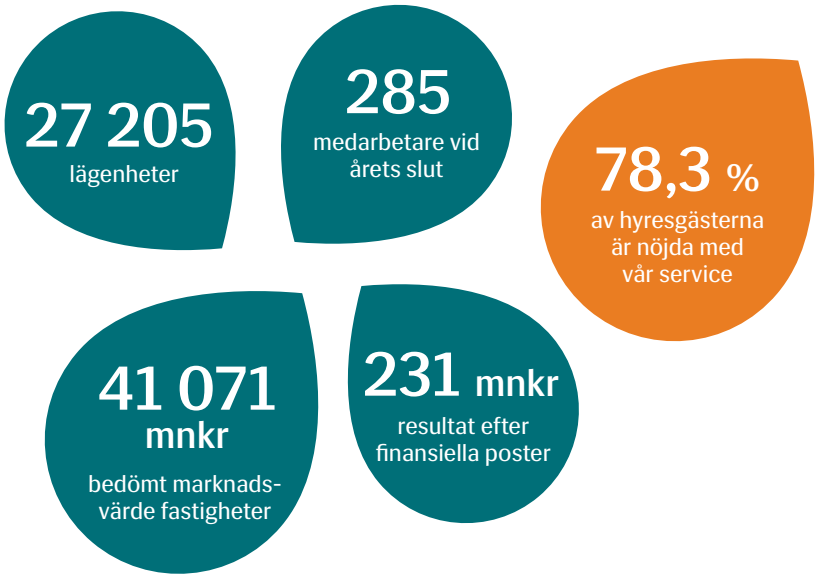
ÅRSREDOVISNING 2019



BOSTADS AB POSEIDON





Innehåll

4	2019 i korthet
6	Vd-ord
8	Uppdrag och organisation
10	Omvärld och marknad
12	Hyresgäster
14	Utvecklingsområden
16	Fastigheter
18	Underhåll och renovering
20	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
77	Fastighetsförsäljningar
79	Lägenhetsfördelning och bostadsytor

Bostads AB Poseidon är en del av Framtidenkoncernen, som ingår i Göteborgs Stad. Vi äger och förvaltar 27 205 hyresrätter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 60 000 hyresgäster – eller närmare var tionde göteborgare.

Som en del av den svenska allmännyttan har vi ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör våra 285 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. För verksamhetsåret 2019 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på framtiden.se**

Foto: Anna Hult s 6, 25–26, 28–29, 67, 78. Jonas Björn s 19. Jonatan Fernström, s 16. Michael Levin s 4, 13, 19, 20–22. Sofia Sabel, s 1, 2, 4, 10, 15, 23–24.
Produktion: Welcom

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

Nybyggt i Kortedala



På Adventsvägen i Kortedala välkomnade vi hyresgäster till 128 nya hem. Alexie Mukesharugo med dottern Nicole kom till visningskvällen.

7 084 *träd*

finns i Poseidons bestånd.



Vi testade en app för boendetjänster. Många hyresgäster uppskattade den nya kanalen, som införs till alla lägenheter i koncernen under 2020.

”En bra bostad utgör grunden och är vårt största bidrag till en socialt hållbar stad.”

LENA MOLUND TUNBORN
VD PÅ BOSTADS AB POSEIDON



22% **mindre restavfall**

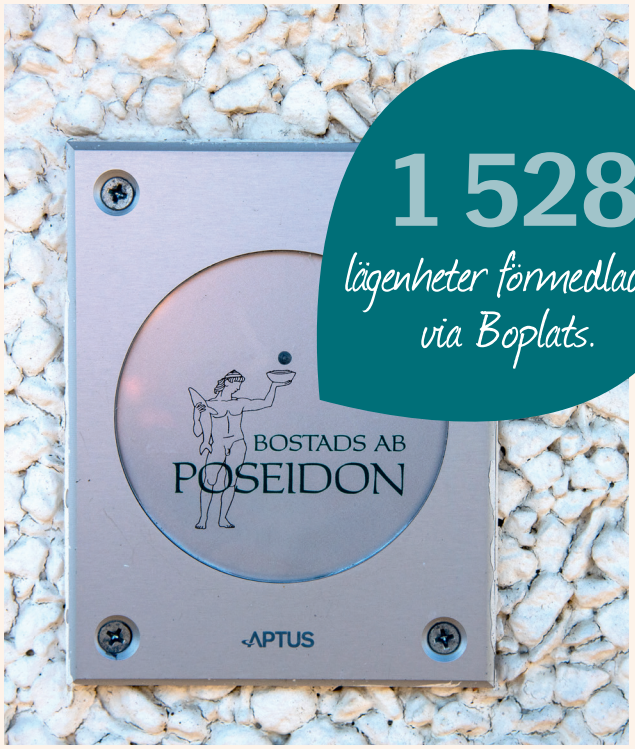
lyckades enbart huvudkontoret uppnå när Poseidon certifierades som ”Avfallssnålt kontor”.



1 460 kvm
solcellspaneler
finns på våra tak och fasader



Vi tog emot **165** **sommarjobbare och praktikanter** under året.



1 528
lägenheter förmedlades via Boplats.

41 miljövärdar
har genomgått validering av maskiner som används i arbetet.

24
nya miljöhus/miljörum har byggts under 2019.

CITAT UR KUNDENKÄTEN

"Jag älskar alla gårdar, blommor och träd!"

Våra utemiljöer är ett av de områden som får högst betyg i årets kundenkät.


Lena Molund Tunborn
VD PÅ BOSTADS AB POSEIDON

Det är dags att summera 2019. Vad har varit utmärkande för året hos Poseidon?
Det har som vanligt varit ett år fyllt av aktiviteter och hög närvaro i våra bostadsområden, vid sidan av vår vardagliga service. På ett mera övergripande plan är svaret att vi satsat vidare inom våra koncerngemensamma sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre, där vi kraftsamlar för att kunna leverera: nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden. De andra tre är nöjda hyresgäster, attraktiv arbetsgivare samt god ekonomi och effektiv verksamhet.

I stadens budget för 2020 får bostadsbolagen flera tydliga uppdrag. Bland annat ska ni medverka till att det inte finns några särskilt utsatta områden i Göteborg om fem år. Hur ska det gå till?
Först och främst – det går att vända utvecklingen och skapa socialt hållbara stadsdelar. Det visar Poseidons arbete med att förändra Gamlestaden och Backa Röd samt Gårdstensbostäders framgångsrika arbete. Men det kommer att krävas ett hårt och målinriktat arbete utifrån ett hela-staden-perspektiv i nära dialog och samverkan med våra boende och andra lokala aktörer.

En bra bostad utgör grunden och är vårt största bidrag till en socialt hållbar stad. I det ingår att erbjuda en blandning av storlekar, standard, bostadstyper och upplåtelseformer. Bostadsblandning är nämligen en viktig åtgärd för att ge våra hyresgäster möjlighet till kvarboende, oavsett livssituation. Det handlar också om en effektiv grundförvaltning – rent, snyggt och tryggt är viktiga parametrar i arbetet.

Vår satsning måste också bidra till ökade skolresultat och en aktiv fritid. Det hör inte till vår kärnverksamhet, men när vi stöttar med läxläsning, meningsfulla aktiviteter och sommarjobb i våra bostadsområden, ökar vi ungas möjligheter att integreras i samhället.

Genom att bjuda in till strategiska samarbeten kring sysselsättning kan vi också göra skillnad på riktigt. I Hjällbo har vi ihop med ABF startat Yalla Hjällbo, ett socialt kooperativ för långtidsarbetslösa kvinnor. Ett annat exempel är vårt arbete med validering inom utemiljötjänster, där vi metodiskt kan bekräfta de yrkeskunskaper som personer skaffar hos oss och på så sätt skapa vägar in i yrkeslivet för exempelvis nyanlända.

Att renovera varsamt är ett annat fokusområde sedan flera år – vad betyder det egentligen?
Varsam renovering är ett sätt för oss att slå vakt om de lägenheter på marknaden som har låg hyra. Men det är inget nytt. Vi har länge verkat för att stärka våra hyresgästers möjligheter att påverka sin boendestandard och boendekostnader i samband med större underhållsinsatser. 2019 tog vi ytterligare ett steg genom att besluta om koncerngemensamma riktlinjer. Konkret innebär det att vi åtar oss att renovera cirka 20 procent av lägenheterna i en fastighet eller ett område, utan eller med starkt begränsad standard- och hyreshöjning.

Samtidigt som beståndet ska renoveras är det många som köar för ett bostadskontrakt. Hur bidrar Poseidon till att minska bostadsbristen?
Koncernen håller ett högt tempo och färdigställde under året 978 nya bostäder. Det är rekordmånga och man får gå tillbaka ända till 1974 för att hitta en högre nivå. Då var det miljonprogram, idag är det framför allt förtätning det handlar om. Vi bygger nära och i våra befintliga områden, samtidigt som vi bygger på och konverterar där det är lämpligt. När vi träder in i det nya decenniet pågår produktion av mer än 1 000 nya Poseidon-lägenheter.

Årets hyresgästenkät – vad tar ni med er från den?
Hyresgästenkäten är ett viktigt verktyg för att mäta att vi fokuserar på rätt saker. Därför är vi först och främst glada att så många hyresgäster tog sig tid att ge oss feedback. Vi hade den högsta svarsfrekvensen på många år. Resultatet i enkäten går fram inom många viktiga områden – serviceindex, trygghet samt rent och snyggt. Det visar att vi är på rätt väg. Samtidigt kan vi identifiera de områden där vi behöver vässa oss. Trygga och snygga källarutrymmen och tvättstugor är ett område vi ska jobba vidare med under 2020.

”Att slipa en diamant” är arbetsnamnet på en övergripande organisationsöversyn ni startat under året. Berätta mer om det!
Vi behöver bli bättre på att stödja vår decentraliserade organisation och styra verksamheten mot gemensamma mål med tydligare uppföljning. Det bekräftades av intervjuer och grupparbeten med ett stort antal medarbetare under sommaren och hösten 2019. Samtidigt finns det mycket som är bra och som bör tas vara på. Därav arbetsnamnet ”Att slipa en diamant”.

Ytterst handlar det om att skapa arbetssätt som systematiskt bidrar till att frigöra de resurser vi behöver till nyproduktion, underhåll och satsningar i våra utvecklingsområden. Det gäller också att kvalitetssäkra rutiner och processer kopplade till vårt fastighetsägaransvar samt säkerställa att vi gör rätt prioriteringar i vår underhållsportfölj.

Det blir många interna förändringar – hur kommer de att gynna hyresgästerna?
Vi har redan i dag en organisation som bygger på att vi arbetar nära våra hyresgäster. Men i projektet ingår att vi 2020 förstärker våra distrikt med ytterligare en roll – fastighetsförvaltare. I och med det skapar vi en tydligare struktur för åtgärder och uppföljning. Vi skapar också en mer stabil och mindre sårbar organisation.

Vilka blir Poseidons största utmaningar 2020?
Vi fortsätter vårt arbete med att ”slipa diamanten”. Dessutom har vi omfattande ägardirektiv, som både utmanar och inspirerar. Jag vill i sammanhanget rikta ett varmt tack till alla medarbetare som med stort engagemang och med omtanke om våra hyresgäster arbetar med det som är vår huvuduppgift – förvaltningen av våra befintliga hus och bostadsområden. Det är tack vare en fungerande förvaltning, som vi kan fortsätta utveckla Göteborg till en socialt hållbar stad.

Lena Molund Tunborn
VD
Bostads AB Poseidon

Vårt uppdrag och ansvar

Att förvalta bostäder är vår kärnverksamhet. Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi dessutom ett långtgående ansvar för att utveckla våra bostadsområden till levande och trygga stadsdelar.

På uppdrag av göteborgarna

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

Vår verksamhet består i att utveckla Göteborg genom att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd.

Uppdraget utgår från vår ägare, Göteborgs Stad. Verksamhetens inriktning fastläggs i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget. Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget antar Framtidenkoncernen en affärsplan som i sin tur verkställs genom Poseidons och distriktens verksamhetsplaner.

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 skapa affärsmässig samhällsnytta och bidra till trygghet, trivsel och service i en stad där alla får plats.

