	49	1 300	65 187	91 762
Järnbrott 116:97	Julianas Gård	B1	1961	1995	62	3 851	18	3 868	1 176	281	87	1 259	32 394	38 326
Järnbrott 116:99	Idas Gård	B1	1962	2001	46	2 754	—	2 754	1 173	—	37	1 210	32 536	28 000
Järnbrott 140:1	Mandolingatan	B2	1961	1961	156	9 072	317	9 389	1 001	383	3	983	27 396	69 358
Järnbrott 140:2	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	259	9 331	1 002	761	3	998	27 734	69 979
Järnbrott 140:3	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	356	9 428	1 003	578	3	990	27 088	70 388

MA

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		
Askim-Frölunda-Högsbo forts														
Järnbrott 140:4	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	241	9 313	1 013	386	4	1 001	27 587	69 410
Järnbrott 140:6	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	204	9 276	997	405	4	988	26 848	69 093
Järnbrott 142:4	Marconigatan	B2	1964	1964	97	7 315	620	7 935	941	1 456	2	984	26 373	80 037
Järnbrott 142:5	Marconigatan	B2	1964	1964	98	7 302	680	7 982	952	1 260	2	980	29 246	80 917
Järnbrott 142:6	Marconigatan	B2	1964	1970	92	7 092	862	7 954	950	1 344	3	996	33 153	86 065
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	B1	1965	1981	304	20 674	337	21 011	1 177	843	10	1 182	156 562	192 166
Järnbrott 155:1	Barytongatan	B1	1965	1965	172	11 644	333	11 977	982	226	3	965	43 536	88 749
Järnbrott 155:4	Kaverösterassen	B1	2010	1996	22	1 854	522	2 377	1 463	766	270	1 580	42 145	27 431
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	B1	1965	1965	180	11 695	370	12 071	984	656	11	984	44 372	90 199
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	B2	1996	1996	98	6 058	116	6 174	1 216	509	38	1 241	48 785	59 502
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	B2	1964	1964	102	7 910	104	8 014	933	2 575	47	1 002	26 768	60 905
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	B2	1964	1964	101	7 825	293	8 118	923	1 850	3	959	25 811	61 213
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	B2	1964	1964	102	7 887	41	7 928	934	271	3	934	26 692	59 650
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	B2	1965	1965	90	6 962	1 034	7 996	935	935	2	937	28 238	58 124
Järnbrott 186:3	Mandolingatan	B2	1985	1985	—	—	—	—	—	—	—	—	18 503	1 195
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	B1	1953	1991	57	3 197	45	3 242	1 169	514	37	1 197	13 798	30 144
Järnbrott 194:1	Kaveröporten	B1	2008	1999	36	2 639	—	2 639	1 466	—	785	2 251	75 544	42 900
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	B1	1953	1991	54	3 380	156	3 536	1 137	388	37	1 141	40 113	31 342
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	B1	1952	1987	96	5 730	686	6 416	1 068	501	49	1 056	25 362	52 827
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	B1	1952	1990	120	7 413	158	7 571	1 145	361	22	1 150	57 200	70 047
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	B1	1952	1982	110	6 188	112	6 300	1 126	342	46	1 158	24 112	52 800
Del av Järnbrott 758:66	Mandolingatan	B2	1961	1961	—	—	350	350	—	731	—	731	0	1 159
Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	B1	1952	1988	48	2 918	117	3 035	1 074	635	57	1 114	12 506	25 614
Järnbrott 5:103	Växelmyntsgatan 55	B1	2014	2014	—	—	216	216	—	956	—	956	5 696	0
Rud 9:2	Gånglåten	B2	1963	2003	181	12 059	100	12 159	1 166	684	2	1 164	107 378	122 486
Rud 9:3	Gånglåten	B2	1963	2003	172	11 096	269	11 365	1 172	601	3	1 161	104 629	114 150
Rud 9:4	Gånglåten	B2	1963	2003	179	11 742	1 117	12 858	1 157	700	2	1 120	109 199	123 979
Rud 9:5	Gånglåten	B2	1963	2001	84	5 041	112	5 153	1 113	403	3	1 100	41 740	49 193
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	2 411	0
Summa Askim-Frölunda-Högsbo					4 476	290 490	11 909	302 399	1 106	868	41	1 137	2 031 263	2 688 140

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		
Centrum														
Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	24	2 187	544	2 731	1 066	736	—	1 000	10 538	31 573
Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	38	2 566	0	2 566	1 114	—	79	1 193	12 727	34 400
Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1995	48	3 234	119	3 353	1 268	887	—	1 254	20 383	50 384
Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1992	161	9 702	—	9 702	1 339	—	—	1 339	76 028	156 000
Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1995	76	4 914	76	4 990	1 278	994	—	1 273	32 880	76 551
Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	30	1 700	1 052	2 752	1 093	1 054	—	1 078	13 326	28 616
Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	146	10 094	48	10 142	1 062	1 696	55	1 119	44 158	132 992
Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	A2	1950	1995	58	3 409	115	3 524	1 312	930	—	1 299	25 658	53 959
Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	51	2 517	1 213	1 176	39	1 252	22 513	38 353
Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	34	2 328	—	2 328	1 213	—	35	1 248	21 280	35 800
Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	—	2 466	1 214	658	56	1 279	20 802	38 614
Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	162	7 902	344	8 246	1 094	372	33	1 097	38 434	104 796
Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	115	5 996	784	6 780	1 094	572	42	1 076	34 615	80 633
Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	A2	1992	1992	47	4 091	54	4 145	1 302	3 137	224	1 550	52 426	71 809

