

ÅRSREDOVISNING

2018



poseidon.goteborg.se





27 012
lägenheter270
medarbetare vid
årets slut68 MKR
resultat efter
finansiella poster37 704
MKR
bedömt marknads-
värde fastigheter77,4 %
av hyresgästerna
är nöjda med vår
service

Bostads AB Poseidon är en del av Framtidenkoncernen, som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen. Vi äger och förvaltar 27 012 hyresrätter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 55 000 hyresgäster – eller närmare var tionde göteborgare.

Som en del av Sveriges största allmännyttan har vi ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör våra 270 medarbetare i stort och smått varje dag. Vår kompass i verksamheten är att skapa verklig nytta och glädje – för våra hyresgäster, göteborgarna och kommande generationer.

KONTAKTA OSS

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

 facebook.com/BostadsABPoseidon
 linkedin.com/company/bostads-ab-poseidon
 youtube.com (Bostads AB Poseidon)

Poseidon omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2018 omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se

Foto: Anna Hult s 6, 13, 25, 28–29. Jessica Nilsson s 13. Johnér bildbyrå/
 Susanne Kronholm s 5. Michael Levin s 15, 21, 25. Petter Berg s 21. Sofia Sabel
 s 1–2, 5, 9–10, 12, 14, 18, 23, 26, 35, 63, 67.

Produktion: Welcom

Innehåll

4	2018 i korthet
6	Vd-ord
8	Uppdrag/vision/affärsmodell
10	Omvärld och marknad
12	Hyresgäster
16	Våra utvecklingsområden
18	Fastigheter
20	Underhåll och nyproduktion
22	Miljö
24	Medarbetare
26	Bolagsstyrning
28	Ledning, styrelse och revisorer

30 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

36	Femårsöversikt
----	----------------

39 FINANSIELLA RAPPORTER

39	Resultaträkning
42	Balansräkning
46	Kassaflödesanalys
48	Noter

64	Revisionsberättelse
----	---------------------

66	Granskningsrapport
----	--------------------

67 FASTIGHETSFÖRTECKNING

68	Lägenheter per bostadsområde och distrikt
69	Fastighetsbestånd per stadsdel
78	Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
79	Lägenhetsfördelning och bostadsytor

En del av Göteborgs Stad



Göteborgs
Stad

485

hushåll bytte lägenhet via den interna omflyttningsplatsen.

Vi tog emot och fixade

61 000



felanmälningar.

145

nya lägenheter i Örgryte Torp blev klara för inflyttning.



9 av 10



hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med bemötandet vid senaste kontakten med Poseidon.

JA

 sa vi till allmännyttans klimatinitiativ,

ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att vi ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen jämfört med år 2007 ska minska med

30%

171

PERSONER FICK SOMMARJOBB ELLER PRAKTIKPLATS HOS OSS.

2

 nya trygghetsboenden invigdes i Olskroken och Angered.

Sammanlagt erbjuder vi nu

241

lägenheter i trygghetsboende.

Välkommen hem

heter vårt koncept för att välkomna hyresgäster från kontraktsskrivning till inflyttning. Två veckor efter inflyttning gör vi ett hembesök, eller bjuder in hyresgäster till ett introduktionsmöte.



I Hjällbo och Lövgärdet skapar våra trygghetsvårdar trivsel och trygghet under kvällar och helger.

67% 

av våra 270 medarbetare utnyttjade någon friskvårdsförmån under året.



38%

Så mycket ökade vi utsorteringen av matavfall i kampanjen **"Sortera matresten – sortera allt förresten"**.