Poseidons erbjudande – att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierat hyresgästboende – fokuserar på vår uppgift att erbjuda ett gott boende i en föränderlig tid. I den koncerngemensamma affärsplanen för 2019 identifierades sex områden, som vi fokuserar på för att nå koncernens gemensamma mål:

DET HÄR ÄR VÅRA SEX MÅLOMRÅDEN:

- Nyproduktion
- Underhåll och renovering
- Utvecklingsområden
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

Värderingar – till nytta och glädje

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

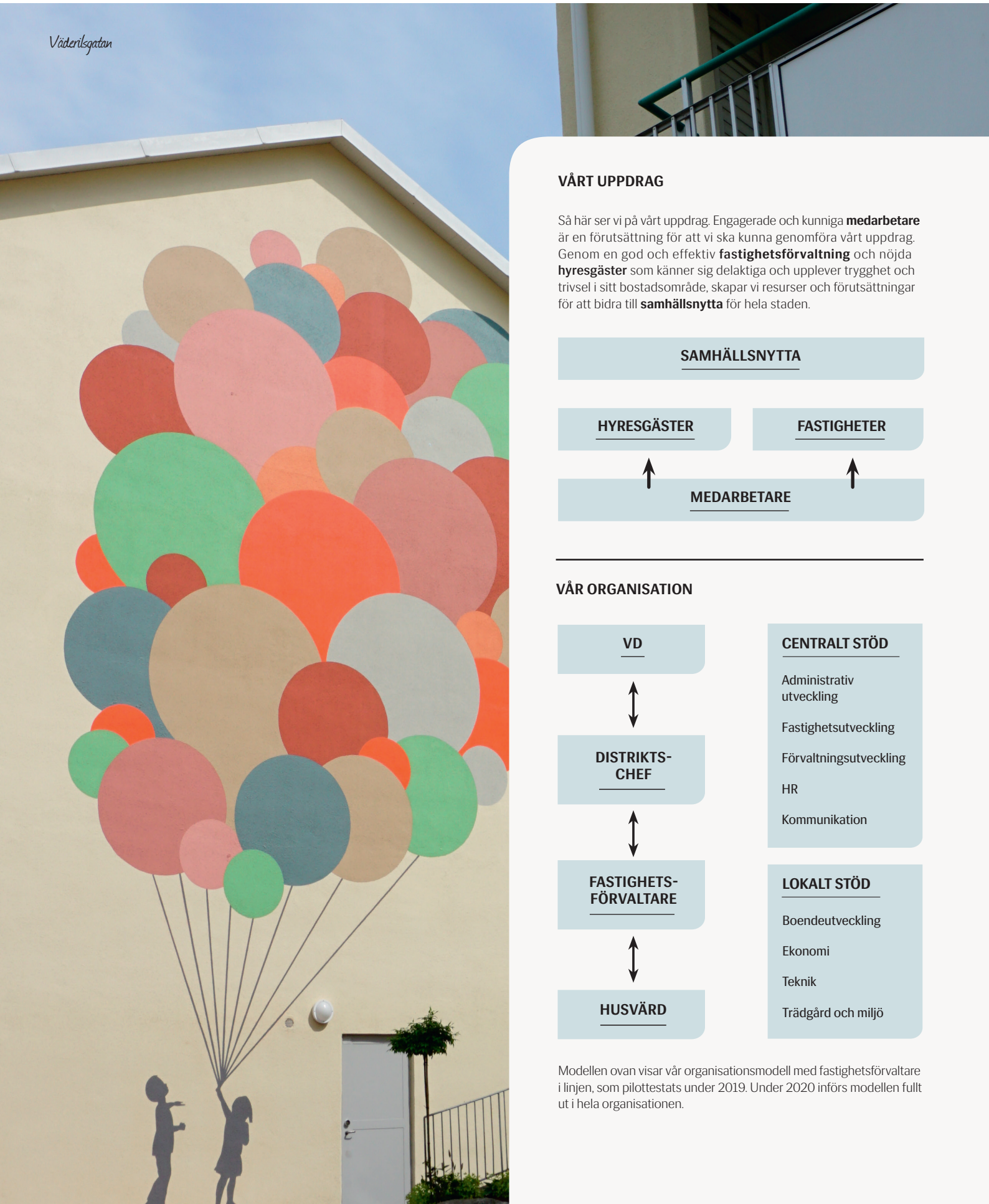
DET HÄR ÄR VÅRA SJU VÄRDERINGAR:

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

Organisation för effektiv förvaltning och engagerade medarbetare

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.

Under 2019 beslutades om att slå samman distrikt Angered och Hjällbo till ett distrikt under 2020 samt att införa en ny roll som fastighetsförvaltare i linjen. Den nya rollen pilottestades under året på distrikt Väster och införs fullt ut i samtliga distrikt under våren 2020.


Väderilsgatan

VÅRT UPPDRAG

Så här ser vi på vårt uppdrag. Engagerade och kunniga **medarbetare** är en förutsättning för att vi ska kunna genomföra vårt uppdrag. Genom en god och effektiv **fastighetsförvaltning** och nöjda **hyresgäster** som känner sig delaktiga och upplever trygghet och trivsel i sitt bostadsområde, skapar vi resurser och förutsättningar för att bidra till **samhällsnytta** för hela staden.

SAMHÄLLSNYTTA

HYRESGÄSTER | **FASTIGHETER**

MEDARBETARE

VÅR ORGANISATION

VD

↕

DISTRIKTS-CHEF

↕

FASTIGHETS-FÖRVALTARE

↕

HUSVÄRD

CENTRALT STÖD

- Administrativ utveckling
- Fastighetsutveckling
- Förvaltningsutveckling
- HR
- Kommunikation

LOKALT STÖD

- Boendeutveckling
- Ekonomi
- Teknik
- Trädgård och miljö

Modellen ovan visar vår organisationsmodell med fastighetsförvaltare i linjen, som pilottestats under 2019. Under 2020 införs modellen fullt ut i hela organisationen.



Fler nya bostäder i en växande stad

Trots en dämpad tillväxttakt, både globalt och i Sverige, fortsätter det att byggas bostäder i Göteborg i en takt som inte setts sedan 70-talet. Det är dock fortsatt högt tryck på bostadssökandet i staden.

Lägre global tillväxt

Den globala ekonomin utvecklades med en lägre tillväxttakt under året. Även i Sverige växte ekonomin långsammare under första halvåret främst till följd av svagare inhemsk efterfrågan med lägre bostadsbyggande och privatkonsumtion. Under tredje kvartalet ökade BNP-tillväxten något och uppgick till 1,6 procent i årstakt. I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. De längre räntorna steg successivt då den globala riskaptiten ökade på marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin.

Bostadsmarknaden i Göteborg

I Göteborg finns cirka 283 000 bostäder, varav 74 procent är hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består av tre ungefär lika stora ”tårtbitar” i form av kommunägda hyresrätter, privata hyresrätter och bostadsrätter. Framtidenkoncernen, där även Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår, äger drygt hälften av stadens cirka 152 000 hyreslägenheter.

En växande stad

Göteborg är inne i sitt största utvecklingssprång i modern historia. Staden ska växa med nära en tredjedel till 2035. Det ska göras plats för 150 000 nya göteborgare, byggas 80 000 nya bostäder och skapas



lika många arbetsplatser. I slutet av 2019 uppgick folkmängden i Göteborg till 579 000 invånare. Det senaste decenniet har folkmängden ökat med drygt 70 000 personer.

I takt med att staden växer behövs fler bostäder. Under 2019 färdigställdes 4 400 bostäder i Göteborg. 1 495 av bostäderna var hyresrätter och 1 826 var bostadsrätter. Ytterligare 5 400 bostäder påbörjades under året. Framtidenkoncernen färdigställde totalt 978 nya bostäder, vilket är den högsta siffran sedan 1974.

Många söker bostad

Boplats Göteborg är Göteborgs Stads bostadsförmedling, där de lägenheter som blir lediga hos Poseidon förmedlas. Sökande prioriteras utifrån antal ködagar på Boplats. Sedan den 1 september 2019 ansvarar Boplats för Poseidons externuthyrning från annonsering till att erbjuda kontraktet till rätt sökande.

Poseidons hyresgäster har förtur till lediga lägenheter via den interna omflyttningsplatsen, där sökande prioriteras utifrån boendetiden i nuvarande lägenhet.

Vid årets slut var 247 400 personer registrerade som bostadssökande på Boplats. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt hos de allmännyttiga värdarna var 2 436 dagar.

Under 2019 förmedlade Poseidon 1 528 lägenheter till sökande via Boplats. 525 lägenheter förmedlades via den interna omflyttningsplatsen. 557 andrahandsuthyrningar beviljades och 340 direktbyten skedde mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 10,2 procent.

Under 2019 förmedlades 232 kontrakt inom vårt bosociala åtagande. Av de bosociala kontrakten förmedlas de allra flesta via Fastighetskontoret.

Skärpt lagstiftning

Den fortsatta bostadsbristen har lett till en ökad svartmarknad för hyreskontrakt. Den 1 oktober skärptes lagstiftningen kring olovlig andrahandsuthyrning samt svarthandel med hyreskontrakt.

Störningsjouren har i uppdrag att hantera ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning med syfte att skapa en trygg och rättvis bostadsmarknad. Under året kunde 242 lägenheter lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden tack vare samarbetsavtalet.

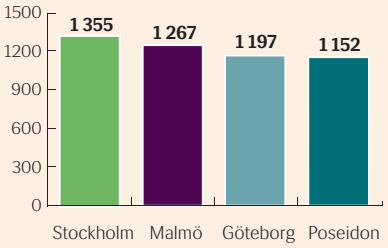
Hyran

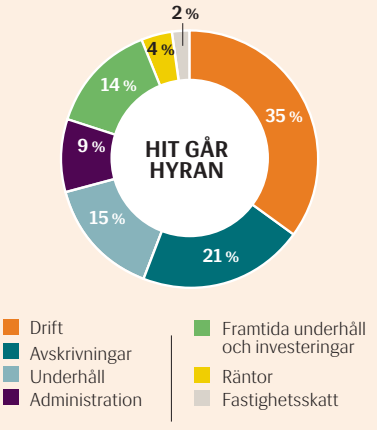
Hyran för 2019 förhandlades fram gemensamt för samtliga bolag i Framtidenkoncernen. Årets förhandling resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning på 2,4 procent från och med 1 april 2019 efter beslut av tvistelösningsorganet Hyresmarknadskommittén. Höjningen fördelades i intervallet 0–4,8 %. Förhandlingen för 2020 års hyror var inte slutförd vid upprättande av denna årsredovisning.

2 491

dagars kötid på Boplats krävdes i genomsnitt för att få kontrakt hos Poseidon under 2019.

MEDELHYRA HYRESRÄTTER 2019
(kr/kvm och år)
Källa: SCB





2,4 %
blev den genomsnittliga hyreshöjningen 2019.

242
lägenheter sades upp på grund av olovlig andrahandsuthyrning och kunde lämnas till ordinarie bostadsmarknaden.



Mål: nöjda och trygga hyresgäster

Det ska vara tryggt, trivsamt och enkelt att bo hos Poseidon. Därför strävar vi ständigt efter att utveckla boendet och relationen med våra hyresgäster på en mängd olika sätt.

Personliga möten och digitala tjänster

I våra åtta distrikt är det husvärden som hyresgästen har mest kontakt med i vardagen. Husvärden tar emot felanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför jobb i lägenheterna. Via webben kan hyresgäster bland annat hyra parkering, se sina hyresbetalningar, göra felanmälan eller ställa frågor i vårt frågeforum.

Under året har en boendeapp testats bland 700 lägenheter i Högsbohöjd. Syftet är att göra det ännu enklare för våra hyresgäster att utföra tjänster som är kopplade till boendet och målet är att införa appen för alla hyresgäster under 2020.

Inflytande och samarbeten

Genom årliga kundmätningar, lokala enkäter, mingelmöten, samrådsgrupper vid ombyggnation, gårdsföreningar och gemensamma utflykter och aktiviteter arbetar vi för att skapa ett ökat inflytande och engagemang bland våra hyresgäster. Nätverk som till exempel Bo Bra i Biskopsgården, BID Gamlestaden och Fastighetsägare Centrala Hisingen ger oss möjlighet att i samarbete med andra lokala aktörer arbeta för en trygg och trivsam stad.

En stor del av de samarbeten som sker i våra bostadsområden görs tillsammans med det lokala föreningslivet. Under året har vi även haft samarbeten med Göteborgs Filmfestival Prisma för barn och ungdomar och BonnierHoops aktivitetssatsning i Biskopsgården.

Tryggt och trivsamt för alla

Poseidon ska verka för en trygg, trivsam och levande stad. Störningsjouren finns till hands för våra hyresgäster vid störningar under kvällar och helger. Två nya trygghetsboenden, med tillhörande samlingslokal och trygghetsvärd, för hyresgäster över 70 år har under året öppnats i Hjällbo och på Guldheden. Trygghetsboenden är vanliga lägenheter som med enkla medel anpassats för att underlätta att bo kvar hemma på äldre dar. Poseidon har nu nio trygghetsboenden i Göteborg.

I slutet av året drogs initiativet ”Våga bry dig” igång inom Framtidskoncernen. ”Våga bry dig” uppmuntrar hyresgäster att på rätt sätt ingripa om någon far illa eller bara fråga hur en granne mår. Konceptet är baserat på arbetet som den ideella föreningen Huskurage driver. Huskurage mål är att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg för att kunna agera.



Basket och kultur minskar brott

På Friskväderstorget i Biskopsgården arrangerades BonnierHoops – ett tillfälle för ungdomar att samlas under hela sommaren för att utmana blåljuspersonal på streetbasketplanen, hänga i bokloungen, skriva poesi, pyssla och mycket mer. Statistik från polisen visar att antalet anmälda brott i området sjönk under sommaren.

– Projektet har helt klart haft en positiv effekt i området. Det ger också oss från polisen ett tillfälle att träffa ungdomarna och bygga förtroende och långsiktiga relationer, säger Daniel Johnsson, Kommunpolis Västra Hisingen.

BonnierHoops är ett initiativ av Bonnierförlagen och Svenska Basketbollförbundet i samarbete med bland andra Poseidon.

SKOLELEVER TOLKAR FRAMTIDEN

Klimatfrågor, robotar och tidsresor var några av ämnena när 11-åringar på fem skolor i Göteborg fick spela in film med fokus på framtiden i ett samarbete mellan Göteborg Film Festival och Framtidenkoncernen. Filmerna premiärvisades på den nya barnfilmsfestivalen Prisma och presenterades i en utställning på Göteborgs Stadsbibliotek.





GRANNAR KÖR SPRÅKCAFÉ

Fardus Yussuf och Birgitta Andersson driver en av Poseidons 123 gårdsföreningar. På Väderilsgatan på Hisingen har de dragit igång ett språkcafé där grannar umgås, fikar och pratar svenska med varandra.

– Eftersom vi kommer från olika länder, kulturer och erfarenheter blir det ofta spännande och roliga samtal, säger Fardus Yussuf.

HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN I SIFFROR

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 från undersökningen 2019 visade på höjda betyg för såväl service och trygghet som skötsel av utemiljöer och allmänna utrymmen.

78,3 %
är nöjda med vår service

80,7 % är nöjda med våra utemiljöer

76,0 %
känner sig trygga

Trivs i sin lägenhet
89,9 %

90,3 % är nöjda med bemötandet vid senaste kontakten

84,7 % är nöjda med information från företaget

Hjällbo och Lövgärdet – våra utvecklingsområden

Hjällbo och Lövgärdet är Poseidons utvecklingsområden. Här har vi ett särskilt uppdrag att utjämna skillnaderna i livsvillkor och bidra till en positiv utveckling. Som fastighetsägare är vi en viktig aktör för att kunna göra skillnad – själva och tillsammans med andra.

I Göteborg finns sex områden som av polisen pekas ut som särskilt utsatta, Framtidenkoncernen har fastighetsbestånd i samtliga. Inom koncernen har vi under lång tid samlat goda exempel på hur vi framgångsrikt kan jobba för att vända utvecklingen. Den erfarenheten tar vi till vara i arbetet, samtidigt som vi testar och utvärderar nya vägar.