AD

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrlgt	Totalt		
Centrum forts														
Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1995	36	2 466	—	2 466	1 213	—	83	1 296	20 351	38 136
Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1995	—	—	500	500	—	274	—	274	14	0
Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1997	38	2 604	—	2 604	1 213	—	45	1 257	23 109	39 678
Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	—	2 604	1 213	—	—	1 213	20 661	39 200
Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	—	2 604	1 216	—	27	1 243	18 644	39 200
Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1996	38	2 604	—	2 604	1 213	—	—	1 213	20 260	39 200
Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1995	38	2 604	—	2 604	1 212	—	40	1 253	19 904	39 200
Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	32	1 836	44	1 880	1 057	465	29	1 072	8 116	24 265
Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	69	3 916	100	4 016	1 077	456	16	1 077	17 943	52 160
Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	145	7 905	657	8 562	1 069	417	18	1 038	37 154	105 791
Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	136	6 189	276	6 465	1 245	647	91	1 311	45 375	94 187
Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1975	133	7 165	770	7 935	1 206	562	0	1 144	58 540	106 321
Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	A2	1959	1980	97	4 633	39	4 672	1 223	256	13	1 228	35 162	67 110
Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1960	57	4 261	109	4 369	1 159	576	—	1 144	32 373	58 741
Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	74	4 375	79	4 454	1 202	465	15	1 204	37 768	63 605
Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1976	100	5 108	7	5 115	1 268	10 836	124	1 405	46 302	71 225
Gårda 71:8	Anders Persongatan	A2	2012	2012	317	23 979	446	24 425	1 592	1 471	96	1 686	786 442	540 363
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	27	1 550	—	1 550	1 191	—	43	1 234	8 056	26 800
Johanneberg 41:5	Engdahlgatan	A1	1937	1950	71	3 315	91	3 405	1 167	575	23	1 174	14 084	62 337
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	24	1 416	—	1 416	1 108	—	47	1 154	5 802	26 200
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	32	1 622	117	1 739	1 141	243	34	1 115	7 119	30 540
Krokslätt 156:1	Framnäsgratan	A2	1948	1989	21	1 149	82	1 231	1 355	338	—	1 287	8 506	21 082
Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	A2	1938	1938	60	2 994	14	3 008	1 273	273	—	1 268	18 857	43 419
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	A2	1938	1938	39	1 746	—	1 746	1 331	—	—	1 331	12 660	26 000
Krokslätt 179:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	64	2 992	354	3 346	1 260	386	—	1 168	20 515	51 231
Krokslätt 54:3**	Glasmästaregatan	A2	1965	2007	270	18 328	179	18 507	1 261	385	49	1 203	372 297	259 199
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	A2	1950	1950	86	3 914	326	4 240	1 136	737	36	1 141	20 205	51 999
Krokslätt 70:1	Brushanegatan	A2	1948	1989	76	4 846	138	4 984	1 270	724	9	1 263	34 450	84 911
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	A2	1991	1992	88	7 131	1 602	8 733	1 262	964	37	1 244	69 653	140 890
Krokslätt 99:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	40	2 210	104	2 314	1 198	740	—	1 177	13 902	37 133
Stampen 16:13	Norra Ägatan	A2	2004	2004	149	10 454	—	10 454	1 597	—	134	1 731	179 225	229 800
Stampen 16:14	Norra Ägatan	A2	2004	2004	78	2 171	—	2 171	1 730	—	—	1 730	33 709	49 600
Stampen 16:15	Norra Ägatan	A2	2004	2004	35	2 390	—	2 390	1 588	—	—	1 588	37 881	50 000
Stampen 16:16	Norra Ägatan	A2	2004	2004	35	2 390	—	2 390	1 579	—	—	1 579	38 576	50 000
Stampen 16:17	Norra Ägatan	A2	2004	2004	35	2 390	—	2 390	1 605	—	—	1 605	38 297	51 000
Summa Centrum					3 627	220 912	9 220	230 132	1 273	750	44	1 296	2 587 682	3 645 003

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt			
Lundby															
Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	B2	1933	1963	102	5 228	151	5 379	975	415	—	960	18 723	50 747	
Brämaregården 20:11	Jägaregatan	B2	1937	2006	72	3 548	—	3 548	1 341	—	23	1 363	29 609	51 600	
Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	B2	1948	1969	58	2 667	90	2 757	998	693	4	992	7 072	27 610	
Brämaregården 27:2	Brämaregatan	B2	1930	1951	13	678	259	937	1 004	1 013	—	1 007	2 544	8 515	
Brämaregården 27:9	Brämaregatan	B2	1930	1972	68	3 720	249	3 969	912	855	5	914	4 196	37 178	
Brämaregården 29:5	Myntgatan	B2	1982	1983	25	1 981	88	2 069	1 036	874	—	1 029	7 855	21 327	
Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpstgatan	B2	1936	1980	14	835	10	845	1 003	298	—	995	4 330	8 516	
Brämaregården 3:25	Bergavägen	B2	1934	1983	9	566	141	707	977	1 117	—	1 005	1 931	6 588	