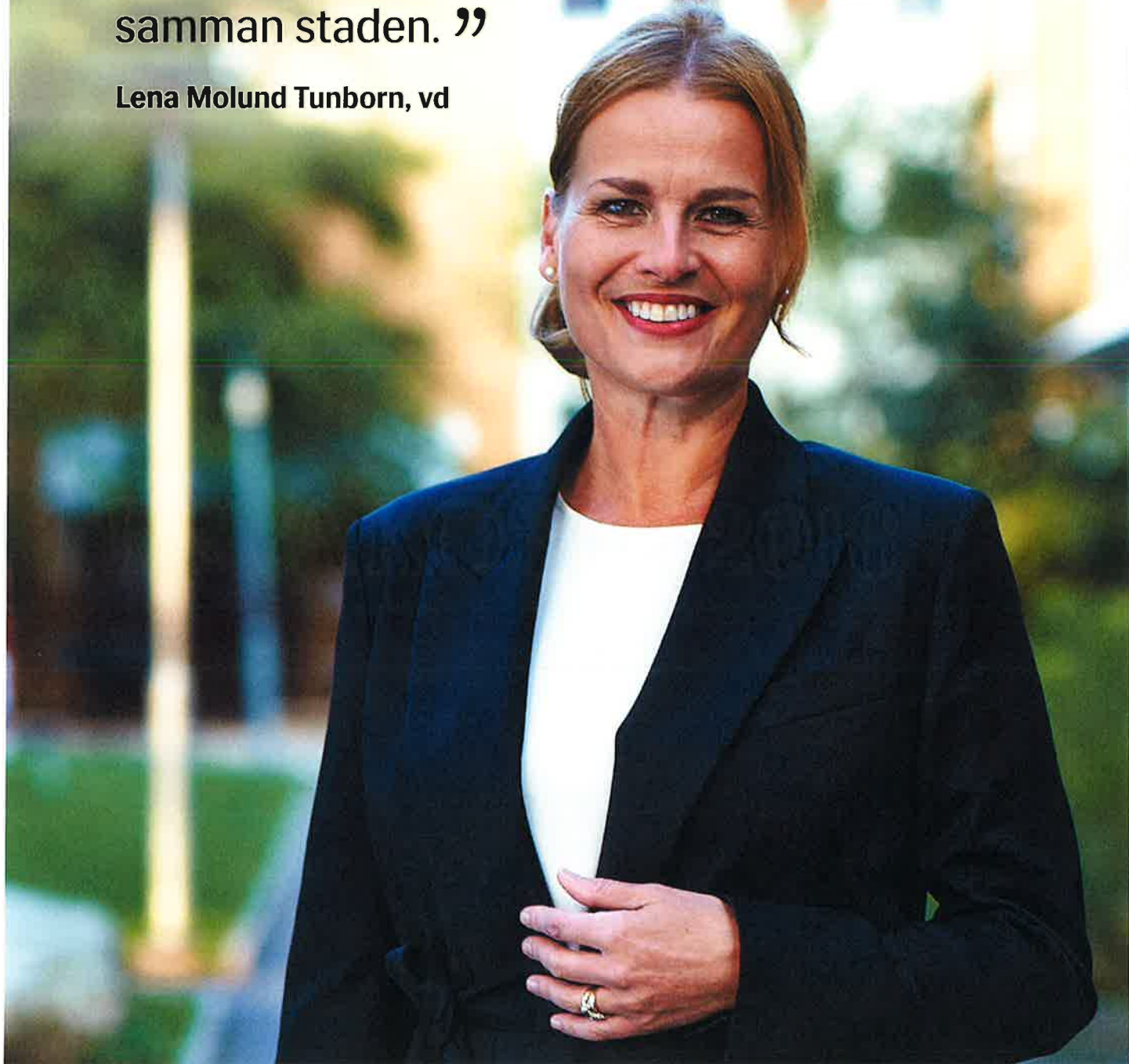
41 uppgångar

blev helt rökfria efter att hyresgästerna själva beslutat om det. Från den 1 december gäller rökfritt inomhus i alla nya kontrakt.

”Vårt uppdrag som allmännyttigt bolag berör något av det mest grundläggande i människors liv – rätten till bostad och en trygg och trivsamt livsmiljö.”

” Från min nya plattform får jag möjlighet att utveckla våra samarbeten för att bygga samman staden. ”

Lena Molund Tunborn, vd



Lena Molund Tunborn tillträdde som ny vd för Poseidon under förra sommaren. En intern rekrytering där erfarenheter från stadsutveckling, Poseidons organisation och allmännyttan i stort hjälpt henne att ”snabbt identifiera möjligheter till utveckling”. Här svarar hon på frågor om året som gått.

Nämna tre saker som du tycker har präglat 2018!

– Då vill jag till att börja med nämna kampanjen Sortera matresten. Hela Poseidon ökade sin utsortering från 19,4 procent till 26,8 procent, vilket är ett mycket bra resultat. Vi har också startat uppgraderingen av vårt fibernät. Arbetet för att ta fram en långsiktig utbyggnads- och fastighetsstrategi och plan för hur vi kan förbättra den befintliga boende- och samhällsservicen för Hjällbo, bör också nämnas.

Hur har det varit att få det övergripande ansvaret som vd efter åren med andra uppgifter?

– Det känns hedrande, ansvarsfullt och samtidigt oerhört inspirerande! Vårt uppdrag som allmännyttigt bolag berör något av det mest grundläggande i människors liv – rätten till bostad och en trygg och trivsam livsmiljö. Från min nya plattform får jag möjlighet att fortsätta utveckla vårt samarbete med Göteborgs Stad och andra aktörer som vill bidra till att bygga samman staden och utjämna skillnader i livsvillkor – ja, helt enkelt få Göteborg att fortsätta växa.

Hur vill du att en hyresgäst ska uppleva sitt boende hos Poseidon? Vilka kvaliteter ska skilja er från mängden?

– Man ska först och främst känna att man har en god bostad i ett tryggt och trivsamt område. Utöver det ska vi bidra med kvaliteter i form av personligt bemötande, god service, fina möjligheter till gemenskap med grannarna, boinflytande över det egna närområdet och möjlighet att välja standard i sin lägenhet.

Göteborg är en segregerad stad. Vad gör Poseidon för att bidra till förändring?

– Att bygga, underhålla och renovera lägenheter med rimliga hyresnivåer och arbeta för trygga och trivsamma boendemiljöer, är vårt största bidrag till en socialt hållbar stad. Andra strategier är att tillämpa social hänsyn i våra upphandlingar, erbjuda praktikplatser, sommarjobb och andra anställningar för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden. Vi stöttar också föreningsliv och andra goda krafter som skapar meningsfull sysselsättning för barn och unga och

försöker på olika sätt bidra till skolornas målpuppfyllelse i våra utvecklingsområden.

Trygghetsvårdar i Hjällbo och Lövgärdet – varför och hur har det fungerat hittills?

– Det har tagits emot väl. Personal som är närvarande på kvällar och helger gynnar känslan av trygghet. Men det bidrar också till en bättre servicenivå och input till dagpersonalen.

Hur har ni tänkt när det gäller rökfria uppgångar?

– Från tidigare hyresgästenkäter vet vi att en majoritet av våra hyresgäster vill bo rökfritt. Hittills har vi bara kunnat erbjuda rökfritt i nyproduktion. För att kunna ge fler möjligheten gjorde vi två saker under året – numera kan hyresgäster där alla i uppgången är överens få sin uppgång klassad som rökfri. Det är ett sätt för oss att ge dem som bor hos oss inflytande över sin boendemiljö. Från den 1 december 2018 har vi även infört rökförbud inomhus i alla nya kontrakt.

” Balans mellan nyproduktion och underhåll med optimalt utnyttjade resurser är centralt för oss. ”

Vilka reaktioner har ni fått?