Framtiden finns i Hjällbo

I Hjällbo äger Poseidon samtliga 2 289 hyresrätter. Framtidens Hjällbo heter den långsiktiga strategiska plan vi jobbar efter i området. Strategin vilar på fyra ben och innebär att vi ska verka för nya bostäder, renovera alla lägenheter, ombilda delar av beståndet för blandade boendeformer och inte minst utveckla trygghet och samhällsservice i området.

Under 2019 inleddes arbetet med att förbereda en renovering av 222 lägenheter på Hjällbo Lillgata.

För att bidra till ett levande föreningsliv öppnade vi ett föreningshotell på Skolspåret, där lokala föreningar kan låna rum för sina verksamheter. I samma lokaler bjuder Hjällbos första trygghetsboende regelbundet in till aktiviteter för äldre.

Rent, snyggt och tryggt är en förutsättning för att skapa utveckling. Poseidons trygghetsgrupp, lokalvårdare från området, en nyinrättad tvättstugevärd, trygghetsvandringar och kamerabevakning av utvalda uppgångar är några initiativ i Hjällbo som bidrar till ökad trygghet och trivsel.

Lövgärdet – vi samlar fler mot samma mål

I Lövgärdet har Poseidon 1 364 hyresrätter. Här startade under året den fjärde och avslutande etappen av en mångårig upprustning av beståndet. I området pågår även nyproduktion av bostadsrätter genom vårt systerbolag Egnahemsbolaget.

Poseidon arbetar sedan flera år tillbaka med insatser för att skapa trygghet och trivsel i Lövgärdet. Trygghetsgruppen, samlingslokalen Eklövet och läxhjälp i skolorna är några exempel på det.

För att nå ett brett resultat av insatserna i våra utvecklingsområden har vi krokat arm med fler aktörer – både offentliga och privata – som vill vara med i samhällsutvecklingen. Under året tecknades ett idéburet offentligt partnerskap (IOP), som omfattar både Lövgärdet och Hjällbo. Avtalet innebär att flera aktörer inom både offentlig och idéburen sektor samlar resurser och erfarenheter för att genom samlade och samordnade insatser i Hjällbo och Lövgärdet kunna påvisa förbättringar inom samtliga målområden för Jämlikt Göteborg och Trygg i Angered inom fyra år.



Lokal för möten och samtal

Under november slog vi upp portarna till en ny lokal vid torget i Hjällbo – inredd för dialog och möten.

– Lokalen blir en mötesplats och en bra yta att både berätta om vad Framtidens Hjällbo är och lyssna på Hjällbobornas synpunkter, säger Göran Leander, huvudprojektledare för Framtidens Hjällbo.

Samia Suleman var en av hyresgästerna som kom till invigningen.

– Det behövs fler mötesplatser här på torget. Framtidens Hjällbo låter bra, men man ska inte glömma att allt handlar om människorna som bor här. Människor måste vara involverade om det ska bli en förbättring, säger Samia.

365 dagar om året

finns Trygghetsgruppen på plats i Lövgärdet och Hjällbo.

91 ungdomar

fick sommarjobb i Hjällbo och Lövgärdet under året.

HJÄLLBO FIRAR 50 ÅR MED VÄRLDSREKORD – I FALAFEL

2019 firade Hjällbo 50 år, och det med besked. Under Hjällbokalaset satte vi nytt världsrekord i falafelrulle. De symboliska 50 metrarna falafelrulle blev ett startskott för Framtidens Hjällbo och ett sätt att uppmärksamma jubiléet.





YALLA HJÄLLBO SKAPAR HÅLLBARHET MED H&M

En trappa upp i butiken i Nordstan har H&M inrett en syateljé. Där kan besökare få kläder lagade och på så sätt öka livslängden på dem. För Najah Kohdr innebär ateljén ett riktigt jobb och en egen inkomst för första gången i Sverige.

– Det är jätteroligt. Jag tycker om att ha människor omkring mig och alla blir så glada när de får tillbaka sitt lagade plagg, säger Najah Kohdr, som tidigare arbetat som industrisömmerska i sitt hemland.

– Yalla Hjällbo vill ge kvinnor som står långt från arbetsmarknaden ett första steg in. När H&M sökte en sömmerska till ateljén kunde vi hjälpa till, säger Heléne Blennermark Zendegani, affärsutvecklare på Poseidon och vice ordförande i Yalla Hjällbo.

Bakom Yalla Hjällbo står Poseidon, ABF och Arabiska bokstavscentret. Målet är att öka sysselsättningen bland långtidsarbetslösa kvinnor i Hjällbo och att höja deltagarnas yrkes- och kompetensnivå genom utbildning.









Våra fastigheter

Poseidon äger och förvaltar 27 205 hyresrätter, fördelat på 344 bostadsfastigheter. I beståndet ingår även 1 177 lokaler samt 13 206 p-platser. Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 13 miljarder kronor och har ett bedömt marknadsvärde på 41 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 1 170 kr/kvm och år. Det innebär att cirka 50 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

Förändringar i beståndet under året

En mindre del mark har sålts till Egnahemsbolaget och Balder i anslutning till deras nyproduktion i Lövgärdet respektive Biskopsgården.

Lokaler och p-platser

Poseidons lokaler utgör ett komplement till bostäderna i våra förvaltningsområden. Lokalytan uppgår till 106 006 kvm, varav 61 procent är kommersiella lokaler. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgslokaler och största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad.

I anslutning till bostadsområdena finns 13 206 garage- och parkeringsplatser.







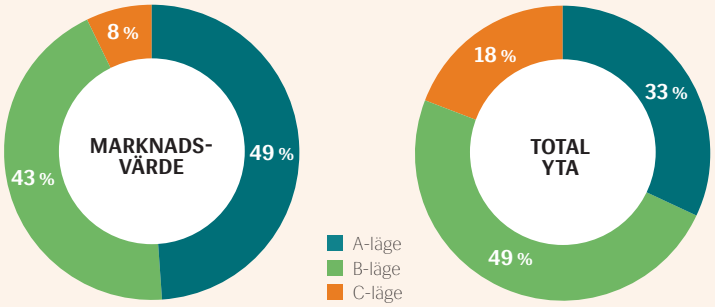
VÄRDERINGSLÄGEN I GÖTEBORG

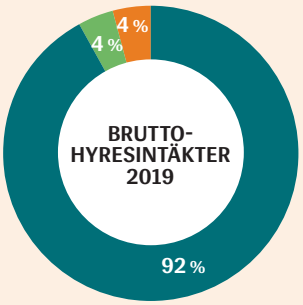
Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas Framtidenkoncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde,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

I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A- B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån 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 1981.

Enligt värderingsmodellen uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 41,1 mdkr (37,7), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 27,8 mdkr (25,0). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 8,9 procent jämfört med 2018.

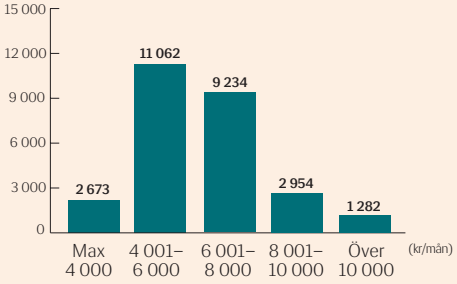




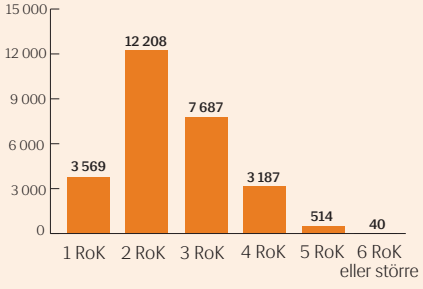
SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

Storlek:	2 rum och kök, 64 kvadratmeter
Hyra:	6 240 kr/månad

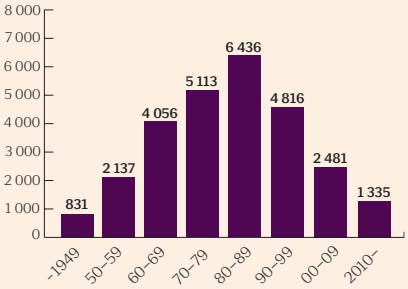
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR





Hus som ska leva länge

Att förvalta och underhålla våra hus och utemiljöer är kärnan i vår verksamhet. I vardagen sker förvaltningen genom hus- och miljövärdarna. Ibland krävs större åtgärder för att hålla husen i gott skick. I de fallen är varsamhet och inflytande ledord i arbetet.

Rätt åtgärd i rätt tid

För att kunna bedöma och planera rätt underhåll i rätt tid tas fleråriga underhållsplaner fram. 2019 har vi lagt 639 mnkr på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, vilket motsvarar 353 kr/kvm.

Koll på innemiljön – ett verktyg för rätt åtgärder

Vart femte år besöker vi varje lägenhet för att kolla till innemiljön. Vid besöken kontrolleras temperatur på varmvattnet, temperaturen i lägenheten, ventilationen och brandvarnaren. Besöken, som genomförs av en grupp medarbetare internt, ger viktig input till de fleråriga underhållsplanerna.

Varsam renovering

När vi renoverar och underhåller fastigheterna görs det alltid med utgångspunkten att våra hyresgäster ska kunna påverka sina boendekostnader och bo kvar efter renovering. Under 2019 antogs en ny koncerngemensam riktlinje för renovering. Syftet med modellen är att kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller standard och prisbild. Enligt riktlinjen ska cirka 20 procent av lägenheterna i ett renoveringsprojekt erbjudas en underhållsnivå utan eller med starkt begränsande standarhöjande åtgärder i lägenheten. Under året startade arbetet att omsätta de nya riktlinjerna i praktiken.

För att undersöka flyttmönster i samband med större renoveringar inleddes under året en forskningsstudie tillsammans med Chalmers. I studien intervjuas hyresgäster som flyttar i samband med renoveringar med syfte att få en tydlig bild av hur många som väljer att flytta på grund av renoveringar och varför.

Hyresgästens inflytande i fokus

Dialogen vid större renoveringsprojekt följer en strukturerad process i nära dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen. I en samrådsgrupp arbetar vi gemensamt fram rätt åtgärder, där hyresgästernas önskemål vägs samman med fastighetens behov. Att hålla en låg grundnivå på renoveringen och erbjuda tillvalspaket för de som önskar fler åtgärder är ett sätt att hålla grundhyran nere och göra det möjligt för hyresgästerna att påverka såväl sina boendekostnader som kvalitet i boendet.



Hallå där

ANN-MARIE PETERSSON,
Ombyggnadssamordnare
i Lövgärdet

Vilken är din roll?
Jag finns till hands för våra hyresgäster under hela renoveringsprocessen. Jag informerar inför starten och finns på plats för frågor under tiden som renoveringarna pågår. Som ombyggnadssamordnare är man lite av en allkonstnär och hanterar frågor i stort och smått och är länken mellan våra hyresgäster och byggarna. Jag hjälper även till med att visa tillvalen för dem som vill välja det och ser till att beställningarna blir rätt.

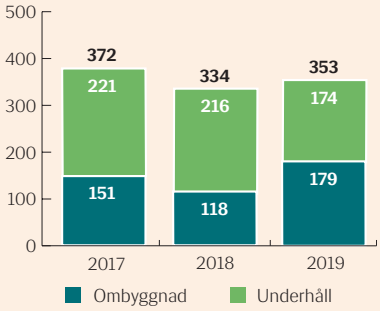
Vilken är den vanligaste frågan du får?
Innan vi startar brukar det vara en del oro och många frågor kring när renoveringen startar i min lägenhet? Hur ska jag stå ut under tiden? Var ska jag gå på toaletten? Då är det viktigt att vara närvarande, förklara tydligt vad som ska hända och knacka på då och då för att kolla läget och att allt fungerar som det ska.

Många är oroliga att det ska bli bullrigt och dammigt – och det blir det förstås under en renovering. Men de allra flesta brukar vara nöjda när det är väl är klart!

Berätta mer om renoveringen i Lövgärdet!
Jag har varit ombyggnadssamordnare här från att vi startade renoveringarna för 12 år sedan. Nu är vi inne på den fjärde och sista etappen, som beräknas vara klar 2022. Jag vill ge en stor eloge till våra hyresgäster som stått ut med byggbodar och stök under tiden.

I samband med renoveringarna har även utemiljöer, entréer och fasader fått ett lyft – och flera lägenheter har fått en extra balkong. Just nu byggs det dessutom nya bostadsrätter mellan husen, så det händer mycket i Lövgärdet!

UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND (kr/kvm)



RENOVERING

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2019

Adress	Antal lägenheter
Hogenskildsgatan	13
Kv Skäppan	51
Zachrissonsgatan	72
Lövgärdet, etapp 4	78

PÅGÅENDE 2019-12-31

Adress	Antal lägenheter
Hogenskildsgatan	68
Zachrissonsgatan	26
Lövgärdet, etapp 4	300

START 2020

Adress	Antal lägenheter
Hjällbo Lillgata	222
Näverlursgatan, etapp III	102
Östan- Västan- Sockengatan	101



I samband med renoveringen på Hogenskildsgatan byggs husen på med ytterligare två våningar.

Hem åt fler göteborgare


Hogenskildsgatan


Adventsvägen

Många söker bostad i Göteborg och varje nytt hem räknas när bostadsbristen ska vändas. Under året kunde vi färdigställa 223 nya lägenheter. Och ytterligare 1 129 var i produktion vid årsskiftet.

Nya lägenheter i hela staden

Framtidenkoncernen ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, som alla göteborgare har råd med.

Sedan 2016 samlas koncernens nyproduktion i ett bolag – Framtiden Byggutveckling – som planerar och bygger de bostäder som Poseidon sedan förvaltar. Just nu byggs det nya Poseidon-lägenheter på flera håll i staden i allt från nya kvartersstäder till enstaka punkthus bland befintliga hus.

Nya bostäder 2019

Under 2019 färdigställdes 211 lägenheter genom nyproduktion på Adventsvägen i Kortedala, vid Wadköpingsgatan i Backa Röd samt på Tunnbindaregatan i Brämaregården. Vid årsskiftet pågick bygget av ytterligare 1 129 nya lägenheter.