21/10

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		
Lundby forts														
Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	B2	1935	1983	16	1 132	20	1 152	946	240	—	934	3 765	11 217
Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1983	17	1 064	—	1 064	1 012	—	—	1 012	5 808	10 792
Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	B3	1936	1975	73	4 810	319	5 129	983	486	20	973	16 377	42 406
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	B3	1939	1988	11	563	33	596	1 144	678	—	1 119	2 714	5 733
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	B3	1938	1988	17	1 050	136	1 186	1 086	1 304	—	1 111	6 951	10 814
Kyrkbyn 27:2	Inärogatan	B3	1954	1997	18	984	—	984	1 121	—	1	1 121	8 571	9 937
Kyrkbyn 27:3	Inärogatan	B3	1954	1997	21	1 263	—	1 263	1 099	—	1	1 100	9 129	12 398
Kyrkbyn 34:1	Inärogatan	B3	1951	1997	49	2 681	12	2 693	1 180	—	29	1 204	23 491	29 000
Kyrkbyn 35:1	Inärogatan	B3	1951	1997	25	1 370	—	1 370	1 184	—	132	1 317	12 227	14 252
Kyrkbyn 35:2	Inärogatan	B3	1954	1997	24	1 320	—	1 320	1 183	—	1	1 184	10 365	13 735
Kyrkbyn 35:3	Inärogatan	B3	1954	1997	24	1 320	5	1 325	1 183	—	49	1 228	10 356	14 335
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	B3	1951	1997	39	2 173	174	2 347	1 117	543	46	1 121	17 555	22 205
Kyrkbyn 36:2	Inärogatan	B3	1954	1974	39	2 177	217	2 394	1 074	190	46	1 040	9 391	20 412
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	B3	1951	1995	78	4 338	224	4 562	1 120	742	8	1 109	25 253	44 451
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	B3	1951	1996	39	2 163	—	2 163	1 121	—	9	1 130	14 164	21 708
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	B3	1951	1979	24	1 383	—	1 383	1 112	—	25	1 138	6 469	13 180
Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	B3	1951	1996	48	2 640	—	2 640	1 183	—	60	1 243	15 693	27 600
Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	B3	1951	1996	24	1 320	—	1 320	1 183	—	—	1 183	7 820	13 735
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	B3	1954	1998	73	4 074	561	4 635	1 116	842	29	1 111	32 285	44 363
Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	B2	1946	1956	53	2 893	153	3 046	969	361	30	968	10 332	28 466
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	B2	1946	1986	90	5 207	666	5 873	1 090	575	43	1 075	21 389	60 411
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	B2	1946	1956	48	2 461	226	2 687	1 002	222	48	985	11 902	24 207
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1976	32	1 609	—	1 609	819	—	—	819	6 057	14 226
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1968	35	1 694	341	2 035	812	761	—	803	6 280	16 271
Sannegården 16:1	Bautastensgatan	B3	1938	1983	113	5 415	135	5 550	1 059	490	27	1 072	21 150	50 118
Sannegården 17:2	Lambergsgatan	B3	1939	1969	17	543	—	543	792	—	53	846	4 352	0
Sannegården 19:1	Bautastensgatan	B3	1939	1983	12	681	100	781	1 089	750	4	1 049	2 004	6 935
Sannegården 20:1	Bautastensgatan	B3	1938	1986	30	1 086	350	1 436	1 267	—	—	959	5 363	11 453
Tolered 29:14	Gamla Björlandavägen	B2	1950	1983	52	3 656	32	3 688	1 062	—	21	1 074	21 779	34 600
Summa Lundby					1 502	82 292	4 690	86 982	1 066	610	22	1 063	425 252	841 041

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		
Majorna-Linné														
Haga 10:10	Landsvägsgatan	A1	1985	1985	107	8 307	941	9 248	1 197	1 886	—	1 267	47 962	178 482
Haga 10:11	Frigångsgatan	A1	1913	1985	50	4 711	670	5 381	1 062	1 592	—	1 128	25 258	96 062
Haga 11:15	Frigångsgatan	A1	1990	1990	115	8 856	290	9 146	1 283	1 786	—	1 299	78 085	183 945
Haga 12:11	Haga Nygata	A1	1888	1989	43	2 715	244	2 959	1 178	1 717	—	1 222	32 986	52 714
Haga 12:13	Frigångsgatan	A1	1988	1989	21	2 110	—	2 110	1 176	—	—	1 176	14 132	40 800
Haga 12:6	Haga Nygata	A1	1919	1989	51	2 968	344	3 312	1 230	329	—	1 136	31 390	57 503
Haga 13:15	Haga Nygata	A1	1870	1984	34	2 088	487	2 575	1 133	1 947	—	1 287	12 571	41 938
Haga 13:16	Frigångsgatan	A1	1984	1984	80	5 830	173	6 003	1 239	987	2	1 234	26 911	114 268
Haga 15:10	Landsvägsgatan	A1	1986	1986	74	4 795	253	5 048	1 254	423	—	1 213	33 672	96 923
Haga 16:4	Bergsgatan	A1	1989	1989	155	11 452	1 112	12 564	1 277	2 213	—	1 360	84 128	256 402
Haga 16:8	Bergsgatan	A1	1906	2007	24	2 479	260	2 739	1 435	2 907	—	1 575	64 045	66 323
Haga 17:6	Bergsgatan	A1	1983	1983	78	5 650	1 775	7 425	1 180	2 047	—	1 388	49 375	138 000
Haga 8:3	Haga Nygata	A1	1992	1993	65	5 636	579	6 215	1 355	1 880	70	1 474	68 666	129 547
Haga 9:6	Järntorget	A1	1890	1993	63	6 087	2 692	8 779	1 277	2 348	—	1 606	116 142	174 400

