



Landshövdingekvarteret

ÅTERFÅR SIN FORNA GLANS

När kvarteret Skäppan på Hisingen rustas upp görs det med varsam hand. Eternit och plåt på fasaden ersätts med trä i ursprunglig kulör. Tidstypiska detaljer som vattenutkastare, skärmtak och takrosetter bevaras.

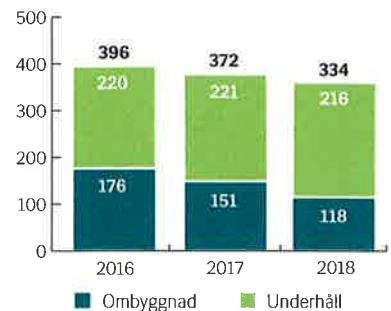
Kvarteret Skäppan byggdes 1930 och de åtta byggnaderna har haft flera olika ägare genom åren. Något som satt spår, inte minst i valet av fasadmateriäl. Sedan 2008 äger Poseidon hela kvarteret och när det nu rustas upp återfår det gamla landshövdingekvarteret sin forna glans.

Kvarteret ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I arbetet med att återställa kvarteret har Poseidon därför arbetat i nära samråd med byggnadsantikvarie för att välja rätt material, kulörer och detaljer.

– Utseendet på fönstren är viktigt för helhetsintrycket, samtidigt har dagens fönster andra kvaliteter när det gäller säkerhet och isolering. Lösningen blev att sätta in nya retrofönster i trä, som är aluminiumklädda utvändigt och öppnas utåt, men med en extra barnspärr och med fönsterhakar i gammal stil, säger Anders Nilsson, projektchef på Poseidon.

Husvärd Carina Lundqvist och projektchef Anders Nilsson är glada att kunna välkomna hyresgästerna tillbaka till sina lägenheter i kvarteret Skäppan efter renoveringen.

UNDERHÅLL OCH RENOVERING, BEFINTLIGT BESTÅND (kr/kvm)



RENOVERING

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2018

Adress	Antal lägenheter
Kv Skäppan	30
Zachrissonsgatan	30

PÅGÅENDE 2018-12-31

Adress	Antal lägenheter
Kv Skäppan	81
Zachrissonsgatan	136

START 2019

Adress	Antal lägenheter
Hjällbo Lillgata	211
Hogenskildsgatan	82
Lövgärdet, etapp IV	387
Näverlursgatan, etapp III	102
Östan- Västan- Sockengatan	101

NYPRODUKTION

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2018

Adress	Antal lägenheter
Örgryte Torp, etapp II	145

PÅGÅENDE 2018-12-31

Adress	Antal lägenheter
Adventsvägen	125
Kv Makrillen	112
Tunnbindaregatan	16
Wadköpingsgatan	67

PLANERADE BYGGSTARTER 2019

Adress	Antal lägenheter
Hogenskildsgatan	58
Kaverös, etapp II	180
Litteraturgatan	500
Mandolingatan, kv A-F	497
Nya Kvibergshuset	250
Näverlursgatan, etapp III	20
Titteridamm	152
Torpa	170

AVSPARK FÖR KVARTERET MAKRILLEN

Hur firar man avspark för ett kvarter som heter Makrillen i ordvitsarnas hemstad? Jo, med makrillrullar på meny och makrillarna (GAIS) i mål, förstås. Ann-Sofie Hermansson, kommunstyrelsens ordförande, fick äran att skjuta det officiella startskottet.



– Kvarteret Makrillen är en mycket positiv del i den byggboom som nu pågår i Gamlestad och runt om i Göteborg. Det är precis så här vi ska bygga: med en blandning av bostads- och hyresrätter samt med ett tydligt fokus på att skapa en levande och varierad vardagsmiljö, sa Hermansson.

I kvarteret byggs totalt 249 nya lägenheter – 137 av dem som bostadsrätter av Egnahemsbolaget och 112 som hyresrätter av Framtiden Byggutveckling, som sedan lämnar över förvaltningen till Poseidon. Kvarteret rymmer även en förskola, affärslokaler och ett mindre torg. Preliminär inflyttning är 2020/2021.

Ny teknik och nya vanor – ett lyft för miljön

Vårt miljöarbete är en viktig bit i det ekologiska pussel som baseras på Göteborgs miljöpolicy och andra lokala och nationella miljömål. Minskad energiförbrukning har haft ett mångårigt fokus. Under året tog Framtidenkoncernen ytterligare ett steg genom att ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energi-användningen ska minska med 30 procent jämfört med år 2007.

Innemiljökollen

Vart femte år besöker vi varje lägenhet för att kolla till innemiljön. Innemiljökollen görs numera i egen regi – vilket innebär flera mervärden. Vid besöken passar vi på att visa hur man gör en felanmälan via vår hemsida och hur lätt det är att lösa saker själv i sin lägenhet med hjälp av vår "Lilla Boskola". Skötsel av utemiljö kräver mycket resurser på sommarhalvåret men inte lika mycket på vintertid. Genom att kombinera den varma årstidens service med vinterns innemiljökoll har vi kunnat skapa "kombitjänster" som varar året runt och vi slipper rekrytera lika mycket säsongspersonal. Vi får helt enkelt högre kvalitet året om – både ute och inne.

Värme

Fjärrvärme är den totalt dominerande uppvärmningsformen i vårt fastighetsbestånd. Under 2018 har stora investeringar gjorts för att kontrollera lägenhetstemperaturerna bättre. Fler mätare har installerats för jämnare inneklimat och lägre energiåtgång, vilket minskat risken

för övervärmning. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen för 2018 var på samma nivå som föregående år och uppgick till 142,9 kWh/kvm.

EI

Poseidons totala elanvändning gick från 21,7 kWh/kvm 2017 till 20,9 under 2018. Fortsatta kontinuerliga investeringar i modernare hissar, LED-belysning och energisnålare tvättstugeutrustning är effektiva verktyg för att hålla elförbrukningen nere.

Vatten

Vattenanvändningen hamnade på samma nivå som föregående år, 1,89 m³/kvm. Införandet av individuell mätning och vattenbesparande utrustning har påverkat konsumtionsnivån på ett positivt sätt i flera fastigheter.

Radon

Vi arbetar kontinuerligt med våra fastigheter där vi konstaterat en radonproblematik. Vi har under året kört ett

testprojekt i ett trapphus med förhöjda radonhalter. Projektet kommer att utvärderas och om det slår väl ut kommer det att köras i större skala i fler fastigheter med likartade problem. Vi har just påbörjat ett projekt med översyn och uppdatering av vår radonhantering och under 2019 kommer vi göra nya inventeringar och ommätningar där det behövs. Radoninformationen kommer även att föras in i vårt fastighetssystem.

Transporter

Bil-pool, kollektivtrafik och nya vanor har minskat våra resor med privata bilar i tjänsten, dock når vi inte riktigt ända fram till målet för 2018.