Ett annat sätt att skapa nya lägenheter är genom påbyggnad av befintliga hus. I Lunden pågick under året påbyggnad av två våningar på Poseidons fastigheter vid Hogenskildsgatan. Under kommande år startar ytterligare påbyggnader av fastigheter i Kaverös och på Näverlursgatan vid Frölunda Torg.

Under året har beståndet noga setts över för att identifiera eventuella utrymmen som kan konverteras till lägenheter. Genom arbetet skapades 12 nya lägenheter.

Med sikte mot 2021

Bostad2021 är ett samverkansprojekt mellan ett antal kommunala, privata och kooperativa byggaktörer. Målet är att skapa 7 000 inflyttningsklara nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, till Göteborgs 400-årsjubileum. Under året blev Poseidons nya hus på Adventsvägen i Kortedala de första inflyttningsklara hyresrätterna i projektet. Ytterligare ett antal Poseidon-projekt är del av Bostad2021, vilket innebär att flera nya lägenheter blir klara för inflyttning de kommande åren.



RADHUSLIV I *Backa Röd*

Jessica Brandt, Bernhard Olsson och deras två barn är en av alla familjer som flyttade in i de nybyggda radhusen på Wadköpingsgatan i Backa Röd. Nya lägenheten erbjuder 108 kvadrat i två plan med bland annat tre sovrum, två badrum och en uteplats.

Familjen, som flyttade från en trea i Kortedala, hade letat efter något större i flera år när chansen att flytta in i ett av de nya radhusen dök upp.

– Vi trodde knappt att det var sant när vi fick höra att vi stod först i kön, säger Bernhard.

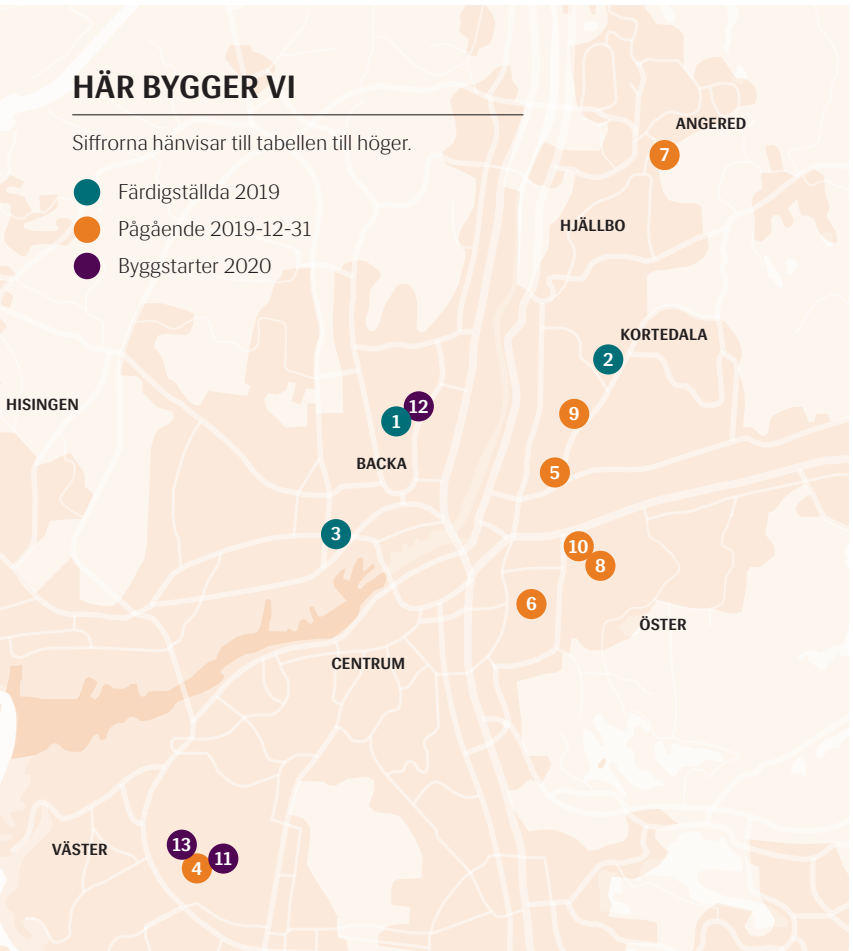
Nu får barnen var sitt rum, något som hela familjen längtat efter. Att de får flytta in i något helt nybyggt är också väldigt uppskattat.

– Det är så härligt. Allt är fräscht och det luktar nytt, säger Jessica.

HÄR BYGGER VI

Siffrorna hänvisar till tabellen till höger.

- Färdigställda 2019
- Pågående 2019-12-31
- Byggstarter 2020



NYPRODUKTION

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2019

Adress	Antal lägenheter	
Wadköpingsgatan, Backa Röd*	67	1
Adventsvägen, Kortedala*	128	2
Tunnbindaregatan, Brämaregården*	16	3

PÅGÅENDE 2019-12-31

Adress	Antal lägenheter	
Mandolingatan, kv A, BC, EF, Frölunda Torg*	375	4
Kv Makrillen, Gamlestaden*	112	5
Hogenskildsgatan, Lunden***	58	6
Titteridamm, Angered Centrum*	152	7
Torpa, Västra Björkekärr*	170	8
Nya Kvibergshuset, Kviberg*	250	9
Ättehögsgatan, Kålltorp**	12	10

BYGGSTARTER 2020

Adress	Antal lägenheter	
Mandolingatan, kv D, Frölunda Torg*	122	11
Litteraturgatan, Backa Röd, etapp A *	77	12
Näverlursgatan, etapp III***	20	13

* Byggs av Framtiden Byggutveckling

** Byggs av Egnahemsbolaget

*** Påbyggnad av befintliga hus, byggs av Poseidon

Det pågick nyproduktion av **1 129** *nya lägenheter vid årsskiftet.*





Äntligen byggs det fler hyresrätter i **Angered Centrum**. Poseidons nya hus byggs helt i trä och rymmer 152 lägenheter.

I kvarteret **Makrillen** i Gamlestaden byggs det både bostads- och hyresrätter i ett blandat kvarter. Uthyrningen av Poseidons 112 hyresrätter startade under 2019.

De två nya våningarna på **Hogenskildsgatan** i Lunden bjuder på en svårslagen utsikt över Delsjöområdet.

De tre nya husen på **Adventsvägen** flirtar med Kortedalas 50-talsarkitektur och smälter väl in i kvarteret. Lagom till första advent var alla tre husen inflyttade och klara.



Miljöarbete på flera plan

Poseidon har stora möjligheter att arbeta med både vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan. Med fler solceller, effektivare energiförbrukning och snålare avfallshantering arbetar vi för att uppnå våra högt satta mål.

Effektivare metoder

Minskad energiförbrukning har haft ett mångårigt fokus. Under året har arbetet fortgått med att ta fram en plan för hur Poseidon ska agera på Allmännyttans klimatinitiativ som Framtidenkoncernen anslutit sig till. Målet för initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent jämfört med år 2007. Under året har det gjorts ett byte av Poseidons driftövervakningssystem, ett viktigt verktyg för ökad energieffektivisering. Vi är också på god väg att installera innetemperaturmätning i alla lägenheter, vilket ger en större möjlighet till styrning och uppföljning.

Fler solceller

Ytterligare fyra hus fick under året solcellsanläggningar, denna gång i Biskopsgården. Totalt har 2 000 kvm solceller monterats på 13 hustak på Daggdroppe- och Klimatgatan, vilket motsvarar 261 kWp hållbar el som går till fastigheten, till exempel för att driva fläktar och tvättstugor.

Poseidon har nu solceller installerat på 27 byggnader runt om i Göteborg motsvarande 1 460 kvm. Dessa producerar cirka 450 000 kWh, vilket motsvarar 1,2 procent av Poseidons totala elanvändning. Målsättningen för Framtidenkoncernen är att installera solceller som totalt ska ge 10 000 kW innan slutet av 2022.

Snålare avfall

Förutom att uppmuntra hyresgästerna att minska sitt avfall har Poseidon under året riktat strålkastaren mot sig själv. Med kampanjen ”Skrota skräpet” lyckades våra 51 kontor genomföra hela 703 åtgärder och certifieras som ”Avfallssnålt kontor” av Göteborgs Stads Kretslopp och Vatten. Bara på huvudkontoret minskades restavfallet med 22 procent och matavfallet med 36 procent. Våra kontor har bland annat tagit bort engångsartiklar och plastpåsar och utbildat inköpsbehöriga om hur man förebygger avfall vid inköp.

Arbetet med att engagera fler hyresgäster att bidra till källsortering fortsätter. Under året har 24 nya miljörum/miljöhus byggts och andelen hushåll som har full källsortering är uppe i 68 procent. Andelen utsorterat matavfall fortsätter att öka och låg 2019 på 25,1 procent (23,6).



Hallå där

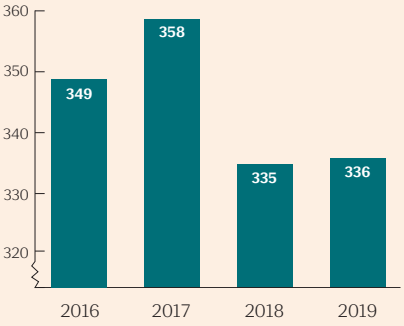
LENNART WAHLSTEDT,
Utemiljö- och kretsloppsstrateg

Poseidon gör ett unikt pilotprojekt i Brämaregården med Kretslopp och Vatten och jubileumssatsningen Rain Gothenburg. Berätta!
Göteborg har problem med att dagens ledningsnät för dag- och spillvatten inte klarar kraftiga regn, vilket lätt leder till översvämningar. Vi blev tillfrågade att som fastighetsägare i samarbete med våra hyresgäster vara med och hitta bra lösningar i våra kvarter i Brämaregården. Syftet är att fördröja dagvattnet och minska belastningen på stadens dag- och spillvattennät.

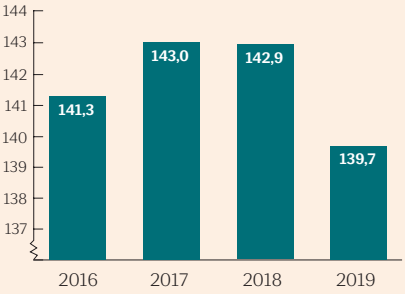
Hur gör man det?
Genom att nyttja planteringsbäddar och dess växter och andra utemiljölösningar som till exempel bäckar och dammar. Det ser till att vattnet stannar upp och når ledningarna långsammare och i mindre omfattning vid kraftiga regn och skyddar oss därmed mot översvämningar i bostäder och lokaler.

Projektet är en del av Rain Gothenburg och har involverat konstnären Ulrika Jansson. Hur har det fungerat?
Ulrika har lyssnat in, utmanat, inspirerat och gjort arbetet både intressant och utvecklande. Eftersom Rain Gothenburgs idé är att se regnet som en resurs och gestalta det visuellt, så har just denna del av arbetet känts angeläget att lyckas med förutom de tekniska funktioner som måste till.

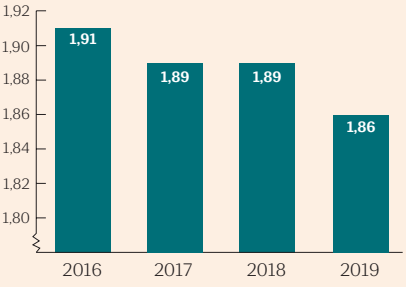
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



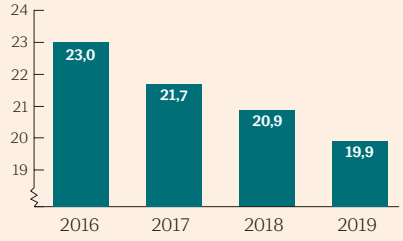
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



VATTENFÖRBRUKNING (m^3/kvm)



ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)



En utvecklande arbetsplats



På Poseidon arbetar 285 anställda i 20 olika yrkesroller för att skapa verklig nytta och glädje för hyresgästerna.

Att utvecklas på jobbet

Hos Poseidon ska du kunna växa i din yrkesroll. Ett sätt att erbjuda kompetensutveckling på jobbet är genom vårt arbete med validering, som sker i samverkan med TCYK, Trädgårdsnäringens Centrala Yrkeskommitté. Genom att metodiskt bekräfta de yrkeskunskaper som såväl egna medarbetare som praktikanter inom Poseidons utemiljöorganisation skaffar, kan vi bidra med kompetensförsörjning inom branschen och skapa en viktig väg in i yrkeslivet för exempelvis nyanlända. Under året har 41 miljövärdar genomgått en validering av sin kompetens för att på sikt kvalificera sig för ett yrkesbevis.

Poseidon har en lång tradition av att erbjuda praktik och sommarjobb i våra områden. Under året tog vi emot 165 sommarjobbare och praktikanter.

Dessutom har Poseidon under året anställt ett flertal husvärdar som gjort praktik via Fastighetsakademin, som ägs och drivs av bland annat Framtidenkoncernen.

Under året har alla medarbetare gått en utbildning i normkritiskt tänkande och arbetet med att utöka vår rekryteringsbas fortsätter.

En hälsosam arbetsplats

Som ett komplement till Göteborgs Stads medarbetarundersökning, som Poseidon deltar i vartannat år, har Framtidenkoncernen under året infört regelbundna pulsmätningar för att följa upp delaktighet och trivsel.

I år uppgick sjukfrånvaron till 3,3 procent (3,3). Frisknärvaron, som anger hur många som hade fyra eller färre sjukdagar under ett år, hamnade på 70 procent (64). Personalomsättningen under året uppgick till 8,6 procent (11,1).

För att ge förutsättningar för ett hållbart arbetsliv erbjuds anställda subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller. Andra förmåner syftar till att uppmuntra till att ställa bilen hemma och istället använda kollektivtrafik eller cykel.

Utveckling av organisationen

En ny yrkesroll som rekryterats under året är en säkerhetschef, som ska arbeta för en trygg och säker arbetsmiljö och vara ett stöd för våra medarbetare vid kriser och svåra händelser.