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		
Majorna-Linné forts														
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	A1	1931	1971	13	706	326	1 032	990	1 642	—	1 196	4 681	16 159
Majorna 158:1	Kabelgatan	A3	1950	1969	93	4 936	1 092	6 028	1 232	363	37	1 112	37 718	71 402
Majorna 159:1	Märlspiksgatan	A3	1951	1986	22	1 135	—	1 135	1 257	—	17	1 274	7 941	17 200
Majorna 217:1	Kustgatan	A3	1969	1991	99	3 352	2 574	5 926	1 454	903	—	1 215	32 724	72 923
Olivedal 2:12	Plantagegatan	A1	1986	1986	105	8 207	379	8 586	1 224	632	24	1 222	43 983	147 160
Olivedal 2:6	Plantagegatan	A1	1910	1985	26	2 287	134	2 421	1 032	1 537	—	1 060	11 631	37 392
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	A4	1939	1962	52	2 776	55	2 831	1 110	255	13	1 107	10 952	37 029
Sandarna 14:4	Orustgatan	A4	1947	1986	24	1 129	—	1 129	1 237	—	—	1 237	5 583	17 200
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	A4	1939	1939	110	4 945	169	5 114	1 211	282	30	1 210	23 877	68 265
Sandarna 5:8	Donsögatan	A4	1943	1986	103	6 346	537	6 883	1 180	557	9	1 141	38 537	93 311
Sandarna 6:7	Brännögatan	A4	1944	1984	65	3 539	38	3 577	1 106	1 970	37	1 152	15 805	48 469
Sandarna 7:2	Brännögatan	A4	1944	1986	24	1 152	22	1 174	1 173	363	—	1 158	5 774	16 473
Sandarna 8:10	Orustgatan	A4	1941	1968	80	3 820	88	3 908	1 201	342	1	1 182	23 576	53 185
Sandarna 8:11	Donsögatan	A4	1944	1986	40	2 280	9	2 289	1 205	328	2	1 204	18 791	33 631
Sandarna 9:2	Orustgatan	A4	1991	1991	17	1 484	396	1 880	1 161	1 086	—	1 145	15 061	24 516
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	A2	1989	1989	51	3 941	126	4 067	1 261	973	78	1 330	33 927	65 070
Summa Majorna-Linné					1 884	125 719	15 765	141 484	1 227	1 529	11	1 272	1 015 880	2 446 692

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		
Norra Hisingen														
Backa 7:1	Folkvisegatan	B3	1963	1963	96	6 912	1 142	8 054	1 016	312	45	961	31 357	53 418
Backa 7:10	Balladgatan	B3	1964	1964	80	4 688	381	5 069	980	681	35	992	17 912	35 744
Backa 7:11	Balladgatan	B3	1963	1963	80	4 688	328	5 016	985	701	69	1 035	18 480	36 682
Backa 7:2	Mernoargatan	B3	1962	1962	96	6 912	553	7 465	1 015	730	51	1 045	40 005	52 908
Backa 77:1	Markurellgatan	B4	1969	2000	72	5 204	150	5 354	1 100	14	28	1 098	30 994	49 150
Backa 77:2	Markurellgatan	B4	1969	2006	72	5 084	—	5 084	1 100	—	34	1 135	34 518	49 652
Backa 77:3	Markurellgatan	B4	1970	2006	72	5 084	—	5 084	1 100	—	43	1 143	34 924	49 355
Backa 78:1	Baron Rogers Gata	B4	1970	1995	60	4 368	—	4 368	1 099	—	36	1 135	32 479	39 200
Backa 78:2	Baron Rogers Gata	B4	1970	1985	119	8 443	248	8 691	970	714	35	998	48 473	66 737
Backa 78:3	Baron Rogers Gata	B4	1970	1984	122	8 638	—	8 638	969	—	62	1 031	53 775	69 853
Backa 78:4	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	64	4 492	18	4 510	849	12 544	37	933	12 399	31 200
Backa 79:1	Katjas Gata	B4	1971	1971	159	11 499	131	11 630	838	129	27	857	38 109	76 440
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1992	76	4 760	299	5 059	1 129	911	32	1 148	41 095	35 620
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1994	74	4 688	—	4 688	1 118	—	86	1 205	34 814	38 782
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1971	1994	74	4 688	—	4 688	1 116	—	56	1 172	34 013	40 800
Backa 79:2**	Julias Gata	B4	1971	1979	136	8 779	150	8 929	1 043	14	1	995	71 644	53 828
Backa 79:3	Julias Gata	B4	1971	1971	57	4 272	59	4 331	824	644	156	978	13 865	31 715
Backa 79:5	Jacobs Gata	B4	1970	1970	83	5 917	359	6 276	1 002	688	87	1 071	62 316	36 343
Backa 79:6	Blendas Gata	B4	1970	2002	124	4 311	318	4 629	1 389	—	3	1 296	39 723	50 826
Backa 79:7**	Blendas Gata	B4	1970	1970	88	5 542	150	5 692	1 107	14	1	1 041	88 429	29 613
Backa 79:8	Blendas Gata	B4	1970	1970	66	4 446	—	4 446	830	—	2	832	11 570	29 400
Backa 79:9**	Blendas Gata	B4	1970	1970	126	8 181	—	8 181	970	—	9	947	74 982	50 000
Backa 866:580	Folkvisegatan	B3	1962	1996	—	—	721	721	—	731	6	736	1 004	3 385
Summa Norra Hisingen					1 996	131 596	5 007	136 603	1 006	551	40	1 030	866 880	1 010 651

Handwritten signature/initials

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		
Västra Göteborg														
Fiskebäck 90:1	Kumleskärgatan	B1	1994	1994	79	7 211	111	7 322	1 280	617	72	1 342	58 816	94 173
Summa Västra Göteborg					79	7 211	111	7 322	1 280	617	72	1 342	58 816	94 173