Våra leverantörer

Rätt upphandlingskrav kan minska miljöpåverkan redan i leverantörsledet. Under 2018 anlätades totalt 900 leverantörer, vars varor och tjänster köptes in för cirka 1,86 miljarder kronor.





Stampen

SORTERADE MEST OCH BÄST

Ibland krävs det en morot för att öka matåtervinningen. När Poseidons tävling "Sortera matresten, sortera allt förresten" gick i mål i maj hade det vinnande laget gjort en 54,5 procentenheters förbättring!

– Det tar vi med oss som motivation när vi nu skiftar fokus till hur vi tillsammans kan minska utsorterat matavfall totalt sett, säger kretsloppscontroller Terese Svensson.

Poseidons fastighetsbestånd delades in i lag och alla som nådde det nationella målet 50 procent utsorterat matavfall, eller en ökning över 10 procentenheter under ett halvår, skulle få prispengar till en gemensam sak.

Lag 1 från Norra Ågatan lyckades allra bäst och gick från 27,2 procent utsorterat matavfall till 81,7 procent. Men sju andra lag kom också över 50 procentstrecket och ytterligare 19 lag klarade den 10-procentiga ökningsutmaningen. De vinnande lagen har röstat om vilka vinster de vill ha och det blev bland annat plantering av träd, bikupa, sittgrupper och lekredskap, gårdsfester och utflykt till Botaniska.

– För 2019 har vi satt ett nytt mål, att vi ska nå 30 procent utsorterat matavfall, säger Terese Svensson. Men nu går vi också vidare – från fokus på matavfall till att sortera allt. Vi har flera projekt på gång som ska hjälpa våra hyresgäster att minska sopberget och öka återvinningen.

Terese Svensson, kretsloppscontroller och Yusuf Nayef, husvärd och lagledare för Stampen 1.



SOLSKEN SKA GE POSEIDON NY ENERGI

I december 2017 tog Framtidenkoncernen beslut om att satsa 140 miljoner på solceller som totalt ska ge 10 000 kW under fem år. För Poseidons del handlar det om en sammanlagd panelyta motsvarande 3–4 fotbollsplaner.

– Under 2018 har vi fokuserat på planering, projektering och upphandling – men nu blir det verkstad på allvar, säger bolagets energistrateg Lars Brändemo.

Solcellstekniken är på framfarsch även i det vintertid så mörka Norden. För Poseidons del handlar det inte om någon välment symbolhandling – på sikt kommer solcellerna att bidra med 10 procent av bolagets elförsörjning.

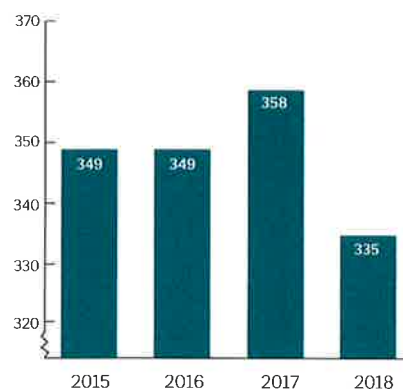
– Testfasen är sedan länge avslutad, det är nu solceller blir en del av vårt energisystem, säger Lars Brändemo.

Installation av solcellspaneler i Poseidons bestånd kommer ske på olika håll i staden, och först ut blir Länsmansgården. Avgörande för val av lämplig fastighet är att taket ska vara så fräscht att det inte behöver läggas om under panelernas 30–40-åriga livstid. Såväl nybyggt som nyrenoverat är alltså aktuellt.

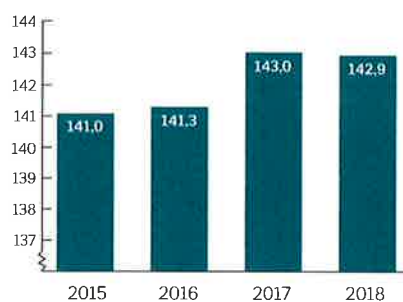
Poseidon är ingen nybörjare på området. Tre solcellsanläggning är igång sedan tidigare. Den senast uppförda ligger på Frölunda Kyrkogata, där erfarenheten är mycket god.

– Allt har på decimalen fungerat precis som det varit tänkt, säger Lars Brändemo.

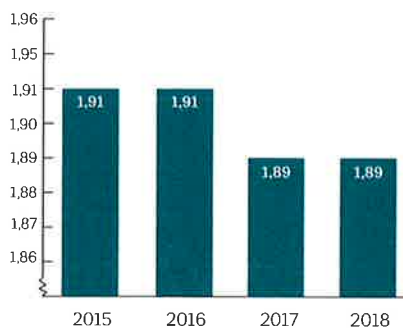
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



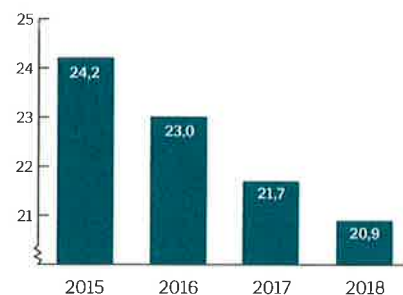
FJÄRRVÄRMFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



VATTENFÖRBRUKNING (m³/kvm)



ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)



Attraktiva jobb och motiverade medarbetare

På Poseidon arbetar 270 personer i olika yrkesroller. De flesta utgår från något av våra åtta distrikt. Alla med samma kompass i sin vardag – att skapa verklig nytta och glädje.

Hållbart engagemang och attraktiva jobb

Poseidon erbjuder utvecklande arbeten med ett stort eget ansvar långt ut i organisationen. För att skapa sammanhållning och likartade arbetssätt i vår decentraliserade organisation träffas medarbetare över distrikt och avdelningar regelbundet i tvärgruppsträffar för att utbyta erfarenheter och utvecklas gemensamt.

Under året pågick arbetet med att validera kompetensen hos våra 51 miljövärdar för att på sikt kvalificera samtliga för ett yrkesbevis. Valideringen ger kompetensutveckling för våra medarbetare och hjälper oss i arbetet att säkra rätt kompetens i organisationen.

Under 2018 deltog vi i Göteborgs Stads medarbetarundersökning. Resultatet av undersökningen var inte klart vid tryckning av årsredovisningen. Med syfte att snabbt fånga upp och hantera de frågor som är aktuella för medarbetarna i vardagen, testades under året även pulsmätningar kring trivsel och delaktighet, som ett komplement till enkätundersökningen.

Trygg och hållbar arbetsplats

Alla medarbetare har årliga utvecklingssamtal med närmsta chef. I spåren av metoo-debatten och för att fånga upp eventuella missförhållanden hos oss,

sattes särskilt fokus på samtal kring kränkande särbehandling vid arbetsplatsträffar och enskilda medarbetarsamtal.