Det har även påbörjats en översyn som syftar till att skapa en tydlig och mer effektiv organisation. Ett första beslut är att skapa en ny roll i linjen på distrikten – fastighetsförvaltare. Den nya rollen tillåter oss att jobba mer strukturerat med fastigheterna, ta snabbare beslut i linjen och att skapa fler karriärvägar internt. Under året påbörjades en intern rekrytering av fastighetsförvaltare på samtliga distrikt.



Hallå där...

ZANDRA JONASSON
Miljövärdssamordnare Hisingen

Under året har Poseidons miljövärdar validerats för maskinerna som används i deras arbete.

Du har själv arbetat som miljövärd i många år och nu som samordnare. Hur var det att genomgå en validering?
Nervöst! Trots att man jobbat i så många år så är det ändå ett prov. Det är så mycket som man gör som sitter i ryggmärgen och det här gav möjlighet att reflektera, bekräfta att man gör rätt, men också utveckla sättet man jobbar på.

Vilken nytta ser du med valideringen?
Det är ett sätt för oss på Poseidon att erbjuda säsongsarbetare och praktikanter en möjlighet att gå i skolan på arbetsplatsen. Det blir också en karriärmöjlighet för oss. Sedan har valideringen lett till bra diskussioner internt och ökat säkerheten.

Det har också tagits fram filmer för att visa hur maskinerna ska hanteras. Hur har du kunnat använda dem?
Filmerna har varit jättebra! Säsongarbetare och praktikanter är ofta unga och vana vid att ta till sig information via skärm och film. Nu kan vi börja deras introduktion med att titta på filmerna innan vi går ut till maskinerna och praktiskt visar hur man fyller på olja till exempel. Det gör det enklare för mig att lära ut rätt.

PETER HAR KOLL PÅ SÄKERHETEN

Peter Grellsgård är ny säkerhetschef på Poseidon, en helt ny roll på företaget.

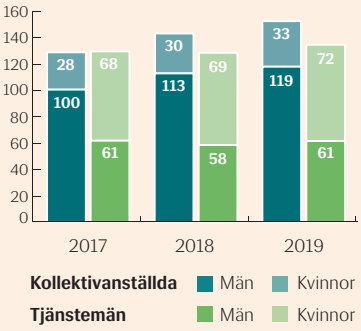
– Jag ska arbeta för att skapa en trygg och säker miljö för mina kollegor och våra hyresgäster och vara ett stöd för kollegor vid kriser och svåra händelser.

Peter kommer närmast från en tjänst som säkerhetschef på Linköpings Universitet, men har även ett förflutet på Stångåstaden.

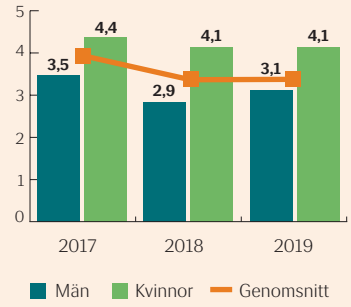
– Jag längtade tillbaka till det som är allmännyttans själ, det sociala engagemanget. Och här på Poseidon finns en stor vilja att göra skillnad.



KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



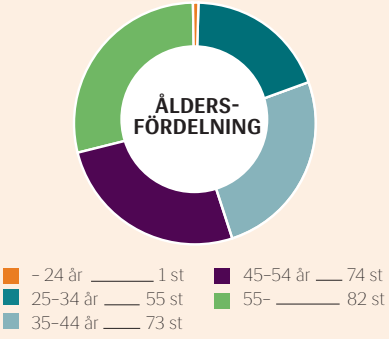
SJUKFRÅNVARO (%)



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

FRISKNÄRVARO 70 %

Avser andelen tillsvidareanställda som har max fyra sjukdagar under 2019. Motsvarande siffra 2018 var 64 %.



MEDELÅLDER 46 år

Motsvarande ålder 2018 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 representanter i styrelsen. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2019 har styrelsen haft sex ordinarie 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 regelbundet och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Företagsledningen består av vd, åtta distriktschefer samt fem 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, fastighetsutveckling, förvaltningsutveckling, HR samt kommunikation.

Kommunfullmäktiges budget
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, Framtidenkoncernens affärsplan 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 lekmannarevisorer 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 och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas tre prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål samt övriga verksamhetsmål 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.

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stad, Framtidenkoncernen och bolaget finns en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Andra styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare och som bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policydokument gällande till exempel inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, information och kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll görs årligen en företagsövergripande riskvärdering. I riskvärderingen identifieras och värderas de väsentligaste riskerna med utgångspunkt från verksamhetens mål och uppdrag. Åtgärder utarbetas vid behov för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller väljs de väsentligaste riskerna ut för uppföljning och utvärdering av att kontrollerna fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan.

Under året görs löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen. Vidare utförs olika 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 kontroller indikerar att bolaget har en god internkontroll.

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

Styrelsearbetet 2019

FEBRUARI	**Styrelsemöte:** Årsbokslut, revisioner, prognos, utvärdering av intern styrning och kontroll samt löpande ärenden.
MARS	**Årsstämma och konstituerande styrelsemöte.** **Styrelseutbildning.**
APRIL	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
MAJ	**Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden. **Styrelseutbildning.**
JUNI	**Styrelsekonferens.** Rundtur i fastighetsbeståndet.
SEPTEMBER	**Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
OKTOBER	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
DECEMBER	**Styrelsemöte:** Verksamhetsplan och budget 2020, samlad riskbild, utvärdering av styrelsens och vd:s arbete samt löpande ärenden.

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



Christer 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
HR-chef
Född 1960
Anställd 2012 (anställd i Framtidenkoncernen 2007)



Johannes Wallgren
Distriktschef Kortedala
Född 1982
Anställd 2014



Linda Thorsson
Kommunikationschef
Född 1976
Anställd 2012 (anställd i Framtidenkoncernen 2007)



Malin Eriksson Isberg
Distriktschef Backa
Född 1986
Anställd 2019



Markus Svedberg
Chef Fastighetsutveckling
Född 1981
Anställd 2019



Svante Lahti
Distriktschef Hjällbo
Född 1966
Anställd 2015



Thomas Svensson
Distriktschef Väster
Född 1955
Anställd 2016



Ulf Lindén
Chef Förvaltningsutveckling
Född 1963
Anställd 2019

Styrelse



Åke Fransson (L)
Ordförande
Född 1959
Invald i styrelsen 2019



Åke Björk (M)
1:a vice ordförande
Född 1956
Invald i styrelsen 2015



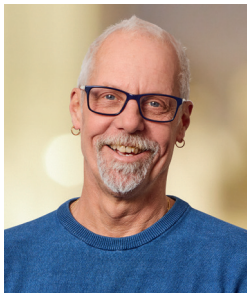
Calle Jershed (MP)
2:a vice ordförande
Född 1971
Invald i styrelsen 2019



Jennifer Merelaid Hankins (V)
Ledamot
Född 1985
Invald i styrelsen 2019



Marie Stenquist (S)
Ledamot
Född 1963
Invald i styrelsen 2015



Peter Kirksaether (S)
Ledamot
Född 1964
Invald i styrelsen 2019



Torkel G A Bergström (D)
Ledamot
Född 1958
Invald i styrelsen 2019



Sofie Bichler (M)
Suppleant
Född 1994
Invald i styrelsen 2019



Axel Andersson (S)
Suppleant
Född 1995
Invald i styrelsen 2019



Cajsa Ottesjö (FI)
Suppleant
Född 1949
Invald i styrelsen 2019

Arbetstagarrepresentanter:



Jan-Olov Isacsson
(Fastighetsanställdas förbund)
Ordinarie
Född 1952
Anställd 1980



Per Olsson
(Unionen)
Ordinarie
Född 1957
Anställd 1979



Per-Åke Westlund
(Fastighetsanställdas förbund)
Suppleant
Född 1956
Anställd 1975



Göran Helgegren
(Akademikerförbundet)
Suppleant
Född 1960
Anställd 1992

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

Revisorer:

AUKTORISERAD REVISOR
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, sedan 2007
Huvudansvarig revisor: Karin Olsson

LEKMANNAREVISORER
Tore Svensson (D), sedan 2019
Torbjörn Rigemar (S), sedan 2019

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER
Berndt Karlsson (D), sedan 2019
Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019. 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 bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget.

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

Styrning

De övergripande styrdokumenten är kommunfullmäktiges budget samt Framtidenkoncernens årliga affärsplan. 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 344 (341) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 733 953 kvm (1 712 274) och antalet lägenheter uppgick till 27 205 (27 012). Lokalytan uppgick till 106 006 kvm (100 661), varav 65 182 kvm (59 933) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 163 mnkr (804) varav nybyggnad 836 mnkr (570), ombyggnation av befintligt bestånd 327 mnkr (214) och fastighetsförvärv 0 mnkr (20). Därtill gjordes investeringar i inventarier 6 mnkr (5).

Under året färdigställdes totalt 211 lägenheter för inflyttning varav 128 på Adventsvägen, 67 på Wadköpingsgatan samt 16 på Tunnbindaregatan. Ytterligare 12 lägenheter tillfördes genom konvertering. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 1 129 (320) lägenheter och 214 (60) lägenheter färdigställdes efter renovering under året.

Underhåll

86 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. Detta för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 319 mnkr (391) vilket motsvarar 174 kr/kvm (216).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 41 071 mnkr (37 704), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 27 780 mnkr (25 046). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 8,9 procent jämfört med 2018. Det totala marknadsvärdet motsvarar 22 322 kr/kvm (20 785). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader. Nedskrivningar har gjorts om totalt 96 mnkr i nyproduktion, varav fastighet 49 mnkr och pågående projekt 47 mnkr.

Förvärv och försäljningar

Under året har en mindre del mark sålts till Göteborgs Egnahems AB respektive Fastighets AB Balder i anslutning till deras nyproduktion i Lövgärdet respektive Biskopsgården (se även tabell sidan 77).

Några fastighetsförvärv har inte gjorts under året.

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december att höja reporäntan från −0,25 procent till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära två procent sedan 2017. Tremånadersräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg successivt då den globala riskaptiten ökade på marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent. Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till −91 mnkr (−101). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld −4 mnkr (−4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 13 mnkr (11). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 10 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 10 mnkr, högre lånevolymer −4 mnkr, högre aktiverad ränta 2 mnkr och resultatandel från kommanditbolag 2 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,5 procent (1,6) beräknat som finansnettot korrigerat för räntebintäkter, 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 4 984 mnkr (4 764) och soliditeten uppgick till 37,5 procent (37,8). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 26 878 mnkr (24 396), vilket gav en justerad soliditet på 65,2 procent (64,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 7 059 mnkr (6 746). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Räntebärande lån uppgick under året till i genomsnitt 6 910 mnkr (6 696).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 57 procent (56). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 17 procent (18).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 231 mnkr (68). Årets resultat efter skatt uppgick till 26 mnkr (-97). 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 mål samt stadens och koncernens inriktningar på miljöområdet.

Hållbarhetsrapport

Bolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Poseidon har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsrapportering för 2019 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 285 (270) personer varav 105 (99) kvinnor och 180 (171) män. Av dessa var 152 (143) kollektivanställda och 133 (127) tjänstemän. Antalet rekryteringar var under året 39 (39). Omräknat till heltid hade Poseidon 282 (265) anställda.

Intern styrning och kontroll

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gjordes under året en 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 2019 fastställde styrelsen bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2020. Återrapportering av 2019 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2020.

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	
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 det finns en risk att inte kunna attrahera kompetent personal vilket gör att kraven på Poseidon som arbetsgivare ökar.	Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda en trygg arbetsmiljö, god gemenskap, stimulerande arbetsuppgifter och tydliga karriärvägar samt balans mellan arbete och fritid. Vårt sociala uppdrag ger ytterligare en dimension till våra medarbetares yrkesroll. Bolaget är representant i fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar aktivt med skolor och akademin som exempelvis Chalmers.
Hot och våld Ett tuffare klimat i samhället gör att risken för hot och våldssituationer mot bolagets personal har identifierats.	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 det koncerngemensamma 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. Under 2019 anställdes en säkerhetschef i bolaget.
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 webbplatser 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	
Hyresintäkter Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risk finns för att hyresintäkter inte ökar i takt med kostnadsökningen i övrigt. För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.	Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk i befintligt bestånd. Risken ses som något högre för nyproducerade lägenheter.
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. Energieffektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget har en god framförhållning i sitt underhållsarbete genom att systematiskt arbeta med fleråriga underhållsplaner.
Räntor Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av räntеutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019.	Hanteringen av räntерisken 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 3,25 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Vid stigande räntor kan de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.
Finansiering Bolaget är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion varvid en finansieringsrisk föreligger.	Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 65,2 procent (64,4). En faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.
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. Kombinationen av nivån på hyresintäkter och höga produktionskostnader kan innebära ett 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.

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	+/– 23,7 %

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, mnkr
Hyresintäkter bostäder, brutto	+/– 1 %	+/– 20
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	– 3
Driftkostnader	+/– 5 %	+/– 47
Underhållskostnader	+/– 10 kr/kvm	+/– 18
Räntenivå*	+/– 1 procentenhet	+/– 19

*Räntekänslighet år 2019

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto i mnkr 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.

	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	–91	–93	–88	–84
Ränta +1 procentenhet		–110	–111	–115

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	2 766 830 185
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	1 839 962
Erhållet aktieägartillskott	194 142 000
Årets resultat	25 950 498
Summa	**2 988 762 645**

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

Utdelning till aktieägare (51,47 kr/aktie)	700 000
I ny räkning balanseras	2 988 062 645
Summa	**2 988 762 645**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

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

Koncernbidrag och utdelning kommer att betalas den 31 mars 2020.

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

Utblick 2020

Framtidenkoncernens gemensamma affärsplan är flerårig och gäller från 2020–2022. I affärsplanen anges tre fokusområden: Nyproduktion, Varsam renovering samt Utvecklingsområden. Ytterligare målområden rör Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare samt God ekonomi och effektiv verksamhet.

Våra fastigheter

Under 2020 beräknas 119 nya hyresrätter att tillföras Poseidons bestånd genom nyproduktion, påbyggnad samt konverteringar.