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			
Västra Hisingen															
Biskopsgården 24:5	Blidvädersgatan	B5	1956	1986	81	4 354	653	5 007	972	731	20	961	24 248	31 414	
Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget	C1	1960	1986	99	5 395	1 458	6 853	841	746	12	833	23 612	37 791	
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	B4	1958	1981	110	6 107	—	6 107	1 095	—	61	1 156	37 193	41 200	
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	B4	1965	1965	150	9 236	413	9 649	990	542	39	1 010	44 551	57 861	
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	B4	1965	1975	77	4 708	167	4 875	997	635	153	1 137	34 950	33 925	
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	B4	1958	1996	84	4 725	584	5 309	1 098	518	0	1 035	27 115	37 279	
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	B4	1957	1982	47	3 206	—	3 206	971	—	65	1 035	15 043	21 479	
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	B4	1957	1979	18	1 548	162	1 710	918	624	60	950	5 240	10 402	
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	B4	1957	1981	45	3 069	164	3 233	998	643	45	1 025	15 872	21 303	
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	B4	1957	1995	24	1 680	—	1 680	986	—	106	1 092	7 058	12 683	
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	B4	1957	1996	84	4 725	154	4 879	1 109	1 067	—	1 108	24 615	36 204	
Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan	C1	1959	1979	105	7 620	300	7 920	798	685	48	842	23 633	44 268	
Biskopsgården 60:3	Klarvädersgatan	C1	1959	1969	127	9 128	407	9 535	793	778	61	853	20 634	52 944	
Biskopsgården 61:6	Byvädersgången	C1	1979	1979	—	—	151	151	—	678	—	678	412	537	
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	B5	1964	1973	30	2 308	58	2 366	937	237	—	919	13 469	14 173	
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	B5	1964	1973	154	10 538	353	10 891	964	587	1	952	57 475	66 346	
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	B5	1964	1974	142	8 876	389	9 265	987	455	0	965	52 815	57 234	
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	B5	1964	1972	88	6 886	297	7 183	945	436	1	924	32 155	43 306	
Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	B4	1994	1994	10	844	638	1 482	1 049	908	77	1 065	5 998	9 109	
Biskopsgården 96:6	Byrnolnsgatan	B4	1993	1993	57	5 138	12	5 150	1 020	600	200	1 219	58 803	39 359	
Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	B4	1965	1993	317	23 633	1 476	25 109	986	1 221	15	1 015	152 042	165 837	
Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	B4	1993	1993	50	4 059	71	4 130	1 053	78	154	1 190	41 334	32 301	
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	B4	1955	2002	165	9 082	117	9 199	1 126	662	66	1 186	65 243	97 180	
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	B4	1954	1962	—	—	947	947	—	754	—	754	3 049	3 425	
Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	B4	1955	2004	193	10 443	517	10 960	1 133	614	36	1 144	115 492	114 462	
Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	B4	1955	1985	155	8 459	205	8 664	1 139	831	30	1 162	82 986	83 872	
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan	B4	1947	2001	19	1 184	513	1 697	815	1 239	44	987	11 996	14 476	
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	838	3 339	
Summa Västra Hisingen					2 431	156 951	10 205	167 156	995	787	50	1 033	997 869	1 183 709	

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		
Örgryte-Härlanda														
Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	A2	1915	1976	85	5 140	121	5 261	1 045	1 017	—	1 045	20 640	69 706
Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	A2	1945	1986	109	5 655	179	5 834	1 197	1 113	11	1 205	24 844	84 324
Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	A2	2013	2013	67	4 324	—	4 324	1 773	—	—	1 773	124 395	95 600
Bagaregården 3:5	Falkgatan	A2	1915	1977	74	4 973	303	5 276	1 060	754	2	1 044	20 986	69 153
Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	A2	1945	1986	80	5 076	63	5 139	1 158	2 196	185	1 356	30 787	78 524
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	—	738	1 131	—	—	1 131	3 097	10 656
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	A2	1941	1971	60	2 523	—	2 523	925	—	—	925	11 213	30 000
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	—	738	1 130	—	—	1 130	3 067	10 656