Sjukfrånvaron uppgick till 3,3 procent (3,9). Frisknärvaron, som anger hur många som hade fyra eller färre sjukdagar under ett år, hamnade på 64,0 procent (72,6).

De förmåner som medarbetare erbjuds syftar till att ge förutsättningar för en sund och hållbar arbetsplats och består av subventionerad träning, massage, Rikskort, subventionerat Västtrafikkort och cykelförmån. Medarbetare bjuds även in till regelbundna hälsoprofilundersökningar, med fokus på friskvård och livssituation.

För att skapa en trygg och säker arbetsmiljö arbetar vi systematiskt med incidentrapportering och skyddsronder. Inom Framtidenkoncernen sker även ett gemensamt arbete för att trygga en säker arbetsmiljö genom bland annat utbildningsinsatser.

Förändringar i organisationen

Under året utökades organisationen med 13 nya tjänster. Sex personer utför numera våra innemiljökontroller i egen regi. Gruppen växlar uppdraget med att under sommarhalvåret jobba med utemiljöerna. På så sätt säkras vi trygga anställningar och god kompetens inom såväl innemiljökontroller som utemiljöskötsel.

Under året rekryterades även sju personer till vår trygghetsgrupp, med syfte att öka närvaron och tryggheten i utvecklingsområdena Hjällbo och Lövgärdet.

Under hösten startade en utredning kring hur delar av uthyrningsprocessen i framtiden kan ske via Boplats. Det är i dagsläget inte klart vilka anpassningar det innebär för Poseidons uthyrarorganisation.

Jämställdhet och mångfald

Poseidons medarbetare ska spegla befolkningen i staden och alla ska känna sig accepterade hos oss. Mångfald ser vi därför som en självklar strategisk tillgång. Under året antogs en koncerngemensam likabehandlingsplan, där bland annat utbildning i normkritiskt tänkande för alla medarbetare 2019 ingår.

Långsiktig rekrytering

Personalomsättningen under året uppgick till 11,1 procent (10,3). Att få fler att få upp ögonen för branschen är en långsiktig strategi för att möta generationsväxlingen i fastighetsbranschen. Vårt engagemang i utbildningarna Fastighetsakademien, Fastighetsvårdsutbildningen ArbVux och sysselsättningsprojektet Sätt Färg på Göteborg är exempel på det. Sedan 2017 finns även Framtidens Fastighetslabb, dit vi välkomnar skolklasser i årskurs 4–9, med syfte att sprida kunskap om fastighetsbranschen. Under året besökte alla sommarjobbare och medarbetare labbet för att själva inspireras och testa verksamheten.





Hallå där...

GUNILLA ERIKSSON
Personalchef på Poseidon

Vad är den största utmaningen i ditt arbete?

– Just nu tittar vi mycket på hur vi kan fortsätta vara attraktiva som arbetsgivare. I en högkonjunktur är vi många som konkurrerar om de bästa medarbetarna. Vi behöver bland annat bli tydligare kring hur man som medarbetare kan utvecklas i sin roll och skapa karriärvägar inom Poseidon och koncernen.

Varför tror du att man väljer att jobba på Poseidon?

– Vi är en stor och trygg arbetsgivare, som ingår i en större koncern, med allt vad det innebär. Men framför allt har vi ett spännande uppdrag, som ytterst handlar om att utveckla hela staden. Som medarbetare hos oss kan man se hur arbetsinsatsen i vardagen bidrar till ett större perspektiv. Vi brukar prata om vår kompass - verklig nytta och glädje, som jag tror att många vill uppleva i sitt jobb.

Under året startade utvecklingsprojekt 2.1. Berätta mer!

– Det är ett flerårigt utvecklingsprogram där medarbetare samlas i smågrupper för att ta fram idéer för hur vi blir bättre – bland annat som arbetsplats. Under året har flera medarbetare testat ett personligt effektivitetsprogram, som handlar om att undvika stress genom att planera sin tid och utnyttja digitala verktyg.

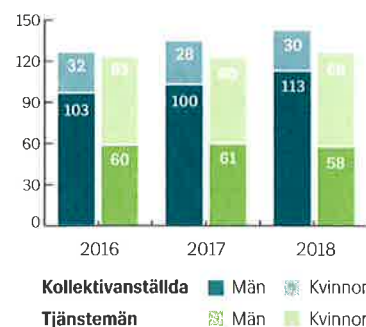
VÄGEN TILL ETT FÖRSTA JOBB

Under 2018 fick 171 personer praktik eller sommarjobb hos Poseidon. Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb, är en koncerngemensam satsning för att korta tiden för nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden. Under året tog vi emot 18 nya praktikanter i projektet. Tre tidigare praktikanter fick tillsvidareanställning hos Poseidon under 2018.

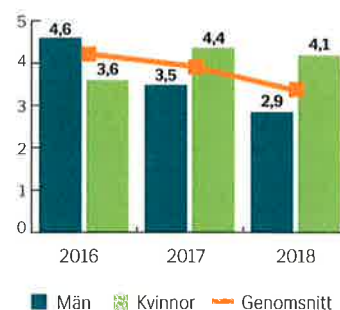
Mohamed Issa startade som praktikant i projektet "Välkommen till Framtiden" och fick under 2018 fast jobb som stödhuvud. Här med praktikantkollegan Agnes Katiti.



KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



SJUKFRÅNVARO (%)



Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 3,3 % (3,9)

FRISKNÄRVARO

Avser andelen tillsvidareanställda som har max fyra sjukdagar under 2018. Motsvarande siffra 2017 var 72,6 %.

64 %



– 24 år _____ 3 st
 25–34 år _____ 58 st
 35–44 år _____ 58 st
 45–54 år _____ 74 st
 55- _____ 77 st

MEDELÅLDER

46 år

Motsvarande ålder 2017 var 46 år.



Bolagsstyrning

Ägare

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

Ägardirektiv

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

Styrelse

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

Under 2018 har styrelsen haft sex ordinarie sammanträden samt fyra extra

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

Vd, företagsledning och organisation

Vd leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen, utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument. Vd ingår inte som styrelseledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge nödvändiga och så utförliga

beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

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

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

Kommunfullmäktiges mål

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



Verksamhetsplan

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

Revisorer

Poseidon genomgår varje år två slags revisioner. En revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Den andra revisionen utförs av lekmanarevisorer som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

Bolagets revisorer medverkar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Rapportering till moderbolaget

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

Intern styrning och kontroll

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

Styrelsearbetet 2018

FEBRUARI	Styrelsemöte: Årsbokslut, revisioner, prognos, utvärdering av intern styrning och kontroll, policydokument och löpande ärenden.
MARS	Årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Extra styrelsemöte: Löpande ärenden.
APRIL	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
MAJ	Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos och löpande ärenden. Extra styrelsemöte: Löpande ärenden.
JUNI	Två extra styrelsemöten: Löpande ärenden samt tillsättning av ny vd. Styrelsekonferens: För enbart styrelse.
AUGUSTI	Rundtur i fastighetsbeståndet.
SEPTEMBER	Styrelsekonferens: För styrelse och ledning. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos och löpande ärenden.
OKTOBER	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
DECEMBER	Styrelsemöte: Verksamhetsplan och budget 2019, internkontrollplan, utvärdering av styrelsens och vds arbete samt löpande ärenden.