– Både ris och ros. Rökning är en fråga som engagerar, men här ville vi ta vårt ansvar och flytta fram positionerna för fler hälsosamma boendemiljöer. Många hyresgäster har hört av sig och är glada att vi värnar om rätten att få bo rökfritt. Andra menar att vi som bostadsbolag inte ska bestämma över vad man gör i sin egen lägenhet. Rökfritt är en fråga som många i branschen intresserar sig för och såväl intresseorganisationer som andra bostadsbolag följer vad vi gör.

Det är kostsamt att bygga nytt och det kostar att renovera. Men båda insatserna behövs. Hur resonerar ni när det gäller den typen av investeringar?

– Koncernens mål är att färdigställa 14 000 bostäder under en tioårsperiod. Det är en stor finansiell utmaning. Flera parametrar måste balanseras för att

frigöra kapital för nyproduktionen och bibehålla god soliditet – samtidigt som en rad strategiska underhållsprojekt väntar. Att hitta balansen mellan nyproduktion och underhåll, så att våra resurser utnyttjas så optimalt som möjligt är en central fråga för oss.

Vad har byggstartats under 2018?

– Vi kunde välkomna 145 nya hushåll i vår sista etapp av Örgryte Torp. Vi bygger tillsammans med Framtiden Byggutveckling Wadköpingsgatan, Adventsvägen och kvarteret Makrillen. Byggstart av flera projekt har fått skjutas fram av olika anledningar, men kommer snart igång. Det handlar om Mandolingatan, Litteraturgatan, Nya Kvibergshuset och Torpa.

Och renoveringar?

– Renovering pågår av kvarteret Skäppan och Zachrissonsgatan. Vi har också ägnat mycket tid åt hyresgästdialogen och förberedande arbeten inför den fortsatta renoveringen av Näverlursgatan och sista och fjärde etappen av Lövgärdet. Vi har en god dialog med hyresgästerna, som har ett stort inflytande över vilka åtgärder som görs.

När det är dags att summera 2019 – vad tror du att du har anledning att vara stolt över då?

– Att vi kommit en bra bit på vägen i utvecklingen av våra styrnings- och ledningsprocesser. Vi behöver driva ett mer strukturerat arbete för att kunskap ska komma till nytta inom ramen för vår platta och decentraliserade organisation. Jag hoppas också att vi lagt grunden för en vidareutveckling där vi introducerar fastighetsförvaltare som en ny roll i linjen på varje distrikt.

Vad är syftet med det?

– Att ytterligare effektivisera vår fastighetsförvaltning – samtidigt som det skapar möjlighet för våra egna medarbetare att fortsätta utvecklas inom bolaget.

Lena Molund Tunborn
Vd
Bostads AB Poseidon

Våra ledstjärnor

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

På uppdrag av göteborgarna

Poseidons verksamhet består i att utveckla Göteborg genom att äga och förvalta hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd.

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

Uppdraget utgår från vår ägare, Göteborgs Stad. Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget och prioriterade mål antar Framtidenkoncernens styrelse ett övergripande mål- och inriktningsdokument. Utifrån det tar koncernen årligen fram en affärsplan samt bolagsspecifika mål och uppdrag. Baserat på detta beslutar Poseidons styrelse om ett inriktningsdokument, som i sin tur verkställs genom Poseidons verksamhetsplan.

DET HÄR ÄR VÅRA SJU VÄRDERINGAR:

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

Värderingar – till nytta och glädje

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

Vision för hållbar framtid

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

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

Organisation – nära hyresgästen

Poseidon har en decentraliserad organisation, som bygger på att vi arbetar nära våra hyresgäster. De flesta medarbetare jobbar på något av våra åtta distrikt, där husvärden är den person som har mest direktkontakt med våra hyresgäster. På huvudkontoret finns centrala funktioner, som stöttar distrikten i verksamheten.

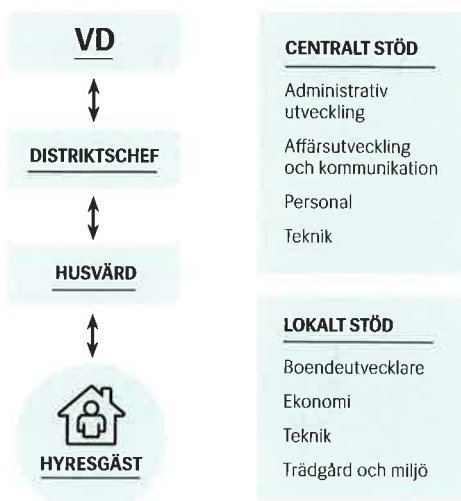
I den koncerngemensamma affärsplanen för 2018 har tre fokusområden identifierats:

VARSAM RENOVERING
Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

VI BYGGER DET HÅLLBARA SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN

NYPRODUKTION Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

UTVECKLINGSOMRÅDEN
Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.





Många söker bostad i ett växande Göteborg



Global och svensk ekonomi

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under året, men den upptrappade handelskonflikten mellan USA och Kina medförde ökad osäkerhet kring världsekonomin och både de amerikanska börserna och Stockholmsbörsen backade under 2018. I Sverige var ekonomin fortsatt god, men tillväxten mattades av under tredje kvartalet. Oron på bostadsmarknaden fortsatte med fallande bostadspriser efter införandet av ytterligare amorteringskrav i början av året. Den fortsatt svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin, vilket var positivt för Göteborgsregionen, som är beroende av exportmarknaden. I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan med 0,25 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den

starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Flerbostadsmarknaden i Göteborg består av tre ungefär lika stora "tårtbitar" – i form av kommunägda hyresrätter, privata hyresrätter och bostadsrätter. Framtiden-koncernen, där även Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår, äger drygt hälften av stadens hyreslägenheter.

Göteborg växer och i slutet av 2018 uppgick folkmängden till 572 000 invånare. Staden har under flera år haft en snabb befolkningstillväxt och de senaste fem åren har folkmängden ökat med i snitt 7 700 personer per år.