Stadsdel Fastlghet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Arshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Örgryte-Härlanda forts														
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1980	21	1 743	45	1 788	1 040	397	—	1 024	7 589	23 685
Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	A2	1912	1985	16	1 275	305	1 580	1 000	695	—	941	6 096	18 607
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1970	39	2 379	10	2 389	1 112	371	50	1 158	10 732	33 200
Bagaregården 4:6	Falkgatan	A2	1921	1976	21	1 053	—	1 053	782	—	—	782	3 415	12 400
Bagaregården 51:1	Ejdergatan	A2	1918	1982	34	2 186	121	2 307	1 079	789	—	1 064	15 110	30 274
Bagaregården 6:5	Ejdergatan	A2	1916	1979	67	4 784	341	5 125	1 008	714	—	989	23 552	63 930
Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	A2	1922	1990	115	7 122	246	7 368	1 171	899	—	1 162	37 632	107 621
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	A4	1932	1932	72	2 360	8	2 368	1 129	186	80	1 206	9 713	25 404
Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1980	25	1 226	246	1 472	869	815	—	860	5 231	16 788
Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	53	2 737	124	2 861	1 047	673	66	1 097	12 751	37 243
Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	47	2 229	306	2 535	1 070	562	—	1 009	10 921	31 272
Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1970	39	1 851	—	1 851	865	—	41	906	7 289	23 000
Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan	A3	1947	1960	36	1 881	27	1 908	1 047	306	—	1 036	8 473	25 238
Kålltorp 36:13	Stobéegatan	A3	1933	1983	15	934	—	934	1 079	—	—	1 079	5 161	12 800
Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	A3	1937	1982	15	814	57	871	1 112	416	3	1 069	3 536	11 579
Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	A3	1939	1977	12	604	—	604	1 136	—	31	1 167	4 677	8 556
Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	A3	1937	1937	36	2 139	—	2 139	1 039	—	—	1 039	7 781	27 600
Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	A3	1938	1938	60	2 969	203	3 172	1 086	271	59	1 092	12 938	39 843
Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	A3	1938	1938	48	2 497	675	3 172	1 065	679	1	984	10 621	35 592
Kålltorp 60:1	Björcksgatan	A3	1937	1970	75	3 928	439	4 367	1 145	716	51	1 153	26 262	58 094
Kålltorp 65:1	Intagsgatan	A3	1939	1978	30	1 240	—	1 240	845	—	—	845	5 195	15 400
Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	A3	1946	1970	93	5 212	10	5 222	1 072	247	24	1 095	26 436	71 000
Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	A2	1950	1950	118	5 564	345	5 909	1 119	969	13	1 123	24 800	75 099
Lunden 52:1	Stavhopparegatan	A2	1943	1977	25	1 508	22	1 530	1 084	272	1	1 073	6 264	20 259
Lunden 53:3	Häcklöparegatan	A2	1939	1939	32	1 687	60	1 747	1 180	617	62	1 223	8 766	23 267
Lunden 53:4	Stavhopparegatan	A2	1943	1960	40	1 969	41	2 010	1 146	645	5	1 141	9 226	27 181
Lunden 54:1	Valåsgatan	A2	1940	1940	35	1 676	112	1 787	1 213	625	35	1 211	9 357	23 785
Lunden 56:4	Trestegsgatan	A2	1939	1939	56	2 482	45	2 527	1 257	670	33	1 279	11 946	35 333
Lunden 57:1	Skogshyddegatan	A2	1939	1939	44	2 272	313	2 585	1 189	653	39	1 164	11 342	32 659
Lunden 61:4	Blekeslanten	A2	1963	1963	178	13 108	1 668	14 775	1 044	538	75	1 062	66 777	178 285
Lunden 61:5	Overstegatan	A2	1944	1950	48	2 120	15	2 135	1 122	322	1	1 117	10 035	28 223
Lunden 61:6	Ulfspärrgatan	A2	1951	1951	24	1 200	12	1 212	1 133	479	62	1 189	5 204	16 023
Olskroken 13:16	Falkgatan	A3	1912	1976	36	1 459	—	1 459	836	—	52	888	5 845	18 600
Olskroken 13:17	Sparvgatan	A3	1990	1990	42	3 308	—	3 308	1 184	—	76	1 260	29 794	50 240
Olskroken 13:8	Svangatan	A3	1918	1981	44	2 925	245	3 170	1 097	997	—	1 089	13 174	41 591
Olskroken 29:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	101	7 844	1 063	8 906	1 158	733	103	1 210	67 890	120 576
Olskroken 30:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	49	3 598	—	3 598	1 170	—	386	1 556	32 098	58 698
Olskroken 4:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	155	11 636	96	11 732	1 108	239	4	1 105	52 914	165 240
Olskroken 5:5	Borgaregatan	A3	1983	1983	100	7 321	3 514	10 789	1 119	1 499	52	1 300	74 856	139 800
Olskroken 6:12	Bondegatan	A3	1983	1983	115	9 796	621	10 417	1 067	1 813	1	1 113	51 777	141 545
Olskroken 7:14	Bondegatan	A3	1983	1983	33	2 639	6 709	9 348	1 073	1 348	7	1 277	91 043	39 886
Skår 50:1	Omvägen	A4	1951	1951	31	1 945	266	2 211	1 142	594	14	1 090	8 190	22 506
Skår 51:1	Omvägen	A4	1951	1951	142	7 629	348	7 977	1 099	501	58	1 130	33 840	83 049
Skår 52:2	Kallebäcksvägen	A4	1951	1970	76	5 152	605	5 757	1 095	1 004	25	1 110	28 512	60 935
Skår 54:1	Kallebäcksvägen	A4	1951	1980	77	4 507	89	4 596	1 148	138	—	1 128	23 425	52 660
Torp 50:6	Gunn Wållgrens gata	A2			—	—	—	—	—	—	—	—	50 856	93 354
Summa Örgryte-Härlanda					3 069	185 672	20 015	205 686	1 111	1 092	38	1 147	1 228 071	2 726 539



Handwritten signature/initials in blue ink.