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

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

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

att risker hanteras på ett betryggande sätt. Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledning och revisorer lämnar.

Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av internkontrollplanen samt beslutar om nästa års internkontrollplan. Den senaste uppföljningen av genomförda testningar indikerar att bolaget har en god internkontroll.

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

Whistleblower

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

Företagsledning



LENA MOLUND TUNBORN
Vd
Född 1966
Anställd 2013



ANNICKA THORIN
Distriktschef Öster
Född 1958
Anställd 2011



CATHARINA TÖRNQVIST
Chef Administrativ
Utveckling
Född 1967
Anställd 1992



CHREISMER ERICZON
Distriktschef Hisingen
Född 1956
Anställd 2017



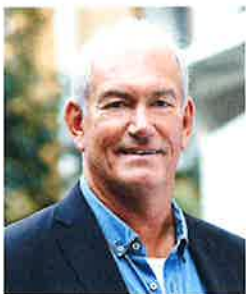
DANIEL LAGERÅS
Distriktschef Angered
Född 1970
Anställd 2011



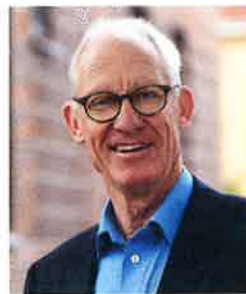
DENNIS ANDERSSON
Distriktschef Centrum
Född 1965
Anställd 1982



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



GÖRAN LEANDER
Chef Affärsutveckling
och Kommunikation
Född 1954
Anställd 1986



JOHAN NIKLASSON
Chef Teknik
Född 1954
Anställd 1995



JOHANNES WALLGREN
Distriktschef Kortedala
Född 1982
Anställd 2014



REZA ZARE
Distriktschef Backa
Född 1964
Anställd 2017



SVANTE LAHTI
Distriktschef Hjällbo
Född 1966
Anställd 2015



THOMAS SVENSSON
Distriktschef Väster
Född 1955
Anställd 2016

Styrelse



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

Arbetstagarrepresentanter:



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



PER OLSSON
(Unionen)
Ordinarie
Född 1957
Anställd 1998



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



GÖRAN HELLEGREN
(Akademikerförbundet)
Suppleant
Född 1960
Anställd 1998

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

Revisorer:

AUKTORISERAD REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, sedan 2007
Huvudansvarig revisor: Karin Olsson

LEKMANNAREVISORER

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

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande och verksamhet

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

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunik ägardirektiv från moderbolaget, Bolagets tidigare vd Anders Söderman avgick den 30 juni 2018 och Lena Molund Tunborn tillträdde som ny vd den 1 juli 2018.

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

Styrning

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

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 341 (341) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 721 274 kvm (1 712 278) och antalet lägenheter uppgick till 27 012 (26 865). Lokalytan uppgick till 100 661 kvm (98 773), varav 59 933 kvm (59 416) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksytan.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 804 mkr (661) varav nybyggnad 570 mkr (340), ombyggnation av befintligt bestånd 214 mkr (275) och fastighetsförvärv 20 mkr (46). Därtill gjordes investeringar i inventarier 5 mkr (8) samt immateriella anläggningstillgångar 0 mkr (3).

Under året färdigställdes totalt 145 lägenheter för inflyttning i Örgryte Torp och 2 lägenheter tillfördes genom konvertering av lokal till lägenhet. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 320 (458) lägenheter och 60 (102) lägenheter färdigställdes efter renovering under året.

Underhåll

88 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts under senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 391 mkr (400) vilket motsvarar 215 kr/kvm (221).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 37 704 mkr (35 081), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 25 046 mkr (22 656). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 7,5 procent jämfört med 2017. Det totala marknadsvärdet på 37 704 mkr motsvarar 20 785 kr/kvm (19 371). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader vilket lett till ett högre marknadsvärde. Nedskrivningar har gjorts om totalt 146,6 mkr, varav fastighet 15,3 mkr och pågående projekt 131,3 mkr.

Förvärv och försäljningar

Under året har mark förvärvats i syfte att bygga nya bostäder. Förvärv har gjorts av fastighet Angered 117:2 samt Angered 117:3 samt förvärv genom fastighetsreglering av fastighet Järnbrott 140:4, Järnbrott 758:66 och Kålltorp 105:2.

En mindre del mark av fastighet Biskopsgården 96:5 såldes till Göteborgs Egnahems AB i anslutning till deras nyproduktion.

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. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december att sänka styrräntan från -0,50 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet. Även tremånadersräntan var negativ under hela året och de längre räntorna föll succesivt då riskapiten minskade i marknaden

till följd av ökad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året till cirka 0,51 procent vid årsskiftet. Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till -101 mkr (-122). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld -4 mkr (-4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 11 mkr (9). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 21 mkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 19 mkr, högre lånevolym -1 mkr och högre aktiverad ränta 3 mkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,6 procent (1,9) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteräntor, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Poseidon har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 4 764 mkr (4 664) och soliditeten uppgick till 37,8 procent (37,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 24 396 mkr (22 449), vilket gav en justerad soliditet på 64,4 procent (63,5).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 746 mkr (6 678). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6 696 mkr (6 721). Av lånen är 0 mkr (0) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 6 746 mkr (6 678) är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 56 procent (56). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 18 procent (19).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 68 mkr (141). Årets resultat efter skatt uppgick till -97 mkr (-33). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Miljöpåverkan

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

Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÄRL om att hållbarhetsrapportera. Poseidon har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtiden-koncernens hållbarhetsrapportering 2018 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 270 (257) personer varav 99 (96) kvinnor och 171 (161) män. Av dessa var 143 (128) fastighetsanställda och 127 (129) tjänstemän. Antalet rekryteringar var under året 51 (30). Omräknat till heltid hade Poseidon 265 (257) anställda.

Intern styrning och kontroll

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

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

I december 2018 fastställde styrelsen bolagets riskanalys samt internkontrollplan för 2019. Återrapportering av 2018 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2019.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskanalys

Utvecklingen av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränta är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värdering av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan Poseidon inom rimliga gränser försäkra sig om att

verksamheten bedrivs effektivt och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål. Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka Poseidons verksamhet och finansiella ställning.

RISKFAKTOR

RISKHANTERING

VERKSAMHETSRISKER

Drift- och underhållskostnader

För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. En enhetlig långsiktig bedömning av det framtida underhållsbehovet är viktig för att rätt prioritering görs av åtgärder.