I takt med att staden växer behövs fler bostäder. Under 2018 färdigställdes cirka

3 200 bostäder i Göteborg. 823 av bostäderna var hyresrätter och cirka 1 463 av de nyproducerade lägenheterna var bostadsrätter. Ytterligare 5 200 bostäder byggstartades, vilket är en ökning med 37 procent jämfört med 2017.

Utmaning – att skapa ett jämlikt Göteborg

Skillnaderna i livsvillkor och hälsa är stor mellan olika delar av Göteborg. Jämlikt Göteborg är stadens långsiktiga satsning för att minska skillnader i livsvillkor och skapa en ökad sammanhållning, tillit och delaktighet i staden. Jämlikt Göteborg sammanfattar regelbundet stadens socioekonomiska utveckling i Jämlikhetsrapporten, den senaste utkom 2017.

Jämlikhetsrapporten konstaterar att trångboddhet är vanligt förekommande



hyresgäster har även förtur till lediga lägenheter via den interna omflyttningsplatsen. Sökande prioriteras utifrån sina ködaggar på Boplats, respektive boendetiden i nuvarande lägenhet.

Vid årets slut var nästan 240 000 personer registrerade som bostads-sökande på Boplats. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt hos de allmännyttiga värdarna i Göteborg var 2 620 dagar.

Under 2018 förmedlade Poseidon 1 093 lägenheter till sökande via Boplats. 485 lägenheter förmedlades via den interna omflyttningsplatsen. 663 andrahandsuthyrningar beviljades och 377 direktbyten skedde mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 8,4 procent, varav interna omflyttningar utgjorde 1,8 procentenhet.

Rätten till en bostad

I spåren av bostadsbristen har risken för en svartmarknad för hyreskontrakt ökat. Sedan 2017 har Poseidon gett Störningsjouren i uppdrag att hantera ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning. Under året kunde 127 lägenheter lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden tack vare samarbetsavtalet.

Som allmännyttigt bolag är vi stadens verktyg för att skapa bostäder åt målgrupper som står långt från bostadsmarknaden. Under 2018 förmedlades 301 kontrakt inom vårt bosociala åtagande, vilket utgjorde 22 procent av den externa uthyrningen. Av de bosociala kontrakten förmedlas de allra flesta via Fastighetskontoret. Några kontrakt förmedlades genom frivilligorganisationer och via Boplats med särskild förtur för barnfamiljer utan ordnat boende.

Hyran

2018 års hyror förhandlades för första gången gemensamt för samtliga bolag i Framtidenkoncernen. Årets förhandling resulterade i en höjning av bostadshyror med 1,2 procent för samtliga lägenheter från den 1 januari 2018. Förhandlingen för 2019 års hyror var inte slutförd vid upprättande av denna årsredovisning.

bland ekonomiskt utsatta barnfamiljer. År 2017 var 6,2 procent av hushållen i Göteborg extremt trångbodda, med stora geografiska skillnader inom staden. Att skapa fler bostäder är därför en självklar del i Framtidenkoncernens arbete för en jämlik stad. Koncernens långsiktiga mål är att bygga 14 000 bostäder de kommande tio åren. Även hur vi utformar våra bostadsområden och närmiljöer påverkar jämlikheten och förutsättningarna för ett tryggt och gott liv i alla delar av staden. Jämlikhetsrapporten konstaterar att en jämlik tillgång till samhällsservice, fritid, kultur och grönområden är viktiga komponenter för att stärka jämlikheten och utjämna skillnader i livsvillkor.

Många söker bostad

Uthyrningen av lägenheter följer en tydlig och koncerngemensam policy. De lägenheter som blir lediga hos Poseidon förmedlas via Boplats Göteborg eller via samarbetsavtal med Göteborgs Stad. Poseidons

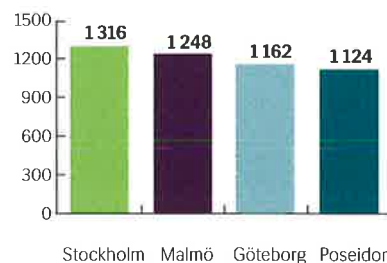
2 526

så många dagars kötid på Boplats krävdes i genomsnitt för att få kontrakt hos Poseidon under 2018

MEDELHYRA HYRESRÄTTER 2018

(kr/kvm och år)

Källa: SCB



58%

av barnfamiljerna i stadens mest resurssvaga område lever med risk för fattigdom.

(Ur Jämlikhetsrapporten 2017)

270 000 kr

– så mycket skiljer sig den disponibla inkomsten per år mellan stadens resursstarka och resurssvaga områden.

(Ur Jämlikhetsrapporten 2017)



Glädjen att göra nytta på riktigt

Med fler digitala verktyg, ett uppgraderat fibernät, rökfria boendemiljöer och fler lägenheter i trygghetsboenden har vi under året tagit flera steg för att kunna erbjuda mer trivsel, trygghet och service. Hyresgästernas tankar och återkoppling på det vi gör är en viktig drivkraft i utvecklingen av verksamheten.

Vi har en organisation som gör att vi har nära till hyresgästen. Verksamheten är uppdelad i åtta distrikt, med en distriktsorganisation som finns nära verksamheten. Den person som våra hyresgäster har mest kontakt med är husvärden. Det är han eller hon som tar emot felanmälningar, bedömer underhållsbehov, utför jobb och som hyresgästen vänder sig till i vardagsfrågor.

Digitalisering för ökad tillgänglighet
För att hålla våra hyresgäster uppdaterade

om vad som händer använder vi flera olika informationskanaler. Bland annat hyresgästtidningen I Våra Kvarter, som ges ut i 14 lokala editioner. Under året genomfördes en webbenkät för att undersöka vilka kanaler våra hyresgäster använder och vilka de saknar. Telefon, mail och webb är de kanaler hyresgästerna helst vill använda i kontakten med oss. Resultatet bidrog till att vi lanserade ett interaktivt frågeforum på webben, där hyresgäster kan söka svar och få

sina frågor besvarade direkt via webb och mail.