De nya riktlinjerna för renovering och underhåll innebär att renovering ska utföras utan, eller med starkt begränsad standard- och hyreshöjning, i cirka 20 procent av lägenheterna inom ett projekt. Under året beräknar vi att starta renoveringar på Hjällbo Lillgata, Näverlursgatan samt Östan- Västan-Sockenvägen.

Installationen av solceller fortsätter i beståndet med målet att den egna solenergin på sikt ska stå för 10 procent av elförsörjningen.

Våra utvecklingsområden

Koncernens gemensamma mål är att inget område ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Arbetet med att skapa en positiv utveckling i Hjällbo och Lövgärdet har därför fortsatt fokus. En god grundförvaltning, rent och snyggt samt trygghet är viktiga parametrar i arbetet. Utöver det ska vi gemensamt med samarbetspartners bidra till ökad sysselsättning, bättre skolresultat och en meningsfull fritid. Under 2020 kommer vi även att arbeta aktivt för blandande boendeformer i Hjällbo.

Nöjda hyresgäster

Vi fortsätter att skapa verklig nytta och glädje för våra hyresgäster. Målet är att nå ett serviceindex på minst 79. Under året planerar vi att införa en boendeapp för att öka tillgängligheten. Vi fortsätter vårt arbete tillsammans med Störningsjouren för att motverka otrygga hyresförhållanden och utökar bemanningen med en trygghetskonsulent dagtid på samtliga distrikt.

Organisation och verksamhet

Arbetet med en trygg, säker och inkluderande arbetsplats fortsätter genom internutbildningar i bland annat hot och våld samt normmedvetenhet.

Det pågående arbetet kring organisations- och verksamhetsutveckling fortsätter med fokus på att förtydliga roller och mandat samt processer för genomförande och måluppfyllelse.

Under 2020 genomförs två organisationsförändringar med syfte att stärka organisationen och skapa förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning. Från den 1 april 2020 slås distrikt Angered och Hjällbo samman, vilket skapar förutsättningar för att kunna jobba mer fokuserat med våra två utvecklingsområden.

Från april införs även rollen som fastighetsförvaltare på samtliga distrikt. Rollen har under 2019 pilottestats på ett distrikt och internrekrytering pågick vid årsskiftet.

Ekonomi

En långsiktigt stabil ekonomisk utveckling är viktig för att skapa ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Ägarens mål om en fortsatt hög nyproduktionstakt för Framtidenkoncernen innebär en finansiell utmaning. Bolagets investeringar i nyproduktion kommer härmed att öka kommande år. Det ekonomiska målet för bolaget sätts av moderbolaget i form av ett kassaflöde före investeringar i nyproduktion. Nivån på underhåll och investeringar i befintligt bestånd beräknas bli högre än 2019.

Effektiviseringar i den löpande driften är ett prioriterat område för att nå det kassaflödesmål som sätts. Driftskostnaderna bedöms i stort att följa den allmänna prisutvecklingen.

Finansnettot bedöms bli något bättre till följd av lägre räntekostnader trots en högre upplåning 2020.

Förhandlingen för 2020 års hyror var inte slutförd vid upprättande av denna årsredovisning. Vakanser bedöms fortsatt ligga på en låg nivå.

Sammantaget bedöms resultatnivån 2020 bli något högre än innevarande år.

Femårsöversikt

Mnkr om ej annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning					
Intäkter	2 167	2 087	2 045	2 021	1 989
Driftkostnader	–886	–861	–833	–827	–798
Underhållskostnader	–319	–391	–400	–399	–395
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–48	–45	–43	–41	–40
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–544	–580	–472	–429	–377
Centrala kostnader	–51	–45	–43	–41	–34
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	3	4	9	–120	4
Finansnetto	–91	–101	–122	–152	–163
Resultat efter finansiella poster	231	68	141	12	186
Bokslutsdispositioner	–199	–231	–184	–144	–82
Skatt	–6	66	10	29	–26
Årets resultat	26	–97	–33	–103	78
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	1 184	1 150	1 128	1 112	1 089
Driftkostnader	–484	–474	–459	–455	–437
Underhållskostnader	–174	–216	–221	–220	–216
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–27	–25	–24	–23	–22
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–297	–320	–260	–235	–206
Centrala kostnader	–28	–25	–24	–23	–19
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	2	2	5	–66	2
Finansnetto	–50	–56	–67	–83	–89
Resultat efter finansiella poster	126	36	78	7	102
Bokslutsdispositioner	–109	–127	–101	–79	–45
Skatt	–3	37	5	16	–14
Årets resultat	14	–54	–18	–56	43
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	12 416	12 098	11 919	11 765	11 774
Övriga anläggningstillgångar	972	665	621	617	491
Omsättningstillgångar	69	90	156	143	115
Eget kapital	4 984	4 764	4 664	4 479	4 423
Obeskattade reserver	76	124	145	162	172
Avsättningar	624	614	682	694	723
Långfristiga skulder	6 890	6 640	6 610	6 510	6 210
Kortfristiga skulder	883	711	595	680	852
Balansomslutning	13 457	12 853	12 696	12 525	12 380
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 734	1 721	1 712	1 712	1 734
Lokalyta, kvm tusental	106	101	99	97	102
Lägenheter, antal st	27 205	27 012	26 865	26 840	26 856
Parkeringsplatser, antal st	13 206	14 303	14 185	14 678	15 034
Fastighetsinvesteringar	1 163	804	661	915	621
Marknadsvärde	41 071	37 704	35 081	33 427	31 680
Taxeringsvärde	32 901	24 360	24 036	23 742	18 135

Mnkr om ej annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
Finansiering					
Soliditet, %	37,5	37,8	37,6	36,8	36,8
Justerad soliditet, %	65,2	64,4	63,5	62,7	62,0
Räntetäckningsgrad, ggr	9,3	7,4	6,0	3,9	4,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,5	1,6	1,9	2,3	2,6
Kassaflöde	448	427	321	225	206
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	7,5	6,6	6,5	6,4	6,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	1,3	2,1	1,3	2,9
Avkastning på eget kapital, %	4,7	1,4	3,1	0,3	4,3
Personal					
Medelantalet anställda, st	254	250	253	241	232
Sjukfrånvaro, %	3,3	3,3	3,9	4,2	3,8
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	–	78	–	73	–
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 146	1 113	1 094	1 077	1 058
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	12	10	13	15	15
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	812	800	829	809	786
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	58	64	59	55	61
Driftöverskott, kr/kvm	499	435	424	415	414
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,8	7,7	7,0	4,7	9,7
Serviceindex, %	78	77	79	79	–
Produktindex, %	74	74	75	75	–
Inflyttningsklara lägenheter, st	223	147	142	20	253
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	140	143	143	141	141
El, kWh/kvm	19,9	20,9	21,7	23,0	24,2
Vatten, m^3/kvm	1,86	1,89	1,89	1,91	1,91
Fastighetsresultat före underhåll	1 218	1 166	1 157	1 140	1 140

* Från 2016 deltar vi i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Mätningen genomförs vartannat år.

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

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

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

Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar – Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar och realisationsresultat minskat med investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar (inventarier och immateriella).

Lönsamhet

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

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

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

Personal

Medelantalet anställda – Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid (1 920 timmar).

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 och Framtiden Byggutveckling AB, underhåll samt poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis fastighetsförsäljningar.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Intäkter			
Hyresintäkter	2	2 130 233	2 062 344
Förvaltningsintäkter	3	37 001	24 519
Summa intäkter		**2 167 234**	**2 086 863**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	–886 119	–861 109
Underhållskostnader		–318 672	–391 189
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–48 822	–44 744
Driftöverskott		**913 621**	**789 821**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	–544 181	–579 736
Bruttoresultat		**369 440**	**210 085**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–50 783	–44 957
Övriga rörelseintäkter	10	3 980	3 797
Övriga rörelsekostnader	11	–900	–
Rörelseresultat	12	**321 737**	**168 925**
Finansnetto	13	**–90 970**	**–101 128**
Resultat efter finansiella poster		**230 767**	**67 797**
Bokslutsdispositioner	14	–199 010	–231 236
Skatt	15	–5 807	66 371
ÅRETS RESULTAT	16	**25 950**	**–97 068**

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 167 mnkr (2 087), motsvarande 1 184 kr/kvm (1 150).

Intäkter	2019 mnkr	2019 kr/kvm	2018 mnkr	2018 kr/kvm
Bostäder, brutto	1 997	1 158	1 934	1 128
Avgår vakanta	–2	–1	–1	–1
Avgår rabatter	–5	–3	–5	–3
Avgår avställda	–14	–8	–11	–6
Bostäder, netto	**1 976**	**1 146**	**1 917**	**1 118**
Lokaler, netto	86	812	80	806
Övriga hyresintäkter, netto	68	37	65	36
Summa hyresintäkter	**2 130**	**1 164**	**2 062**	**1 136**
Förvaltningsintäkter	37	20	25	14
Summa intäkter	**2 167**	**1 184**	**2 087**	**1 150**

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 1 976 mnkr (1 917) vilket motsvarar 1 146 kr/kvm (1 118). Bruttohyra bostäder uppgick till 1 997 mnkr (1 934). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,4 procent från och med april månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 2 mnkr (1). Vid utgången av året var 41 lägenheter (55) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 24 lägenheter (25) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 5 mnkr (5) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 14 mnkr (11).

Antalet lägenheter vid årets slut var 27 205 (27 012). Av dessa var 113 lägenheter (110) avställda på grund av ombyggnation och 101 lägenheter (109) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 86 mnkr (80). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 106 006 kvm (100 661), varav 6,8 procent (7,7) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 68 mnkr (65).

Förvaltningsintäkter uppgick till 37 mnkr (25) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 886 mnkr (861), motsvarande 484 kr/kvm (474).

Driftkostnader	2019 mnkr	2019 kr/kvm	2018 mnkr	2018 kr/kvm
Värme	–162	–89	–175	–96
El	–54	–30	–47	–26
Vatten och avlopp	–72	–39	–68	–37
Avfallshantering	–60	–32	–55	–31
Summa taxebundet	**–348**	**–190**	**–345**	**–190**
Fastighetsskötsel	–201	–110	–203	–112
Reparationer	–123	–67	–112	–62
Driftadministration	–151	–82	–153	–84
Övriga driftkostnader	–63	–35	–48	–26
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	**–538**	**–294**	**–516**	**–284**
Summa driftkostnader	**–886**	**–484**	**–861**	**–474**

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 162 mnkr (175) vilket motsvarar 89 kr/kvm (96). Minskningen förklaras av lägre förbrukning i kombination med högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 140 kWh/kvm (143) och den verkliga förbrukningen till 127 kWh/kvm (134).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till 54 mnkr (47) vilket motsvarar 30 kr/kvm (26). Kostnadsökningen förklaras av ett högre marknadspris. Elanvändningen uppgick till 19,9 kWh/kvm (20,9) och sänkningen 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 72 mnkr (68), vilket motsvarar 39 kr/kvm (37). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,86 m^3/kvm (1,89). Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 60 mnkr (55), vilket motsvarar 32 kr/kvm (31). Kostnadsökningen förklaras främst av höjd taxa.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 348 mnkr (345), vilket motsvarar 190 kr/kvm (190).

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna samt tillsyn, kontroll och skötsel av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 201 mnkr (203) vilket motsvarar 110 kr/kvm (112). Kostnadsminskningen utgörs främst av lägre kostnader för köpta tjänster och material i kombination med något högre personalkostnader.

Fastighetsskötsel	2019 mnkr	2019 kr/kvm	2018 mnkr	2018 kr/kvm
Personalkostnader	–97	–53	–95	–53
Köpta tjänster	–88	–48	–89	–49
Material och övrigt	–16	–9	–19	–10
Summa fastighetsskötsel	**–201**	**–110**	**–203**	**–112**

Kostnaden för reparationer uppgick till 123 mnkr (112) vilket motsvarar 67 kr/kvm (62). Kostnadsökningen förklaras främst av åtgärder till följd av vattenskador.

Driftadministration avser administrationskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 151 mnkr (153), vilket motsvarar 82 kr/kvm (84). Minskningen beror främst på lägre konsult- och advokatkostnader i kombination med lägre aktiverade projektledningskostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 63 mnkr (48) vilket motsvarar 35 kr/kvm (26). Ökningen beror främst på högre kostnader för försäkringsskador, tillkommande kostnader för trygghetsvärdar samt lägre kostnader för Framtidens Bredband.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 319 mnkr (391), vilket motsvarar 174 kr/kvm (216).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 48 mnkr (45) vilket motsvarar 27 kr/kvm (25). Ökningen är framförallt hänförlig till den allmänna fastighetstaxeringen 2019 som medförde högre taxeringsvärden.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 544 mnkr (580) vilket motsvarar 297 kr/kvm (320). Nedskrivningar har gjorts med 96 mnkr (147), varav fastighet 49 mnkr och pågående projekt 47 mnkr. Nedskrivningarna är hänförliga till nyproduktionsprojekt. Någon återföring av tidigare nedskrivningar har inte erfordrats.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2019 mnkr	2019 kr/kvm	2018 mnkr	2018 kr/kvm
Planenliga avskrivningar	–434	-237	–431	–238
Nedskrivningar fastigheter	–49	-26	–16	–9
Nedskrivningar pågående projekt	–47	-26	–131	–72
Återförda nedskrivningar	–	–	0	0
Utrangeringskostnad	-14	–8	–2	–1
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–544**	**–297**	**–580**	**–320**

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 51 mnkr (45) vilket motsvarar 28 kr/kvm (25). Kostnadsökningen beror på ett högre arvode till Framtiden Byggutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 4 mnkr (4), varav 1 mnkr (1) avser realistationsvinst vid försäljning av mark.

Övriga rörelsekostnader uppgick till -1 mnkr (0) och avser realisationsförlust vid försäljning av mark.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 91 mnkr (101), vilket motsvarar 50 kr/kvm (56). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 10 mnkr, högre lånevolym –4 mnkr, högre aktiverad ränta 2 mnkr samt resultatandel kommanditbolag 2 mnkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 231 mnkr (68) vilket motsvarar 126 kr/kvm (36).