Bolaget fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i bolagets decentraliserade organisation mer effektivt och hållbart. Energi-effektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget har en god framförhållning i sitt underhållsarbete genom att systematiskt arbeta med fleråriga underhållsplaner.

Kompetensförsörjning

Förmågan att rekrytera och bevara kompetent personal är avgörande för att nå uppsatta mål. I rådande konjunktur är konkurrensen om nyckelkompetens inom byggsektorn stor och risk finns för att inte kunna attrahera kompetent personal vilket gör att kraven på Poseidon som arbetsgivare ökar.

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda en trygg arbetsmiljö, god gemenskap, stimulerande arbetsuppgifter och tydliga karriärvägar samt balans mellan arbete och fritid. Vårt sociala uppdrag ger ytterligare en dimension till våra medarbetares yrkesroll. Bolaget är representant i fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar aktivt med skolor och akademien som exempelvis Chalmers.

Hot och våld

Ett tuffare klimat i samhället gör att risken för hot och våldssituationer mot bolagets personal har identifierats.

Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder. För att i möjligaste mån undvika att situationer uppkommer sker ett förebyggande arbete genom information och utbildning till personal. Händelser följs upp i bolagets incidentrapporteringssystem samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser.

Efterlevnad av regelverk

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

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktar bolaget risken för bristande efterlevnad av interna och externa regler. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra sina interna rutiner för att minska risken för oegentligheter och fel. Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med alla medarbetare. Arbetet med våra värderingar är betydelsefullt för riskhanteringen.

IT- och informationssäkerhet

Bolaget hanterar stora informationsmängder inklusive kunduppgifter via IT-system, vilket innebär att obehöriga dataintrång kan innebära skada för bolagets verksamhet och kunder.

Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vidare finns avtal (SLA) upprättat med IT-driftoperatör samt av koncernen fastställda anvisningar. Kontroller och tester görs löpande på bolagets webbar för att upptäcka eventuella brister så att dessa kan åtgärdas. Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.

RISKFaktor

RISKHANTERING

FINANSIELLA RISKER

Hysesintäkter

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 trögörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.

Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk.

Räntor

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

Hantering av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och till högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,4 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansiering

Bolaget är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion varvid en finansieringsrisk föreligger.

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 64,4 procent (63,5). En faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Värdet på bolagets fastigheter styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena, utan ger då upphov till nedskrivning.

Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.

Nyproduktion

Bolaget och koncernen har ett tydligt mål för nyproduktion de kommande åren. Stigande produktionskostnader kan innebära ett ökat nedskrivningsbehov.

Nyproduktionen sker via Framtiden Byggutveckling AB. I uppdraget ingår att bygga volym med kvalitet till låg kostnad. För att hålla nere produktionskostnader jobbar man med att identifiera kostnadsdrivare och bredda marknaden, såväl nationellt som internationellt för att få in fler anbud i varje upphandling.

Förslag till vinstdisposition

Känslighetsanalys

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

Effekter på tillgångarna

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

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1,7 %
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	- 1,7 %
Drift- och underhållskostnader	+/- 1 %	+/- 0,7 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/- 1 procentenhet	+/- 23,3 %

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. Ett förändrat avkastningskrav påverkar även värderingen av projekt.

Effekter på resultatet

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

	Förändring	Effekt på årets resultat, mkr
Hyresintäkter bostäder, brutto	+/- 1 %	+/- 19
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	- 4
Driftkostnader	+/- 5 %	+/- 45
Underhållskostnader	+/- 10 kr/kvm	+/- 18
Räntenivå*	+/- 1 procentenhet	+/- 15

*Räntekänslighet år 2019.

Finansnettots räntekänslighet

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

	2018	2019	2020	2021
Räntenivå 2018-12-31	-101	-101	-92	-87
Ränta +1 procentenhet		-116	-113	-114

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	2 664 717 976
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	1 839 962
Erhållet aktieägartillskott	197 340 000
Årets resultat	-97 067 753
Summa	2 766 830 185

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

Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie)	0
I ny räkning balanseras	2 766 830 185
Summa	2 766 830 185

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

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

Koncernbidrag kommer att betalas den 29 mars 2019. Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Utblick 2019

Nyproduktion, minskad segregation i våra utvecklingsområden, varsam renovering och innovativa arbetsmetoder är fokusområden i Framtidenkoncernens gemensamma affärsplan för 2019.

Service och boinflytande

Vi fortsätter att skapa verklig nytta och glädje för våra hyresgäster med målet att nå ett serviceindex på minst 80. Genom digitalisering ska vi skapa förutsättningar för ökat boinflytande och moderna kundrelationer. Med minst 100 nya lägenheter i trygghetsboende samt ett strategiskt arbete mot oriktiga hyresförhållanden vill vi ge fler människor möjlighet till ett gott boende.

Under 2019 slutförs uppgraderingen av Framtidens Bredband till hastigheter på 1 000 mBit/s och nya mediaomvandlare börjar installeras i samtliga lägenheter.

Våra fastigheter

Vi ska gemensamt i koncernen öka tempot i bostadsbyggandet och fortsätta bygga bostäder för alla göteborgare. Under 2019 tillförs 264 nya hyresrätter i Poseidons bestånd.

Vår renovering ska vara hållbar ur flera aspekter och vi ska särskilt värna de boendes möjlighet att påverka sina boendekostnader och bo kvar efter renovering. För att tydliggöra hur vi arbetar tar vi under året fram gemensamma riktlinjer i koncernen för varsam renovering. Vi ska även följa de flyttmönster som sker efter större ombyggnationer.

Vårt sociala uppdrag

Arbetet i våra utvecklingsområden Lövgärdet och Hjällbo har särskilt fokus. I Hjällbo arbetar vi efter en strategi som omfattar 2035 nya bostäder år 2035, blandande upplåtelseformer, renoveringar och sociala insatser.

Vi ska erbjuda 297 kontrakt via sociala förturer i samverkan med staden.

Miljö

Installation av solceller fortsätter i beståndet och vi ska utöka möjligheterna till el-laddning av bilar där det är möjligt och efterfrågat. Den totala energianvändningen ska minska till 158 kWh/kvm. Genom att ge våra hyresgäster rätt förutsättningar att sortera vill vi nå ett restavfall på max 345 kg per lägenhet.

Organisation och verksamhet

Vårt fleråriga utvecklingsprogram 2.1 fortsätter under året med särskilda handlingsplaner på temana digitalisering, boinflytande, kretslopp och medarbetare.

Under året planeras den externa uthyrningen att överföras till Boplats.

Under året sjösätts en ny förvaltningsorganisation på distrikt Väster med två fastighetsförvaltare, som ansvarar för varsiitt husvårdsteam. Modellen, som syftar till att skapa en tydligare och effektivare förvaltningsorganisation, planeras att införas på fler distrikt under 2019.