Sedan 2017 är all uthyrning av parkeringar digitaliserad och sker med hjälp av BankID. Via webben kan våra hyresgäster även utföra andra tjänster digitalt, såsom boka tvättstuga, säga upp lägenhetskontrakt och göra felanmälan. Vi skickar även digital information via SMS eller mail efter kontraktsskrivning, vid el- och vattenavbrott och andra händelser i närområdet.



Hallå där

GÖRAN LEANDER,
 Chef Affärsutveckling
 och Kommunikation

Under året har Poseidon tagit flera initiativ för rökfria boendemiljöer. Berätta mer!

– Majoriteten av våra hyresgäster vill bo rökfritt. Det vet vi sedan vi ställde frågan i hyresgästenkäten 2017. Trots det har vi hittills bara kunnat erbjuda ett fåtal rökfria lägenheter i vår nyproduktion. Vi vill värna om rätten att få bo rökfritt och från den 1 december har vi därför infört rökförbud inomhus i nya kontrakt. Rökning orsakar flera dödsfall till följd av bränder i lägenheter varje år och det är inte många som vill flytta in i en lägenhet där den tidigare hyresgästen har rökt inomhus.

Och de som redan bor hos er?

– Under året fick alla nuvarande hyresgäster ta ställning till om de vill ha rökfritt i sin uppgång. I de uppgångar där alla var överens och skrev på ett kontraktstillägg har vi nu infört rökfritt – även på balkongerna. De hyresgäster som vill ha rökfritt i sin uppgång i framtiden kan närsomhelst gå samman och ansöka om det hos oss.

Och hur har reaktionerna varit?

– Vi vill flytta fram positionerna och var medvetna om att det förmodligen skulle väcka debatt. Och det har det gjort – många fastighetsägare, intresseorganisationer och privatpersoner följer vad vi gör. Min upplevelse är att de allra flesta reaktionerna har varit positiva. Det är viktigt att komma ihåg att vi inte förbjuder rökarna att bo hos oss, men vi tydliggör att man som rökare har ett ansvar att inte störa grannen och inte förstöra sin lägenhet genom att röka i den. I de uppgångar där vi inför rökförbud även på balkonger handlar det om ett boinflytande, där alla hyresgäster varit med och påverkat beslutet gemensamt.



2607

tillval beställdes under året

FESTLIGT NÄR FLER BOR TRYGGARE

Under året invigde vi två nya trygghetsboenden i Angered och Olskroken. Trygghetsboenden är vanliga lägenheter som med enkla medel anpassats för att underlätta att bo kvar hemma på äldre dar. En viktig del i konceptet är samlingslokalen där en trygghetsvärd har som uppgift att samla till aktiviteter och gemenskap.

– Det är en extra lyx vi bjuder våra äldre hyresgäster på, säger Patrik Hakenmyr, affärsutvecklare Poseidon. Du behöver inte flytta för att få ta del av den och hyran är densamma som innan.



Trygghetsvärd Sheribane Dibrani bjöd gästerna på kaffe och tårta när Angered's nya trygghetsboende invigdes.

Dialog och samverkan

Alla hyresgäster ska ha inflytande över sin närmiljö. Våra årliga kundmätningar, lokala enkäter, mingelmöten, samrådsgrupper vid ombyggnation, gårdsföreningar och gemensamma utflykter är några exempel på hur vi arbetar för att skapa ett ökat inflytande och engagemang bland våra hyresgäster.

I uppdraget att skapa en trygg och trivsamt stad är vår samverkan med andra aktörer en viktig del. Det sker genom kontakter i vardagen, men även i mer strukturerade samarbetsformer. Nätverken BoBra i Biskopsgården, BID Gamlestaden, Trygghetsrådet i Angered och Fastighetsägare centrala Hisingen är några exempel på det.

Att stötta det lokala föreningslivet är ett sätt för oss att erbjuda våra hyresgäster en aktiv och värdefull fritid. Under 2018 stöttade vi bland annat stiftelsen Låxhjälp, Rädda Barnen och Angered MBIK. Stödet till våra samarbetspartners uppgick till 0,4 mkr under året.

Trygghet och stöd

Störningsjouren finns till hands för våra hyresgäster vid störningar under kvällar och helger. Under året infördes även en koncerngemensam fastighetsjour, som tar emot joutsamtal från hyresgäster utanför ordinarie arbetstid.

Till stöd för våra hyresgäster finns boendeutvecklare på varje distrikt. Boendeutvecklaren har som uppgift att arbeta vräkningsförebyggande genom att ta en tidig kontakt och erbjuda stöd vid sena hyresbetalningar. Boendeutvecklarna arbetar även med oriktiga hyresförhållanden och störningsärenden.

Hyresgästerna tycker till

Varje år skickar vi ut en enkät till hälften av hushållen för att undersöka vad våra hyresgäster tycker om vår service och sitt boende. Resultaten lägger grunden för hur vi jobbar vidare. Hyresgästenkäten 2018 delades ut under hösten och resultatet presenterades i november. Svarefrekvensen blev 54,2 %, vilket är något högre än

föregående år. Det övergripande resultatet av enkäten presenteras som ett serviceindex, vilket blev 77,4 % (78,5). Produktindex, som sammanfattar hur nöjda våra hyresgäster är med lägenheten och boendemiljön, hamnade på 73,7 % (75,3).