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till –199 mnkr (–231) och består av upplösning periodiseringsfond 45 mnkr (20), överavskrivningar 3 mnkr (2) samt lämnat skattemässigt koncernbidrag –247 mnkr (–253).

Skatt

Årets skatt uppgick till –6 mnkr (66) och består av aktuell skatt 1 mnkr (–2) samt uppskjuten skatt –7 mnkr (68). Förändringen beror främst på den omräkning som gjordes 2018 av uppskjuten skatt till kommande beslutade skattesatser.

Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 26 mnkr (–97).

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		4 522	6 815
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4 522**	**6 815**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	12 416 270	12 098 476
Inventarier	19	74 345	80 135
Övriga anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	874 670	560 044
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 365 285**	**12 738 655**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	1 961	34
Fordringar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 298	1 298
Andra långfristiga fordringar	25	9 554	11 040
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 413**	**17 972**
Summa anläggningstillgångar		**13 388 220**	**12 763 442**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 108	15 669
Fordringar hos koncernföretag		3 939	16 614
Skattefordran		29 646	32 801
Övriga fordringar		8 663	10 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 006	14 169
Summa kortfristiga fordringar		**68 362**	**89 791**
Kassa och bank		**4**	**36**
Summa omsättningstillgångar		**68 366**	**89 827**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 456 586**	**12 853 269**

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 967	4 807
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		**1 995 167**	**1 997 007**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 962 812	2 863 898
Årets resultat		25 950	–97 068
Summa fritt eget kapital		**2 988 762**	**2 766 830**
Summa eget kapital		**4 983 929**	**4 763 837**
Obeskattade reserver	27	**75 753**	**123 743**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	105 345	103 731
Avsättning för uppskjutna skatter	29	517 547	510 767
Övriga avsättningar	30	697	–
Summa avsättningar		**623 589**	**614 498**
Långfristiga skulder	31, 32		
Skulder till koncernföretag		6 890 000	6 640 000
Summa långfristiga skulder		**6 890 000**	**6 640 000**
Kortfristiga skulder	31		
Skulder till koncernföretag		420 202	251 692
Leverantörsskulder		163 457	139 435
Övriga kortfristiga skulder		11 170	8 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	288 486	311 778
Summa kortfristiga skulder		**883 315**	**711 191**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**13 456 586**	**12 853 269**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 13 388 mnkr (12 763).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 5 mnkr (7).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 633 mnkr och uppgick till 13 291 mnkr (12 658) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 1 163 mnkr, avskrivningar –420 mnkr, nedskrivningar –96 mnkr, utrangeringskostnad -13 mnkr samt försäljning av mark –1 mnkr.

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 41 071 mnkr (37 704), vilket överstiger det bokförda värdet med 27 780 mnkr (25 045).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 74 mnkr (80). Årets inköp uppgick till 6 mnkr (5).

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

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 68 mnkr (90), varav kortfristiga fordringar 68 mnkr (90) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 984 mnkr (4 764). Soliditeten uppgick till 37,5 procent (37,8). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 65,2 procent (64,4).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 76 mnkr (124) och består av periodiseringsfond, 19 mnkr, samt ackumulerade avskrivningar utöver plan, 57 mnkr. Under året återfördes avskrivningar utöver plan med 3 mnkr och återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond med 45 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 624 mnkr (614) och avser uppskjutna skatter, pensioner samt lönekostnader. Uppskjutna skatter har omräknats till kommande beslutade skattesatser, se vidare not 1.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 6 890 mnkr (6 640), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 883 mnkr (711) varav skulder till koncernföretag utgjorde 420 mnkr (252), leverantörsskulder 163 mnkr (139), övriga kortfristiga skulder 11 mnkr (8) och interimsskulder 288 mnkr (312).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
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	0
Utdelning	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	–97 068	–97 068
Eget kapital 2018-12-31	**68 000**	**1 929 007**	**2 766 830**	**4 763 837**

Eget kapital 2019-01-01	68 000	1 929 007	2 766 830	4 763 837
Erhållna aktieägartillskott	–	–	194 142	194 142
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	–	–1 840	1 840	0
Utdelning	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	25 950	25 950
Eget kapital 2019-12-31	**68 000**	**1 927 167**	**2 988 762**	**4 983 929**

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 TKR	NOT	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		321 737	168 925
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	36	545 522	579 180
Erhållen ränta		2 401	494
Erlagd ränta	37	–94 427	–100 947
Betald skatt		973	–1 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**776 206**	**645 751**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	101 512	599
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**877 718**	**646 350**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–41	–1 274
Amortering ombyggnadstillägg		1 943	1 847
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		–1 130 542	–737 436
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 370	6 866
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–6 110	–5 412
Försäljning av andra anläggningstillgångar		456	288
Förändring av långfristiga fordringar		–2 343	257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 135 267**	**–734 864**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		313 177	68 213
Aktieägartillskott		197 340	218 400
Koncernbidrag		–253 000	–201 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**257 517**	**84 963**
Årets kassaflöde		**–32**	**–3 551**
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		36	3 587
Förändring av likvida medel		–32	–3 551
Likvida medel vid årets slut		**4**	**36**
Outnyttjade kreditavtal	39	–	–
Summa disponibla likvida medel		**4**	**36**

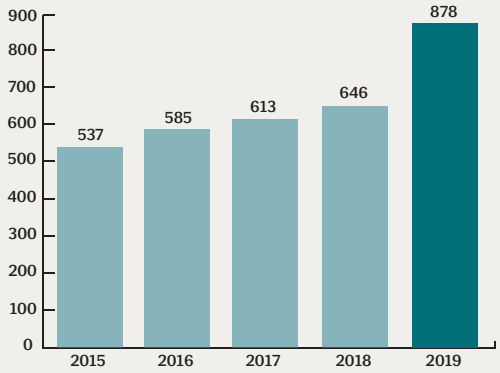
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	39		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–6 849 726	–6 777 008
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–313 177	–68 213
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		–1 614	–954
Ökning/minskning av likvida medel		–32	–3 551
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–7 164 549**	**–6 849 726**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

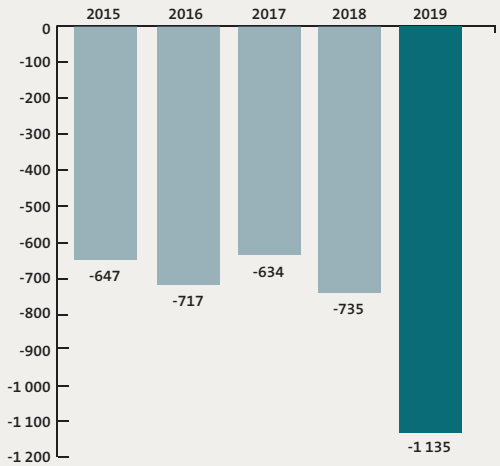
Kassaflöde från den löpande verksamheten 878 mnkr (646)

Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 232 mnkr till 878 mnkr.



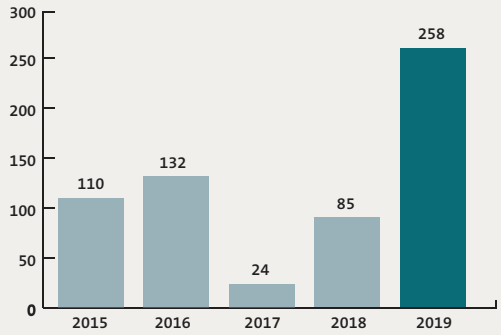
Kassaflöde från investeringsverksamheten – 1 135 mnkr (–735)

Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Ökningen förklaras av högre nyproduktionstakt.



Kassaflöde från finansieringsverksamheten 258 mnkr (85)

Kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 173 mnkr till 258 mnkr, vilket främst beror på en högre upplåning.

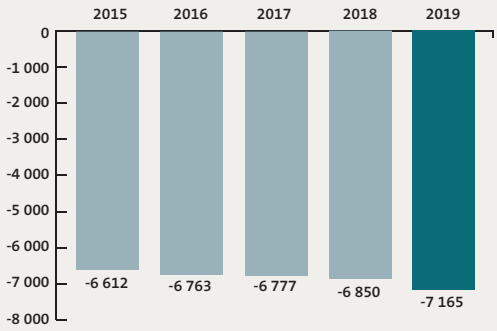


Disponibla likvida medel 0 mnkr (0)

Likvida medel uppgick till 0 mnkr (0). 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 -7 165 mnkr (-6 850)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 315 mnkr till –7 165 mnkr.



NOTER

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

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

Under 2018 har beslut fattats om att sänka inkomstskatten i två steg. Under åren 2019–2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De skattefordringar/skulder som förväntas realiseras under 2020 värderas således till 21,4 procent, samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 procent.

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

Avsättningar
En avsättning definieras som en skuld, som är oviss till belopp eller tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett legalt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner
Avsättning till PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

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

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

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2
HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Bostäder	1 976 589	1 916 462
Lokaler	85 745	80 533
Övriga hyresintäkter	67 899	65 349
Summa hyresintäkter	**2 130 233**	**2 062 344**

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

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

	2019	2018
Leasingavgifter		
Inom ett år	75 690	73 233
Mellan 1–5 år	163 216	151 913
Över 5 år	27 814	40 280
Summa	**266 720**	**265 426**

NOT 3
FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	5 589	4 735
Övriga förvaltningsintäkter	31 412	19 784
Summa förvaltningsintäkter	**37 001**	**24 519**

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

NOT 4
DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Värme	–162 143	–174 667
El	–54 323	–47 879
Vatten och avlopp	–72 228	–67 869
Avfallshantering	–59 378	–55 489
Fastighetsskötsel	–201 446	–203 191
Reparationer	–122 895	–111 835
Driftsadministration	–150 695	–152 566
Övriga driftkostnader	–63 011	–47 613
Summa driftkostnader	**–886 119**	**–861 109**

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 2 714 tkr (2 730) och ingår i övriga driftkostnader.

NOT 5
PERSONAL

	2019	2018
Personalkostnader		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	–1 742	–1 664
Löner och ersättningar till övriga anställda	–124 393	–122 272
Summa löner och ersättningar	**–126 135**	**–123 936**
Pensionskostnader till styrelse* och vd	–392	–440
Pensionskostnader till övriga anställda	–17 938	–18 174
Summa pensionskostnader	**–18 330**	**–18 614**
Övriga sociala kostnader	–44 029	–43 097
Övriga personalkostnader	–9 023	–10 357
Summa övriga personalkostnader	**–53 052**	**–53 454**
Summa personalkostnader	**–197 517**	**–196 004**

	2019	2018
Medelantal anställda		
Kvinnor	90	96
Män	164	154
Summa medelantal anställda	**254**	**250**
Styrelse, könsfördelning		
Kvinnor	4	5
Män	6	5
Totalt	**10**	**10**
Företagsledning, könsfördelning		
Kvinnor	6	4
Män	8	9
Totalt	**14**	**13**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

**) inklusive styrelsesuppleanter*

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Ersättningar och övriga förmåner år 2019				
Styrelseordförande	82	–	–	82
Övriga styrelseledamöter	286	–	–	286
Styrelsesuppleanter	44	–	–	44
Vd	1 314	8	392	1 714
Övriga ledande befattningshavare	10 557	173	1 207	11 937
Totalt	**12 283**	**181**	**1 599**	**14 063**
Ersättningar och övriga förmåner år 2018				
Styrelseordförande	96	–	–	96
Övriga styrelseledamöter	162	–	–	162
Styrelsesuppleanter	34	–	–	34
Vd	1 372	12	440	1 824
Övriga ledande befattningshavare	10 216	178	1 017	11 411
Totalt	**11 880**	**190**	**1 457**	**13 527**

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 13 personer (12). Övriga förmåner avser bland annat kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Principer för ersättning till styrelse och vd

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

Pensioner

Vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer.

NOT 5
PERSONAL FORTS

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

Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på en månad, samt ett avgångsvederlag på sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Om anställningstiden är längre än sex år är avgångsvederlaget tolv månadslöner. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

NOT 6
UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

	2019	2018
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	4,0	3,8
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,1	3,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	22,2	25,3
Andel av kostnader i finansnettot		
Bolag inom Framtidenkoncernen	96,1	96,3

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

NOT 7
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

	2019	2018
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	–2 293	–2 293
Markanläggningar	–20 948	–21 927
Byggnader	–394 632	–390 234
Bredbandsnät	–4 824	–4 824
Inventarier	–11 858	–12 206
Utrangeringskostnad komponent	–13 898	–1 728
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–448 453**	**–433 212**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	–	–11 761
Byggnader	–48 450	–3 544
Pågående ny- och ombyggnad	–47 278	–131 249
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–95 728**	**–146 554**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	–	30
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–**	**30**
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–544 181**	**–579 736**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	–33	–33
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	**–33**	**–33**
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	**–544 214**	**–579 769**

NOT 8
ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2019	2018
Revisionsuppdrag	–396	–383
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–40
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**–396**	**–423**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 297 tkr (224). Beloppen är inklusive ej avdragsgill moms.

NOT 9
CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader	2019	2018
Koncernledningsarvode	–33 827	–27 698
Avskrivningar	–33	–33
Övriga centrala kostnader	–16 923	–17 226
Summa centrala kostnader	**–50 783**	**–44 957**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	1 370	1 255
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	456	288
Återvunna fordringar	686	748
Övriga ersättningar	582	132
Övriga rörelseintäkter	886	1 374
Summa övriga rörelseintäkter	**3 980**	**3 797**

Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2019 avser försäljning av del av mark inom fastigheterna Biskopsgården 6:1 samt Biskopsgården 5:1 till Fastighets AB Balder.
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2018 avser koncernintern försäljning av del av fastighet Biskopsgården 96:5 till Göteborgs Egnahems AB.

NOT 11
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	–814	–
Övriga rörelsekostnader	–86	–
Summa övriga rörelsekostnader	**–900**	**–**

Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning 2019 avser koncernintern försäljning av del av mark inom fastigheterna Gårdsten 62:11, Gårdsten 62:12 samt Gårdsten 62:13 till Göteborgs Egnahems AB.