Medarbetare

Vi ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare och erbjuda ett hälsosamt och hållbart arbetsliv. Det koncerngemensamma värdegrundsarbetet blir ett verktyg för oss att utveckla organisationen vidare under året.

Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling för att skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Ägarens mål om en fortsatt hög nyproduktionstakt innebär en finansiell utmaning i koncernen och det ekonomiska målet 2019 för bolaget är uttryckt i ett kassaflödeskrav. Investeringar och underhåll i befintligt bestånd bedöms dock bli något högre än 2018 på grund av förskjutningar i nyproduktionsprojekt.

Effektiviseringar i den löpande driften är fortsatt ett prioriterat område och driftkostnaderna bedöms ligga kvar på samma nivå som 2018. Finansnettot bedöms bli något bättre än innevarande år. Hyrorna, som förhandlas gemensamt för samtliga bolag inom koncernen, var inte klara vid fastställandet av denna årsredovisning. Vakanser bedöms fortsatt ligga på en låg nivå.

Förväntade nedskrivningar i nyproduktionsprojekt bedöms till drygt 100 mkr. Resultatnivån 2019, före nedskrivningar och återföringar, bedöms sammantaget bli något högre än innevarande år.



Femårsöversikt

Mkr om ej annat anges	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning					
Intäkter	2 087	2 045	2 021	1 989	1 937
Driftkostnader	-861	-833	-827	-798	-784
Underhållskostnader	-391	-400	-399	-395	-380
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-45	-43	-41	-40	-39
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-580	-472	-429	-377	-456
Centrala kostnader	-45	-43	-41	-34	-29
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	4	9	-120	4	6
Finansnetto	-101	-122	-152	-163	-186
Resultat efter finansiella poster	68	141	12	186	69
Bokslutsdispositioner	-231	-184	-144	-82	-21
Skatt	66	10	29	-26	-8
Årets resultat	-97	-33	-103	78	40

Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	1 150	1 128	1 112	1 089	1 069
Driftkostnader	-474	-459	-455	-437	-432
Underhållskostnader	-216	-221	-220	-216	-210
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-25	-24	-23	-22	-22
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-320	-260	-235	-206	-251
Centrala kostnader	-25	-24	-23	-19	-16
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	2	5	-66	2	3
Finansnetto	-56	-67	-83	-89	-103
Resultat efter finansiella poster	36	78	7	102	38
Bokslutsdispositioner	-127	-101	-79	-45	-12
Skatt	37	5	16	-14	-4
Årets resultat	-54	-18	-56	43	22

Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	12 098	11 919	11 765	11 774	11 388
Övriga anläggningstillgångar	665	621	617	491	620
Omsättningstillgångar	90	156	143	115	84
Eget kapital	4 764	4 664	4 479	4 423	4 283
Obeskattade reserver	124	145	162	172	171
Avsättningar	614	682	694	723	701
Långfristiga skulder	6 640	6 610	6 510	6 210	5 280
Kortfristiga skulder	711	595	680	852	1 657
Balansomslutning	12 853	12 696	12 525	12 380	12 092

Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 721	1 712	1 712	1 734	1 718
Lokalyta, kvm tusental	101	99	97	102	102
Lägenheter, antal st	27 012	26 865	26 840	26 856	26 603
Parkeringsplatser, antal st	14 303	14 185	14 678	15 034	15 055
Fastighetsinvesteringar	804	661	915	621	759
Marknadsvärde	37 704	35 081	33 427	31 680	27 113
Taxeringsvärde	24 360	24 036	23 742	18 135	17 885

Mkr om ej annat anges	2018	2017	2016	2015	2014
Finansiering					
Soliditet, %	37,8	37,6	36,8	36,8	36,5
Justerad soliditet, %	64,4	63,5	62,7	62,0	59,6
Räntetäckningsgrad, ggr	7,4	6,0	3,9	4,8	3,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,6	1,9	2,3	2,6	3,0
Kassaflöde, exklusive investeringar	648	613	441	613	523
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	7,8	6,8	6,4	6,5	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	1,3	2,1	1,3	2,9	2,1
Avkastning på eget kapital, %	1,4	3,1	0,3	4,3	1,6
Personal					
Medelantalet anställda, st	301	303	289	280	281
Sjukfrånvaro, %	3,3	3,9	4,2	3,8	4,0
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	-	73	-	-	-
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 113	1 094	1 077	1 058	1 038
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	10	13	15	15	14
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	800	829	809	786	783
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	64	59	55	61	63
Driftöverskott, kr/kvm	514	442	415	414	431
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,7	7,0	4,7	9,7	9,1
Serviceindex	77	79	79	-	79
Produktindex	74	75	75	-	75
Inflyttningsklara lägenheter, st	147	142	20	253	139
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	143	143	141	141	147
El, kWh/kvm	20,9	21,7	23,0	24,2	23,0
Vatten, m ³ /kvm	1,89	1,89	1,91	1,91	1,96
Fastighetsresultat före underhåll	1 166	1 157	1 140	1 140	1 105

* Från 2016 deltar vi i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning.
Senaste mätning gjordes i slutet av 2018 men resultatet redovisas först i februari 2019.

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.

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 lånevoly. 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.

HME, Hållbart Medarbetarengagemang – Resultat för medarbetarenkät.

Förvaltning

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

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

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

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

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

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2018	2017
Intäkter			
Hysesintäkter	2	2 062 344	2 020 542
Förvaltningsintäkter	3	24 519	24 401
Summa intäkter		2 086 863	2 044 943
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-861 109	-832 964
Underhållskostnader		-391 189	-399 899
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-44 744	-43 395
Driftöverskott		789 821	768 685
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-579 736	-472 220
Bruttoresultat		210 085	296 465
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-44 957	-42 458
Övriga rörelseintäkter	10	3 797	12 701
Övriga rörelsekostnader	11	-	-3 604
Rörelseresultat	12	168 925	263 104
Finansnetto	13	-101 128	-122 193
Resultat efter finansiella poster		67 797	140 911
Bokslutsdispositioner	14	-231 236	-184 635
Skatt	15	66 371	10 241
ÅRETS RESULTAT	16	-97 068	-33 483

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 087 mkr (2 045), motsvarande 1 150 kr/kvm (1 128).

Intäkter	2018		2017	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1 934	1 128	1 897	1 106
Avgår vakanta	-1	-1	-2	-1
Avgår rabatter	-5	-3	-5	-3
Avgår avställda	-11	-6	-15	-8
Bostäder, netto	1 917	1 118	1 875	1 094
Lokaler, netto	80	806	82	829
Övriga hyresintäkter, netto	65	36	64	35
Summa hyresintäkter	2 062	1 136	2 021	1 114
Förvaltningsintäkter	25	14	24	14
Summa intäkter	2 087	1 150	2 045	1 128

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

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 1 917 mkr (1 875) vilket motsvarar 1 118 kr/kvm (1 094). Bruttohyra bostäder uppgick till 1 934 mkr (1 897). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,2 procent från och med januari månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 1 mkr (2). Vid utgången av året var 55 lägenheter (18) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 25 lägenheter (22) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 5 mkr (5) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 11 mkr (15).