Det sjunkande resultatet följer trenden inom koncernen och vi kommer att vidta åtgärder för att vända den. Efter årets mätning kan vi konstatera att flera hyresgäster upplever en ökad otrygghet i källare, förråd och tvättstugor. Hjällbo är det distrikt som visar störst förbättring jämfört med senaste mätningen. Serviceindex i Hjällbo hamnar på 77,1 % och delbetyget för Trygghet på 76,6 %, vilket är högre än snittet för Poseidon som helhet, som hamnar på 75,0 %. Totalt sett anger 89,5 % av hyresgästerna att de är ganska eller mycket nöjda med bemötandet vid senaste kontakten med Poseidon.

Resultatet från enkäten återkopplas till hyresgästerna via flera olika kanaler. Under året får hyresgästerna även följa de åtgärder vi gör i varje område, till följd av mätningen.



SORTERING SOM ENGAGERAR

Kampanjen "Sortera matresten, sortera allt förresten" engagerade stort. Genom att samla våra hyresgäster i lag med sina grannar och utmana varandra ökade vi tillsammans utsorteringen av matavfallet med 38 procent. De grannar som gjorde störst skillnad belönades med ett gemensamt pris efter eget val. Några valde en bikupa, andra att ordna en gårdsfest eller plantera ett näsduksträd på gården.

Glada grannar vid Norra Ägatan, som ökade sin sortering av matavfall från 27,2 till 81,7 % under kampanjen, här tillsammans med husvärd Yusuf Nayef och Poseidons kretsloppscontroller Terese Svensson.



VI UPPGRADERAR FÖR FRAMTIDEN

Under året startade en koncerngemensam uppgradering av fibernätet Framtidens Bredband till hastigheter på **1 000 mBit/sek**. I samband med uppgraderingen tar vi bort den tidigare subventionerade tv-tjänsten och ersätter med ett **bas-tv-utbud med tio kanaler**. Bas-tv-utbudet kan beställas **kostnadsfritt** av alla hyresgäster, undantaget nybyggda lägenheter.

FRAMTIDENS BREDBAND



Ella Torstensson, Michaela Jonsson, Agnes Lanker och Emma Lidskog är några av medlemmarna i Kålkraftverket.

– Det blev väldigt mycket sallad. I år försöker vi organisera oss lite bättre så att det inte blir överflöd av något, säger Emma Lidskog, som odlar i gårdsföreningen Kålkraftverket på Hisingen.

Hos Poseidon finns över 120 aktiva gårdsföreningar med grannar som gör saker gemensamt. Odling på gården är den vanligaste sysselsättningen.

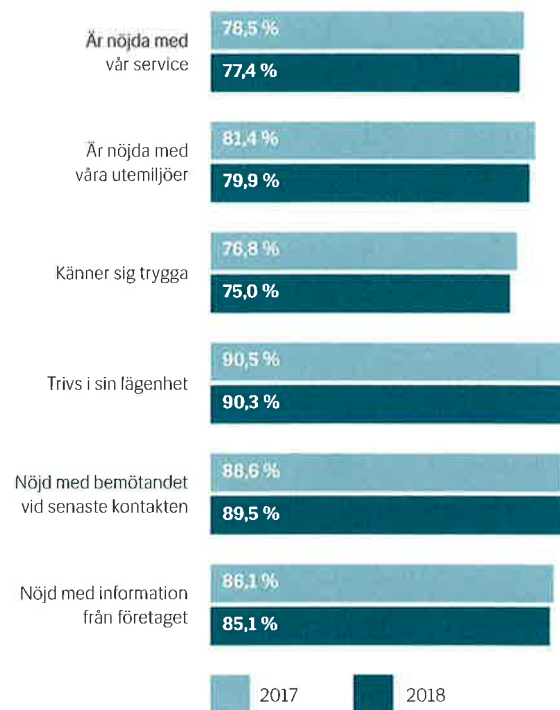
FLER DIGITALA DIALOGER

Fler hyresgäster vill kunna nå oss digitalt och under tider som passar dem. Därför införde vi under året ett frågeforum på webben, där hyresgäster kan söka svar på vanliga frågor eller skicka in sina egna. Några av de frågor som flest sökte svar på under året handlade om övertag av kontrakt, andrahandsuthyrningar och el-laddstolpar.



HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN I SIFFROR

Så här svarade hyresgästerna i senaste kundundersökningen:



Välkommen hem!

För att ge våra hyresgäster en bra start i boendet har vi sett över vår information – från kontraktsskrivning till inflyttning. "Välkommen hem" kallar vi konceptet, där vi ser till att varje hyresgäst får en bra introduktion till att bo i hyresrätt och ett personligt hembesök efter inflytt för att se till att allt fungerar som det ska. På några distrikt bjuder vi in hyresgäster till "Poseidon Intro", där vi lär känna varandra och pratar om livet i hyresrätt.



Så här fördelades vårt stöd till olika samarbetsavtal under 2018.

■ Samhälle
■ Utbildning
■ Idrott

Hjällbo och Lövgärdet – områden i utveckling

Hjällbo och Lövgärdet är två av Göteborgs särskilt utsatta områden. Här har vi som fastighetsägare en extra viktig roll att bidra till en positiv utveckling för att livsvillkoren ska vara desamma som i övriga Göteborg. Vi gör det genom att öka tryggheten, bryta bostadssegregationen, bidra till sysselsättning och stötta en positiv samhällsutveckling genom investeringar.

Framtidens Hjällbo

I Hjällbo äger Poseidon samtliga 2 289 lägenheter. Som den helt dominerande fastighetsägaren i ett särskilt utsatt område ser vi stora möjligheter att göra skillnad. Under 2018 togs beslut om en långsiktig strategi för utveckling av området. Strategin bygger på fyra fokusområden – att renovera beståndet, bygga nytt, skapa blandade upplåtelseformer och stötta den sociala utvecklingen. Arbetet sker i nära dialog och samverkan med boende och befintliga aktörer i området. Även byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla Hjällbo i framtiden har involverats i samarbetet.