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														
Garnlestaden 11:23	Brahegatan	B2	1930	1985	130	8 582	154	8 736	1 009	518	—	1 000	40 886	81 010
Garnlestaden 12:28	Brahegatan	B2	1930	1976	144	9 197	708	9 905	945	453	0	910	35 131	82 404
Garnlestaden 13:21	Hölländaregatan	B2	1940	1983	20	966	20	986	1 027	294	—	1 012	2 942	8 814
Garnlestaden 13:27	Garnlestadsvägen	B2	1931	1983	79	5 730	467	6 197	966	761	4	955	21 320	51 967
Garnlestaden 14:11	Lars Kaggsatan	B2	1936	1936	84	4 163	58	4 221	986	182	—	975	12 602	35 421
Garnlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	B2	1948	1948	30	1 727	70	1 797	1 013	382	—	989	6 436	15 424
Garnlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	B2	1951	1982	60	3 179	10	3 189	837	—	3	837	9 675	26 600
Garnlestaden 30:1	Garnlestadsvägen	B2	1938	1938	65	3 227	66	3 293	1 001	505	35	1 026	11 271	28 591
Garnlestaden 34:1	Garnlestadsvägen	B2	1938	1938	24	1 450	—	1 450	942	—	14	957	4 840	12 222
Garnlestaden 34:3	Lars Kaggsatan	B2	1938	1938	36	1 791	—	1 791	990	—	100	1 090	5 385	15 676
Garnlestaden 34:6	Nylösegratan	B2	1944	1981	41	2 981	57	3 038	925	147	—	911	9 989	25 854
Garnlestaden 4:9	Brahegatan	B2	1972	1989	175	5 993	3 573	9 562	1 424	965	151	1 404	85 249	107 460
Garnlestaden 51:5	Batterigatan	B2	1948	1985	18	1 092	12	1 104	1 044	559	—	1 039	7 073	10 906
Garnlestaden 7:22**	Hölländareplatsen	B2	2015	2015	53	3 081	187	3 268	1 844	—	—	1 108	124 509	36 797
Garnlestaden 7:30	Hölländareplatsen	B2	1980	1980	48	3 881	30	3 911	1 056	1 244	—	1 058	14 310	36 800
Garnlestaden 8:11	Artillerigatan	B2	1910	1983	60	3 750	1 075	4 825	993	1 091	—	1 015	28 865	40 445
Garnlestaden 8:18	Hölländareplatsen	B2	1926	1981	49	3 262	51	3 313	973	1 023	—	974	14 312	29 802
Garnlestaden 8:20	Banérsgatan	B2	1917	1981	18	1 416	—	1 416	902	—	—	902	4 422	12 340
Garnlestaden 8:3	Banérsgatan	B2	1925	1981	6	430	—	430	923	—	—	923	1 416	3 852
Garnlestaden 9:18	Banérsgatan	B2	1939	1981	22	953	—	953	877	—	—	877	2 299	8 182
Kortedala 101:2	Aprilgatan	B3	1955	1989	172	10 328	355	10 683	1 080	991	49	1 125	50 781	83 822
Kortedala 102:1	Decemborgsgatan	B3	1955	1988	245	14 948	251	15 199	1 059	345	33	1 080	65 202	116 594
Kortedala 103:1	Aprilgatan	B3	1955	1988	58	3 415	646	4 061	1 059	469	113	1 078	15 487	28 965
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	B3	1958	1978	39	2 586	293	2 879	986	315	40	957	6 967	12 955
Kortedala 1:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	51	3 045	181	3 226	1 095	603	26	1 094	24 999	25 096
Kortedala 2:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	137	8 714	132	8 846	1 099	648	59	1 151	57 975	72 009
Kortedala 2:2	Timgatan	B3	1954	1991	68	4 427	5	4 432	1 142	15 170	8	1 167	28 339	36 200
Kortedala 2:3	Timgatan	B3	1954	1991	34	2 209	37	2 246	1 144	2 390	95	1 260	15 153	19 693
Kortedala 83:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	43	2 732	52	2 784	1 024	692	42	1 060	14 459	22 216
Kortedala 84:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	33	1 773	—	1 773	1 131	—	120	1 252	10 722	15 406
Kortedala 86:2	Adventsvägen	B3	1956	1956	96	5 424	—	5 424	965	—	34	1 000	17 191	35 000
Kortedala 86:3	Adventsvägen	B3	1956	1990	64	3 600	—	3 600	967	—	38	1 004	13 339	26 349
Kortedala 89:2	Adventsvägen	B3	1957	1996	36	2 106	—	2 106	1 104	—	88	1 192	11 771	18 140
Kortedala 89:3	Annandagsgatan	B3	1958	1994	48	3 092	222	3 314	1 088	399	54	1 096	17 404	26 690
Kortedala 90:4	Annandagsgatan	B3	1956	1993	82	5 366	131	5 497	1 077	697	54	1 122	36 614	44 458
Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	B3	1956	1993	72	4 895	68	4 963	1 059	486	94	1 145	32 338	40 176
Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	B3	1955	1992	75	5 048	77	5 125	1 089	426	—	1 079	40 670	40 833
Kortedala 90:8	Adventsvägen	B3	1956	1994	100	6 077	20	6 097	1 094	524	14	1 106	37 568	50 200
Kortedala 90:9	Adventsvägen	B3	1955	1994	36	1 917	—	1 917	1 057	—	—	1 057	11 245	15 194
Kortedala 91:3	Brittsommargatan	B3	1958	1970	127	8 765	30	8 795	991	3 552	29	1 028	30 472	61 469
Kortedala 91:4	Årstadsgatan	B3	1956	1980	56	2 744	45	2 789	1 105	911	75	1 177	12 174	21 629
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1978	54	3 270	62	3 332	1 042	396	49	1 079	19 479	24 847
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1981	36	1 986	62	2 048	1 065	543	38	1 087	11 349	15 126
Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	79	3 716	—	3 716	1 113	—	90	1 202	28 132	29 270
Kortedala 96:3	Brittsommargatan	B3	1957	1976	36	2 148	—	2 148	1 049	—	46	1 095	12 893	16 168
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	51	2 902	—	2 902	1 052	—	103	1 155	16 209	21 200
Kviberg 22:10	Beväringsgatan	B2	1959	1959	50	3 419	347	3 766	937	329	19	900	11 955	30 595
Kviberg 22:6	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 864	215	7 079	939	594	94	1 022	20 642	62 404
Kviberg 22:7	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	198	7 090	943	604	26	960	21 287	59 933