Antalet lägenheter vid årets slut var 27 012 (26 865). Av dessa var 110 lägenheter (100) avställda på grund av ombyggnation och 109 lägenheter (65) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 80 mkr (82). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 100 661 kvm (98 773), varav 7,7 procent (7,0) var vakant vid årsskiftet.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 65 mkr (64).

Förvaltningsintäkter uppgick till 25 mkr (24) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 861 mkr (833), motsvarande 474 kr/kvm (459).

Driftkostnader	2018		2017	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Värme	-175	-96	-164	-90
El	-47	-26	-47	-26
Vatten och avlopp	-68	-37	-69	-38
Avfallshantering	-55	-31	-54	-30
Summa taxebundet	-345	-190	-334	-184
Fastighetsskötsel	-203	-112	-187	-103
Reparationer	-112	-62	-112	-62
Driftadministration	-153	-84	-145	-80
Övriga driftkostnader	-48	-26	-55	-30
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	-516	-284	-499	-275
Summa driftkostnader	-861	-474	-833	-459

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 175 mkr (164) vilket motsvarar 96 kr/kvm (90). Ökningen förklaras av en högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 143 kWh/kvm (143) och den verkliga förbrukningen till 134 kWh/kvm (135).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till 47 mkr (47) vilket motsvarar 26 kr/kvm (26). Elanvändningen uppgick till 20,9 kWh/kvm (21,7). Den sänkta elanvändning beror på fortsatta effektiviseringar.

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 68 mkr (69), vilket motsvarar 37 kr/kvm (38). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,89 m³/kvm (1,89).

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 55 mkr (54), vilket motsvarar 31 kr/kvm (30). Den något högre kostnaden beror på taxehöjningar i kombination med en lägre avfallsmängd.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 345 mkr (334), vilket motsvarar 190 kr/kvm (184).

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna och den traditionella tillsynen, kontrollen samt skötseln av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 203 mkr (187) vilket motsvarar 112 kr/kvm (103). Kostnadsökningen utgörs främst av högre personalkostnader samt högre kostnader för köpta tjänster.

Fastighetsskötsel	2018		2017	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Personalkostnader	-95	-53	-81	-45
Köpta tjänster	-89	-49	-87	-48
Material och övrigt	-19	-10	-19	-10
Summa fastighetsskötsel	-203	-112	-187	-103

Kostnaden för reparationer uppgick till 112 mkr (112) vilket motsvarar 62 kr/kvm (62).

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 153 mkr (145), vilket motsvarar 84 kr/kvm (80). Ökningen beror främst på lägre aktiverade projektledningskostnader samt kostnader för uppstart av projekt utveckling Hjällbo.

Övriga driftkostnader uppgick till 48 mkr (55) vilket motsvarar 26 kr/kvm (30). Minskningen beror främst på lägre kostnader för försäkringsskador samt lägre kostnader för Framtidens Bredband, Hyres- och kundförluster ökar något.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 391 mkr (400), vilket motsvarar 216 kr/kvm (221).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 45 mkr (43) vilket motsvarar 25 kr/kvm (24).

Fastighetsavgiften 2018 på hyreslägenheter beräknas med en kommunal avgift om 1 337 kr/lägenhet (1 315), dock högst 0,3 procent (0,3) av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 procent av taxeringsvärdet.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 580 mkr (472) vilket motsvarar 320 kr/kvm (260). Nedskrivningar har gjorts med 147 mkr (35), varav fastighet 16 mkr och pågående projekt 131 mkr. De högre nedskrivningarna är hänförliga till nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 0 mkr (3).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2018		2017	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Planenliga avskrivningar	-431	-238	-430	-236
Nedskrivningar fastigheter	-16	-9	-15	-8
Nedskrivningar pågående projekt	-131	-72	-20	-11
Återförda nedskrivningar	0	0	3	1
Utrangeringskostnad	-2	-1	-10	-6
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-580	-320	-472	-260

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 45 mkr (43) vilket motsvarar 25 kr/kvm (24). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 4 mkr (13), varav 1 mkr (10) avser realisationsvinst vid fastighetsförsäljning.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mkr (4).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 101 mkr (122), vilket motsvarar 56 kr/kvm (67). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 19 mkr, högre lånevolym -1 mkr samt högre aktiverad ränta 3 mkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 68 mkr (141) vilket motsvarar 36 kr/kvm (78).

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -231 mkr (-184) och består av upplösning periodiseringsfond 20 mkr (26), överavskrivningar 2 mkr (-8), erhållet koncernbidrag 0 mkr (78) samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -253 mkr (-280).

Skatt

Årets skatt uppgick till 66 mkr (10) och består av aktuell skatt -2 mkr (-2) samt uppskjuten skatt 68 mkr (12). Förändringen beror främst på att uppskjuten skatt har omräknats till kommande beslutade skattesatser.

Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -97 mkr (-33).

BALANSRÄKNING

BELOPP I KKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		6 815	9 108
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 815	9 108
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	12 098 476	11 919 006
Inventarier	19	80 135	86 962
Övriga anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	560 044	506 058
Summa materiella anläggningstillgångar		12 738 655	12 512 026
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	34	34
Fordringar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 298	1 368
Andra långfristiga fordringar	25	11 040	11 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 972	18 802
Summa anläggningstillgångar		12 763 442	12 539 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 669	10 539
Fordringar hos koncernföretag		16 614	80 476
Skattefordran		32 801	35 262
Övriga fordringar		10 538	17 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	14 169	8 526
Summa kortfristiga fordringar		89 791	152 346
Kassa och bank		36	3 587
Summa omsättningstillgångar		89 827	155 933
SUMMA TILLGÅNGAR		12 853 269	12 695 869



BELOPP I KKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		4 807	6 647
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		1 997 007	1 998 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 863 898	2 698 201
Årets resultat		-97 068	-33 483
Summa fritt eget kapital		2 766 830	2 664 718
Summa eget kapital		4 763 837	4 663 565
Obeskattade reserver	27	123 743	145 507
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	103 731	102 777
Avsättning för uppskjutna skatter	29	510 767	579 039
Summa avsättningar		614 498	681 816
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till koncernföretag		6 640 000	6 610 000
Summa långfristiga skulder		6 640 000	6 610 000
Kortfristiga skulder	30		
Skulder till koncernföretag		251 692	161 516
Leverantörsskulder		139 435	154 006
Övriga kortfristiga skulder		8 286	9 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	311 778	269 573
Summa kortfristiga skulder		711 191	594 981
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 853 269	12 695 869

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 12 763 mkr (12 540).