För att stärka utvecklingen och öka tryggheten initierades en rad åtgärder under 2018. Hjärta för Hjällbo och Yalla Hjällbo är två former för att skapa sysselsättning för kvinnor från området som tidigare stått långt från arbetsmarknaden. Varje år erbjuds även ungdomar

sommarjobb i området för att få en tidig inblick i arbetslivet.

Nyhetssidan i Hjällbo lanserades med syfte att lyfta fler nyheter från området och hjälpa föreningslivet att sprida sina aktiviteter. Sedan augusti bemannar våra trygghetsvårdare området under kvällar och helger.

Skolan har en viktig plats i utvecklingen av ett område, både för att ge unga en bra start i livet och höja attraktiviteten för området. Vi samverkar med skolorna i Hjällbo genom att bland annat stötta läxhjälp och dela ut stipendier. Poseidon stöttar även två tjänster som skolutvecklare, med uppgift att ta upp frågor kring demokrati, livskunskap och medbestämmande i tidig ålder.

Strategi för Lövgärdet

I Lövgärdet äger Poseidon 1 364 hyresrätter. Här är vi tillsammans med en privat aktör de dominerande fastighetsägarna. I Lövgärdet sker sedan många

år tillbaka ett strategiskt arbete för att främja en positiv utveckling. Bland annat stöttar vi Läxhjälp och kvällar och helger bemannas området av våra trygghetsvårdare. Det pågår även en omfattande upprustning av beståndet. För att ytterligare stötta utvecklingen i Lövgärdet har vi under året sett över olika samverkansformer med fler aktörer för att nå ett bredare resultat av insatserna.

Planer för fler bostäder

Att tillföra blandade boendeformer är en strategi för att minska segregationen i våra utvecklingsområden. I Lövgärdet är arbetet redan igång. Systerföretaget Egnahemsbolaget bygger just nu bostadsrätter och det finns planer för fler nya bostäder de kommande åren.

I Hjällbo är målet att skapa 2035 nya bostäder fram till år 2035. Under året tog Byggnadsnämnden beslut att starta en detaljplan för drygt 100 nya bostäder vid Sandspåret.



Hallå där

POSEIDONS
TRYGGHETSVÅRDAR

Sedan augusti 2018 finns en grupp trygghetsvårdare, som bemannar Hjällbo och Lövgärdet kvällar och helger. Christian Eldstaf är arbetsledare för gruppen.

Vad gör trygghetsvårdarna?

– Vårt mål är att bidra till trygghet och trivsel i området genom att finnas på plats alla kvällar och helger året runt. Vi vill vara väl synliga, finnas till hands och ge våra hyresgäster en bättre service. Det kan vara någon som låst in sina nycklar i tvättstugan, eller vill ge tips på förbättringar.

Hur gör ni det?

– Första tiden har vi satsat på att lära känna områdena och de som bor och är verksamma här. Vi har hälsat på och pratat med många hyresgäster, men också besökt affärer, fritidsgårdar, biblioteket och lokala föreningar. I gruppen pratar vi många olika språk – svenska, engelska, somaliska, arabiska och kurdiska.

Hur har ni blivit mottagna?

– Väldigt positivt. Många är nyfikna och undrar vad vi gör. Vi har också fått in förslag på förbättringar från hyresgästerna, till exempel om bättre utelysning på vissa ställen.

56
ungdomar från
området fick sommar-
jobb i Lövgärdet och
Hjällbo 2018.



Hjärta för Hjällbo – så heter en av Poseidons satsningar för att skapa fler arbetstillfällen i Hjällbo. Genom att anställa fyra kvinnor från området att sköta trapphusstädningen har projektet många vinnare – jobb åt fler, ökad kundnöjdhet och fler goda förebilder. – Många grannar och kompisar frågar hur jag fick jobb och vill också vara med, berättar Hawalul Mohamed Elmi, en av kvinnorna som genom projektet gjort sina första riktiga arbetsdagar efter många år i Sverige.

ihjällbo
IHJÄLLBO.SE



I Hjällbo finns ett rikt föreningsliv, ett omfattande utvecklingsarbete och många spännande personligheter. Med nyhetssajten ihjallbo.se vill vi tillsammans med föreningsliv, verksamheter och stadsdel få fler att engagera sig i utvecklingen av området – hjällbopor såväl som övriga göteborgare. På sidan finns dessutom ett kalendarium med aktuella aktiviteter. Ihjällbo finns även på Facebook och Instagram.

FOTBOLLSFEBER PÅ TORGET

Vill man så går det. Det var ingången när vi fick höra att ungdomar på fritidsgården i Hjällbo ville ordna en VM-fest på torget. Idén ledde till en gemensam satsning där bland andra Rädda Barnen, Hyresgästföreningen, Göteborgs Stad, Västra Götalands Idrottsförbund och Poseidon bidrog och gjorde verklighet av förslaget. Under tre dagar smittades Hjällbo av sommarens fotbollsfeber och hundratals personer tog tillfället att följa matcherna tillsammans på torget.





Våra fastigheter

Poseidon äger och förvaltar 27 012 hyresrätter, fördelat på 341 fastigheter. I beståndet ingår även 1 162 lokaler samt 14 303 p-platser. Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnation, är 12,7 miljarder kronor och har ett bedömt marknadsvärde på 37,7 miljarder kronor.

Våra lägenheter

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

Bostäderna utgörs till 58 procent av mindre lägenheter med upp till två rum och kök. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 134 kr/kvm och år. Det innebär att cirka 55 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

Förändringar i beståndet

I maj godkände styrelsen för Framtiden ett inriktningsbeslut för stadsutveckling vid Frölunda Torg och Backaplan. Beslutet innebär att en eventuell bytesaffär mellan Poseidon och Skandia Fastigheter utreds, där Poseidon i utbyte mot byggrätter lämnar befintliga fastigheter vid Marconigatan till Skandia Fastigheter. Syftet med bytesaffären är att värna om hyresrätten och bidra till utvecklingen i två strategiskt viktiga områden i Göteborg. Under året inleddes en dialog

med Poseidons hyresgäster i berörda fastigheter vid Marconigatan för att ta med de boendes synpunkter in i en eventuell avsiktsförklaring.