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														
Kviberg 22:8	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	292	7 184	948	437	25	953	21 568	60 090
Kviberg 22:9	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	247	7 139	947	853	11	954	22 331	60 393
Kviberg 741:184	Hinderbanan	B2	2014	2014	83	5 976	618	6 594	1 741	1 712	32	1 772	184 288	106 941
Parkeringsfastigheter					2 725	170 940	5 928	176 868	—	—	42	—	1 111 137	1 468 279
Summa Östra Göteborg					3 631	221 016	11 123	232 139	1 052	810	40	1 081	1 363 935	1 970 628
Total					26 856	1 733 905	102 459	1 836 364	1 073	934	39	1 105	11 774 029	18 134 205

Försäljning via fastighetsreglering

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		
Askim-Frölunda-Högsbo														
Del av Rud 760:43	Gånglåten	B2	1963	1963	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Lägenheter och lokaler per distrikt

Distrikt	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta
Angered	1 872	139 501	3 274	142 774
Backa	1 996	131 596	5 007	136 603
Centrum	4 862	302 859	24 539	327 397
Hisingen	3 933	239 243	14 894	254 138
Hjällbo	2 289	172 546	11 142	183 689
Kortedala	3 631	221 016	11 123	232 139
Väster	4 555	297 701	12 020	309 721
Öster	3 718	229 443	20 460	249 903
Total	26 856	1 733 905	102 459	1 836 364

*Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2015-12-31

**I nyproduktion är bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror beräknad i förhållande till genomsnittlig yta under 2015

ny AB

Lägenhetsfördelning och bostadsytor

Stadsdel	1 rum och kök eller mindre				2 rum och kök				3 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	375	12,1	36	1 068	1 316	10,8	62	933	1 417	18,2	80	892
Askim-Frölunda-Högsbo	573	18,4	34	1 267	1 893	15,6	56	1 156	1 350	17,3	75	1 082
Centrum	630	20,3	29	1 567	1 429	11,8	55	1 289	1 146	14,7	73	1 274
Lundby	178	5,7	38	1 143	973	8,0	52	1 084	321	4,1	69	1 020
Majorna-Linné	162	5,2	38	1 367	965	7,9	55	1 266	514	6,6	79	1 204
Norra Hisingen	186	6,0	42	1 154	912	7,5	58	1 070	444	5,7	74	1 013
Västra Göteborg	—	—	—	—	21	0,2	64	1 324	22	0,3	82	1 354
Västra Hisingen	387	12,4	37	1 105	1 044	8,6	58	1 036	717	9,2	77	975
Örgryte-Härlanda	337	10,8	37	1 202	1 636	13,5	53	1 132	789	10,1	73	1 093
Östra Göteborg	282	9,1	35	1 229	1 970	16,2	55	1 090	1 072	13,8	70	1 040
Total	3 110	11,6	35	1 251	12 159	45,3	56	1 117	7 792	29,0	75	1 061

Stadsdel	4 rum och kök				5 rum och kök				6 rum och kök eller större			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	881	27,2	95	872	165	31,8	111	858	7	18,4	128	877
Askim-Frölunda-Högsbo	495	15,3	89	1 050	153	29,5	115	935	12	31,6	185	901
Centrum	322	9,9	93	1 178	90	17,3	106	1 103	10	26,3	135	1 089
Lundby	30	0,9	93	954	—	—	—	—	—	—	—	—
Majorna-Linné	209	6,5	105	1 162	29	5,6	120	1 110	5	13,2	146	1 175
Norra Hisingen	454	14,0	84	932	—	—	—	—	—	—	—	—
Västra Göteborg	32	1,0	108	1 248	1	0,2	138	1 196	3	7,9	153	1 146
Västra Hisingen	262	8,1	91	900	21	4,0	125	892	—	—	—	—
Örgryte-Härlanda	276	8,5	94	1 058	30	5,8	117	997	1	2,6	186	891
Östra Göteborg	277	8,6	91	935	30	5,8	103	1 108	—	—	—	—
Total	3 238	12,1	93	986	519	1,9	114	959	38	0,1	156	985

Totalt				
Stadsdel	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	4 161	15,5	74	903
Askim-Frölunda-Högsbo	4 476	16,7	65	1 106
Centrum	3 627	13,5	61	1 282
Lundby	1 502	5,6	55	1 067
Majorna-Linné	1 884	7,0	67	1 228
Norra Hisingen	1 996	7,4	66	1 021
Västra Göteborg	79	0,3	91	1 281
Västra Hisingen	2 431	9,1	65	998
Örgryte-Härlanda	3 069	11,4	60	1 112
Östra Göteborg	3 631	13,5	61	1 061
Total	26 856	100,0	65	1 078

* Andel lägenheter utifrån antal

** Angiven årshyra är beräknad utifrån bruttohyra per 2015-12-31

Bostads AB Poseidon äger och förvaltar 26 856 lägenheter i Göteborgs Stad. Våra fastigheter varierar från sekelskifteshus till moderna nybyggen. Hos oss bor cirka 50 000 hyresgäster. Det betyder att ungefär var tionde göteborgare bor hos Poseidon.

Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva. Så lyder vårt långsiktiga mål. Det innebär att vi strävar efter att erbjuda våra hyresgäster inflytande över sin bostad och sitt närområde. Som kommunägt bolag har vi också i uppgift att stärka och utveckla våra bostadsområden till levande och trygga lokalsamhällen.



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

ny 15