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

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 233 mkr och uppgick till 12 658 mkr (12 425) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 784 mkr, fastighetsförvärv 20 mkr, fastighetsförsäljningar -7 mkr, utraneringskostnad -2 mkr, årets avskrivningar -415 mkr, nedskrivningar -147 mkr samt återförda nedskrivningar 0 mkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Datschas värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 37 704 mkr (35 081), vilket överstiger det bokförda värdet med 25 045 mkr (22 656).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 80 mkr (87). Årets inköp uppgick till 5 mkr (8).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 18 mkr (19).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 90 mkr (156), varav kortfristiga fordringar 90 mkr (152) samt kassa och bank 0 mkr (4).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 764 mkr (4 664). Soliditeten uppgick till 37,8 procent (37,6). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 64,4 procent (63,5).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 124 mkr (146) och består av periodiseringsfond för taxeringsåren 2014 och 2015, 63 mkr, samt ackumulerade avskrivningar utöver plan, 60 mkr. Under året återfördes avskrivningar utöver plan med 2 mkr och återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond 20 mkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 614 mkr (682) och avser uppskjutna skatter samt pensioner. Uppskjutna skatter har omräknats till kommande beslutade skattesatser, se vidare not 1.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 6 640 mkr (6 610), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 711 mkr (595) varav skulder till koncernföretag utgjorde 252 mkr (162), leverantörsskulder 139 mkr (154), övriga kortfristiga skulder 8 mkr (10) och interimsskulder 312 mkr (269).



FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I KKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2017-01-01	68 000	1 928 851	2 481 797	4 478 648
Erhållna aktieägartillskott	-	-	218 400	218 400
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-	2 730	-2 730	-
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	-	-734	734	-
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-33 483	-33 483
Eget kapital 2017-12-31	68 000	1 930 847	2 664 718	4 663 565
Eget kapital 2018-01-01	68 000	1 930 847	2 664 718	4 663 565
Erhållna aktieägartillskott	-	-	197 340	197 340
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	-	-1 840	1 840	-
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-97 068	-97 068
Eget kapital 2018-12-31	68 000	1 929 007	2 766 830	4 763 837

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

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KKR	NOT	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		168 925	263 104
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	35	579 180	464 223
Erhållen ränta		494	175
Erlagd ränta	36	-100 947	-123 449
Betald skatt		-1 901	-2 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		645 751	601 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	599	11 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten		646 350	613 486
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-2 731
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 274	-4 344
Amortering ombyggnadstillägg		1 847	2 105
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		-737 436	-672 728
Försäljning av förvaltningsfastigheter		6 866	49 212
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-5 412	-8 057
Försäljning av andra anläggningstillgångar		288	3 120
Förändring av långfristiga fordringar		257	-328
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-734 864	-633 751
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		68 213	100 000
Amortering långfristiga skulder		-	-82 305
Aktieägartillskott		218 400	159 900
Koncernbidrag		-201 650	-153 809
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 963	23 786
Årets kassaflöde		-3 551	3 521
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		3 587	66
Förändring av likvida medel		-3 551	3 521
Likvida medel vid årets slut		36	3 587
Outnyttjade kreditavtal	38	-	-
Summa disponibla likvida medel		36	3 587

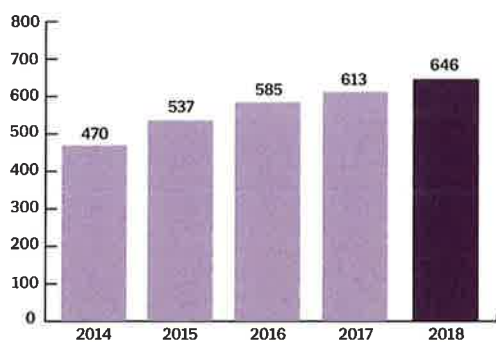
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I KKR	NOT	2018	2017
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	39		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-6 777 008	-6 762 851
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-68 213	-17 694
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		-954	16
Ökning/minskning av likvida medel		-3 551	3 521
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-6 849 726	-6 777 008

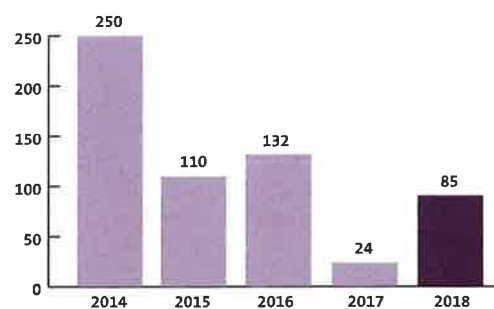
KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten 646 mkr (613)

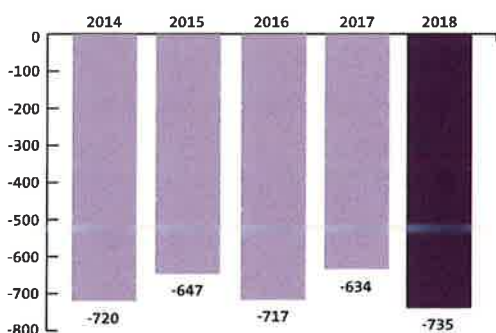
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 33 mkr till 646 mkr.

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 85 mkr (24)**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 61 mkr till 85 mkr.

**Kassaflöde från investeringsverksamheten - 735 mkr (-634)**

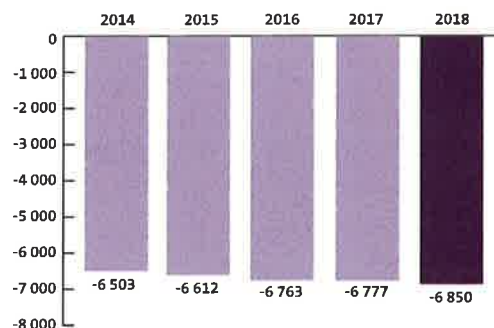
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och uppgick till -735 mkr.

**Disponibla likvida medel 0 mkr (4)**

Likvida medel uppgick till 0 mkr (4). Bolagets likviditet är samlad i Förvaltnings AB Framtidens koncernkontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Staden garanterar likviditetsförsörjningen inom 12 månader för bolagen inom Framtidskoncernen.

Räntebärande nettolåneskuld -6 850 mkr (-6 777)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 73 mkr till -6 850 mkr.



NOTER

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Intäkter

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 planerliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. Samtliga av bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planerliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

<i>Stomme och grund</i>	50–100 år
<i>Klimatskal</i>	30–50 år
<i>Stammar</i>	30–70 år
<i>Installationer</i>	15–30 år
<i>Inredning</i>	20–30 år
<i>Övrig byggnad</i>	20–40 år