Under året har mark förvärvats i syfte att bygga nya bostäder vid Angered Centrum och Frölunda Torg samt i Källtorp. En mindre del mark i Biskopsgården har sålts till Egnahemsbolaget i anslutning till deras nyproduktion.

Lokaler och p-platser

Poseidons lokaler utgör ett komplement till bostäderna i våra förvaltningsområden. Lokalytan uppgår till 100 661 kvm, varav 60 procent är kommersiella lokaler. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgslokaler och största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad.

I anslutning till bostadsområdena finns 14 303 garage och parkeringsplatser.



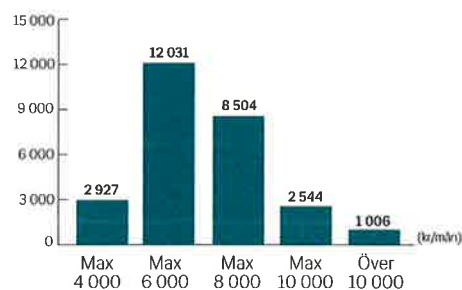
- Bostäder
- Lokaler
- Garage och parkeringsplatser

SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

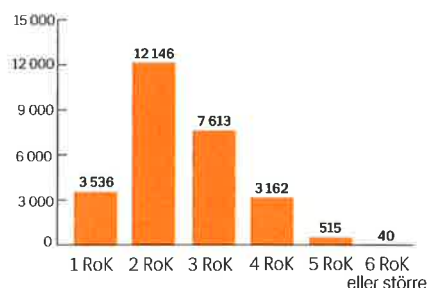
Storlek: 2 rum och kök,
64 kvadratmeter

Hyra: 6 007 kr/månad

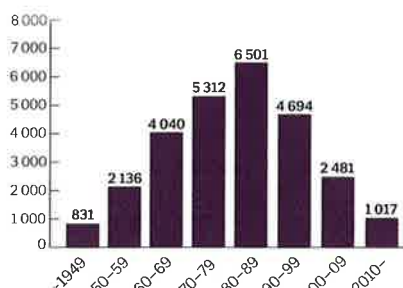
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



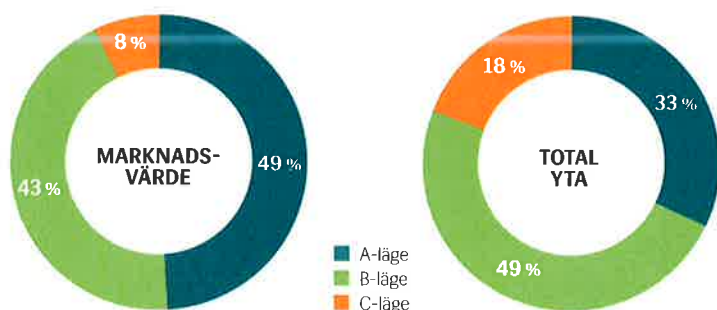
VÄRDERINGSLÄGEN I GÖTEBORG

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

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

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

Enligt värderingsmodeller uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 37,7 mdr (35,1), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 25,0 mdr (22,7). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 7,5 procent jämfört med 2017.





Vi bygger om och bygger nytt

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

Underhåll och renovering

Under 2018 har vi lagt 605 miljoner kronor på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet, vilket motsvarar 334 kr/kvm.

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

Varsam renovering med rätt åtgärder

För att skapa en sammanhållen stad med rimliga hyresnivåer i alla lägen är vi måna om att prioritera rätt åtgärder vid större renoveringar. Här vägs hyresgästernas behov och önskemål samman med fastighetens behov. Målsättningen är att alltid erbjuda olika standard- och hyresnivåer för att våra hyresgäster ska ha råd att bo kvar och kunna påverka sitt boende.

Dialogen vid större renoveringsprojekt följer en strukturerad process där befintliga hyresgäster och Hyresgästföreningen är viktiga samarbetspartners.

Under året har ett flertal planerade renoveringsprojekt skjutits fram i tid på grund av förseningar i upphandlingar och dialogprocessen.

Vi bygger nytt

Bostadsbristen är tydlig i Göteborg och som allmännytta har vi ett viktigt uppdrag att bygga fler bostäder. Sedan 2016 samlas koncernens nyproduktion i ett bolag – Framtiden Byggutveckling. Målsättningen är att bygga 14 000 nya bostäder de kommande tio åren. För att klara det ser vi gemensamt över alla möjligheter att bygga nytt – vi förtätar, bygger nya områden, bygger på befintliga hus och konverterar om lägenheter till lokaler där det är lämpligt.

Under 2018 färdigställdes 145 lägenheter för inflyttning i Örgryte Torp samt 2 lägenheter genom konvertering av lokaler till lägenheter. 2019 beräknas totalt 226 lägenheter färdigställas för inflyttning genom nyproduktion och konvertering av lokaler. I den rådande högkonjunkturen har upphandlingarna i ett flertal projekt dragit ut på tiden och vi planerar att tillsammans med Framtiden Byggutveckling kunna sätta spaden i marken för projekt som omfattar 1 827 nya Poseidonlägenheter 2019. Projekten har en god spridning över staden – från Angered till Frölunda Torg.

Standard för kvalitet

För att säkerställa att om- och nyproduktion utförs på ett tillfredsställande sätt finns en gemensam och kvalitets-säkrad byggprocess för Göteborgs Stad, så kallad GBP (Gemensam Byggprocess). All Poseidons ny- och ombyggnation 2018 följde GBP.