

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.

Finansnettots 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.

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 rörelsekredit 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 (1 279) 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 rymmer 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 bostadshyrorna 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 bättra tillvaran 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 erhöll 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.

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	Riskhantering
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.	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.
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.	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.
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.	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.
Hyresintäkter Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.	Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför ingen större risk.
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.	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.
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.	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.
Finansiering Poseidon är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i ny- och ombyggnation varvid en finansieringsrisk föreligger.	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.
Avkastningskrav och kalkylräntor Avkastningskrav och kalkylräntor är parametrar som är centrala i en investerares bedömning av fastigheternas värde baserat på intäkter och kostnader.	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

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
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	15	14	12	12	13
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	786	783	786	786	750
Hyresbortfall 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, m ³ /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.



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 företags skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad – 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 företags 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.

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



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).

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.

Fastighetsskötsel	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
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.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
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).

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

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



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, utrangeringar 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	4 422 869

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.

Kassaflödesanalys

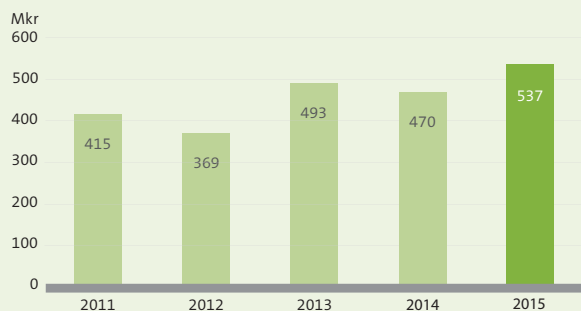
Belopp i kkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		348 744	255 884
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	37	372 125	447 262
Erhållen ränta		228	119
Erlagd ränta	38	-163 057	-188 353
Betald skatt		-1 796	-12 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring 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

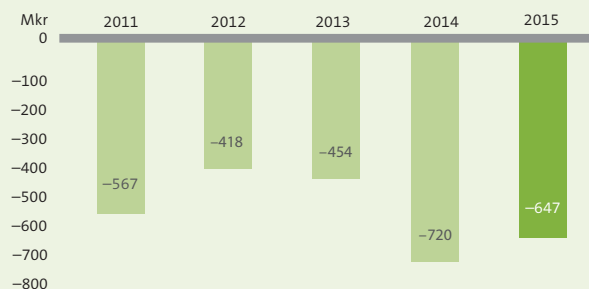
Kassaflöde från den löpande verksamheten 537 mkr (470)

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



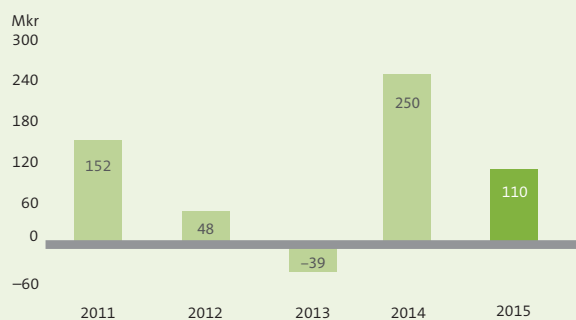
Kassaflöde från investeringsverksamheten -647 mkr (-720)

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.

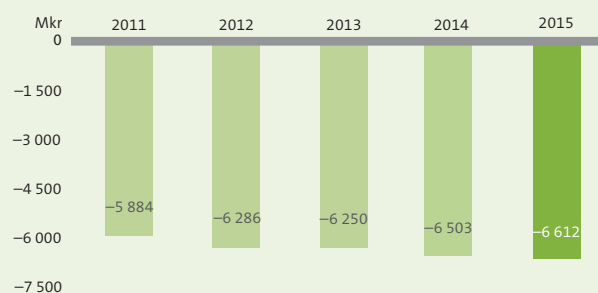


Disponibla likvida medel 0 mkr (0)

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.



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell 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 uträkning av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna uträkningskostnad 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 inflöta.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till 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 kon-torsmaskiner. 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.

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

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Ersättningar och övriga förmåner år 2015				
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

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Ersättningar och övriga förmåner år 2014				
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. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Avgångsvederlag

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

Not 6

Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	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.

Not 7 Av- och nedskrivningar samt återföringar

	2015	2014
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-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 lekmanarevision 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

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		
Räntetäkter, 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.

Not 17 Immateriella 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 immateriella anläggningstillgångar	7 230	9 024

Immateriella 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

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
Omklassificeringar	-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

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 anläggningstillgångar	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 förvaltningsfastigheter	–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 pågående 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.

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

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 avsättning	–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 komponentbyte	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 tryggs av Göteborgs Stad.

Not 41 **Nettolåneskuld**

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

Not 42 **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

Malin 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att 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

Granskningsrapport

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 ägar-direktiv.

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 vd. 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