NOT 12
OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2019	2018
Inom ett år	–10 999	–10 819
Mellan 1–5 år	–16 877	–20 367
Över 5 år	–65 813	–66 447
Summa	**–93 689**	**–97 633**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**–8 009**	**–10 520**

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

NOT 13
FINANSNETTO

	2019	2018
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultatandel kommanditbolag	1 937	–
Ränteintäkter, övriga	464	494
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**2 401**	**494**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Resultatandel kommanditbolag	–10	–
Räntekostnader, koncernföretag	–98 776	–105 409
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–3 868	–3 457
Ränta PRI-skuld	–4 182	–4 130
Övriga finansiella kostnader	–35	–24
Aktiverad ränta	13 500	11 398
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–93 371**	**–101 622**
Finansnetto	**–90 970**	**–101 128**

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 1,5 procent (1,6).

NOT 14
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Upplösning av persiodiseringsfond	44 775	20 056
Avskrivningar utöver plan	3 215	1 708
Lämnat koncernbidrag	–247 000	–253 000
Summa bokslutsdispositioner	**–199 010**	**–231 236**

NOT 15
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	–152	–176
Justering av aktuell skatt för tidigare år	1 125	–1 725
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–6 780	68 272
Skatt på årets resultat	**–5 807**	**66 371**

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader. Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	31 757	–163 439
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22 %)	–6 796	35 957
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader	–98	–279
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	–69	–66
Skatteeffekt avseende sänkt skattesats	–	32 650
Justeringar avseende tidigare år	1 156	–1 891
Skatt på årets resultat	**–5 807**	**66 371**

NOT 16
UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 1,03 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2019 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2020-03-10 kommer en utdelning avseende 2019 att föreslås om 700 tkr, vilket motsvarar 1,03 % av aktiekapitalet 68 000 tkr. Utdelning avseende 2018 uppgick till 0 tkr.

NOT 17
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 823**	**31 823**
Ingående avskrivningar	–25 008	–22 715
Årets avskrivningar	–2 293	–2 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–27 301**	**–25 008**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**4 522**	**6 815**

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370–530 kr/kvm (380–520) och för lokaler till 267–427 kr/kvm (279–419).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,05 procent (2,10) i läge A1 och 4,75 procent (4,90) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 4,90 procent (5,00) i läge A1 och 7,90 procent (7,90) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

	2019	2018
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	37 704 197	35 081 145
Investeringar	1 163 264	784 564
Fastighetsförvärv	–	19 740
Fastighetsförsäljningar	–814	–7 218
Övrig värdeökning	2 204 159	1 825 966
Utgående marknadsvärde	**41 070 806**	**37 704 197**
Bokfört värde		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	824 149	804 409
Investeringar	–	19 740
Försäljningar/utrangeringar	–814	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**823 335**	**824 149**
Ingående nedskrivningar	–11 761	–14 968
Omklassificering	11 761	14 968
Årets nedskrivningar	–	–11 761
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**–11 761**
Ingående avskrivningar	–13 393	–13 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–13 393**	**–13 393**
Ingående uppskrivningar	329 640	329 761
Försäljningar/utrangeringar	–	–121
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**329 640**	**329 640**
Utgående planenligt restvärde mark	**1 139 582**	**1 128 635**
Taxeringsvärde mark	**15 277 342**	**9 530 396**

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

	2019	2018
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	536 108	519 227
Försäljningar/utrangeringar	–	–24
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	42 610	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**578 718**	**536 108**
Ingående avskrivningar	–368 604	–346 854
Omklassificering	–7	177
Årets avskrivningar	–20 948	–21 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–389 559**	**–368 604**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**189 159**	**167 504**

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 941 899	14 406 222
Försäljningar/utrangeringar	–25 282	–4 146
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	743 445	539 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 660 062**	**14 941 899**
Ingående nedskrivningar	–3 544	–1 396
Omklassificering	3 544	1 366
Årets nedskrivningar	–48 450	–3 544
Återförda nedskrivningar	–	30
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–48 450**	**–3 544**
Ingående avskrivningar	–5 781 360	–5 460 822
Försäljningar/utrangeringar	11 384	2 418
Omklassificering	7	33 598
Årets avskrivningar	–360 952	–356 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–6 130 921**	**–5 781 360**

	2019	2018
Ingående uppskrivningar	1 582 128	1 628 782
Omklassificering	–	–12 974
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–33 680	–33 680
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1 548 448**	**1 582 128**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**11 029 139**	**10 739 123**
Taxeringsvärde byggnader	**17 623 719**	**14 829 978**

Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 739	95 744
Omklassificering	–	–5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 739**	**95 739**
Ingående avskrivningar	–32 525	–27 706
Omklassificering	–	5
Årets avskrivningar	–4 824	–4 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–37 349**	**–32 525**
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	**58 390**	**63 214**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**12 416 270**	**12 098 476**
Taxeringsvärde mark och byggnader	**32 901 061**	**24 360 374**

Eftersom ägandet ännu inte övergått i alla fastigheter i samband med den geografiska samordningen som koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 401 991 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 150 818 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.

NOT 19
INVENTARIER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	176 171	174 498
Inköp	6 110	5 412
Omklassificering	–	17
Försäljningar/utrangeringar	–2 481	–3 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**179 800**	**176 171**
Ingående avskrivningar	–96 036	–87 536
Försäljningar/utrangeringar	2 472	3 756
Årets avskrivningar	–11 891	–12 239
Omklassificering	–	–17
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–105 455**	**–96 036**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**74 345**	**80 135**

NOT 20
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	48 984	48 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 984**	**48 984**
Ingående avskrivningar	–48 984	–48 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–48 984**	**–48 984**
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

NOT 21
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	726 433	526 230
Under året nedlagda kostnader	1 163 264	784 564
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–786 055	–578 895
Försäljningar	–	–5 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 103 642**	**726 433**
Ingående nedskrivningar	–166 389	–20 172
Omklassificering	–15 305	–14 968
Årets nedskrivningar	–47 278	–131 249
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–228 972**	**–166 389**
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**874 670**	**560 044**

NOT 22
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	34	34
Årets förändring	1 927	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 961**	**34**
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**1 961**	**34**

Intresseföretag	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	–	1 927
Summa aktier och andelar i intresseföretag		**340**	**1 961**

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432–9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844–6442	–30	5 839

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

NOT 23
FORDRINGAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag	**5 600**	**5 600**

NOT 24
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 298	1 368
Försäljning	–	–70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 298**	**1 298**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 298**	**1 298**

NOT 25
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	11 040	11 800
Inköp/nyutlåning	1 189	1 837
Försäljningar	–	–
Amorteringar	–2 675	–2 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 554**	**11 040**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**9 554**	**11 040**

NOT 26
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Förutbetalda hyreskostnader	1 124	1 067
Förutbetalda kostnader licenser	284	821
Förutbetalda kostnader arrende	–	630
Upplupna hyresintäkter	876	2 354
Upplupna föräkringsintäkter	4 574	5 838
Övriga poster	4 148	3 459
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**11 006**	**14 169**

NOT 27
OBESKATTADE RESERVER

	2019	2018
Periodiseringsfond, Tax 14	–	44 775
Periodiseringsfond, Tax 15	18 520	18 520
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	57 233	60 448
Summa obeskattade reserver	**75 753**	**123 743**

NOT 28
AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2019	2018
Avsättning vid årets ingång	103 731	102 777
Nyintjänad pension	3 254	3 139
Årets utbetalningar	–7 238	–7 142
Ränta	3 800	3 753
Övrigt	1 798	1 204
Avsättning vid årets utgång	**105 345**	**103 731**

NOT 29
AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER

	2019	2018
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	517 696	510 767
Summa uppskjutna skatteskulder	**517 696**	**510 767**
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	–149	–
Summa uppskjutna skattefordringar	**–149**	**–**
Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto	**517 547**	**510 767**

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

NOT 30
ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2019	2018
Ingående balans	–	–
Avsättningar under året	697	–
Under året i anspråkstagen avsättning	–	–
Utgående balans	**697**	**–**

Övriga avsättningar avser lönekostnader. Avsättningen beräknas bli tagen i anspråk under år 2020.

NOT 31
LÅNESKULDER

	2019		2018	
Räntebärande skulder	**Nominellt belopp**	**Marknadsvärde**	**Nominellt belopp**	**Marknadsvärde**
Skulder till koncernföretag	7 059 208	7 059 208	6 746 031	6 746 031
Totalt	**7 059 208**	**7 059 208**	**6 746 031**	**6 746 031**

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

I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 169 208 tkr (106 031).

NOT 32
LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2019		2018	
	1–5 år	**Senare än fem år**	**1–5 år**	**Senare än fem år**
Skulder till koncernföretag	–	6 890 000	–	6 640 000
Summa långfristiga skulder	**–**	**6 890 000**	**–**	**6 640 000**

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.

NOT 33
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Förutbetalda hyresintäkter	167 282	166 745
Upplupna sociala avgifter	2 249	2 284
Upplupna personalkostnader	11 142	12 748
Upplupna taxebundna kostnader	38 026	42 045
Upplupna ombyggnadskostnader	40 357	55 623
Upplupna underhållskostnader	19 497	26 402
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	2 095	2 615
Övriga poster	7 838	3 316
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**288 486**	**311 778**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 34
STÄLLDA SÄKERHETER

	2019	2018
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	–	–
Summa ställda säkerheter	**–**	**–**
Säkerheter i eget förvar	**9 104 477**	**9 104 477**

NOT 35
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2019	2018
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 107	2 075
Ansvarsförbindelse Fastigo	2 473	2 338
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	15 159	15 159
Summa eventualförpliktelser	**19 739**	**19 572**

NOT 36
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2019	2018
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	2 293	2 293
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	432 295	429 224
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	95 728	146 554
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–	–30
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	2 311	954
Utrangeringskostnad komponentbyte	13 898	1 728
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–1 003	–1 543
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**545 522**	**579 180**

NOT 37
ERLAGD RÄNTA

	2019	2018
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–94 427	–100 947
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–13 500	–11 398
Summa erlagd ränta	**–107 927**	**–112 345**

NOT 38
SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2019	2018
Ökning (–) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	21 429	–15 795
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	80 083	16 394
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**101 512**	**599**

NOT 39
OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

Koncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.

NOT 40
NETTOLÅNESKULD

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

NOT 41
FINANSIELL RISKHANTERING

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

NOT 42
VINSTDISPOSITION

	2019
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	2 766 830 185
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	1 839 962
Erhållet aktieägartillskott	194 142 000
Årets resultat	25 950 498
Summa	**2 988 762 645**

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

Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie)	700 000
I ny räkning balanseras	2 988 062 645
Summa	**2 988 762 645**

NOT 43
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2020 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2020.

GÖTEBORG DEN 6 FEBRUARI 2020

ÅKE FRANSSON
Ordförande

ÅKE BJÖRK
1:e vice ordförande

CALLE JERSHED
2:e vice ordförande

TORKEL BERGSTRÖM
Ledamot

PETER KIRKSAETHER
Ledamot

JENNIFER MERELAID HANKINS
Ledamot

MARIE STENQVIST
Ledamot

LENA MOLUND TUNBORN
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 6 februari 2020

TORBJÖRN RIGEMAR
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

TORE SVENSSON
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Eketrägatan
21 - 13
Inägogatan
10 - 20

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30–63 i detta dokument.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Poseidons finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostads AB Poseidon.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–29 och 67–80. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Poseidon för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Göteborg den 6 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2019

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon
Org.nr: 556120-3398

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under år 2019.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 6 februari 2020

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Tore Svensson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Fastighetsförteckning



ANTAL LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT



DISTRIKT	BOSTÄDER ANTAL	BOSTÄDER YTA	LOKALER YTA	TOTAL YTA
ANGERED	1 857	138 716	2 944	141 660
BACKA	2 379	149 870	4 035	153 905
CENTRUM	5 142	315 610	23 983	339 593
HISINGEN	3 326	194 570	15 301	209 871
HJÄLLBO	2 289	172 546	12 967	185 513
KORTEDALA	3 734	227 233	12 409	239 642
VÄSTER	4 548	292 569	12 435	305 004
ÖSTER	3 930	242 839	21 932	264 771
TOTAL	**27 205**	**1 733 953**	**106 006**	**1 839 959**

FASTIGHETSBESTÅND PER STADSDEL

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Angered														
Angered 117:2	Titteridamm	C1	---	2020	---	---	---	---	---	---	---	---	2 291	7 700
Angered 117:3	Titteridamm	C1	---	2020	---	---	---	---	---	---	---	---	15 087	12 460
Angered 85:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	28	2 286	0	2 286	951	---	---	951	6 866	19 800
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	C1	1982	1982	6	546	0	546	1 043	---	821	1 864	3 665	5 970
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	0	3 776	991	---	---	991	11 199	31 620
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	54	4 546	0	4 546	963	---	---	963	10 501	36 722
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	132	10 714	0	10 714	986	---	3	988	28 483	88 602
Angered 92:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	0	3 776	992	---	5	997	10 181	31 620
Angered 92:2	Länkharvsgatan	C1	1979	1979	60	4 471	309	4 780	989	756	225	1 199	15 692	45 831
Angered 92:3	Länkharvsgatan	C1	1978	1978	58	4 627	0	4 627	992	---	---	992	11 180	38 738
Angered 93:2	Angereds Torg	C1	1978	1978	63	4 996	1 099	6 095	950	1 562	5	1 065	17 608	58 800
Gårdsten 62:11	Mejramgatan	C2	1974	1981	126	8 861	0	8 861	1 066	---	---	1 066	59 983	84 000
Gårdsten 62:12	Mejramgatan	C2	1974	1974	140	9 906	317	10 223	1 032	990	---	1 031	62 611	91 820
Gårdsten 62:13	Mejramgatan	C2	1973	1973	129	8 687	30	8 717	1 051	5 708	---	1 067	61 560	81 191
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	C2	1977	1977	130	9 765	0	9 765	796	---	---	796	16 581	76 000
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	C2	1976	1976	138	9 605	127	9 732	895	629	---	892	38 742	81 044
Gårdsten 62:6	Paprikagatan	C2	1976	1976	128	8 952	0	8 952	923	---	---	923	42 009	77 000
Gårdsten 62:7	Paprikagatan	C2	1975	1975	84	6 135	45	6 180	807	585	---	805	10 098	47 551
Gårdsten 62:8	Paprikagatan	C2	1975	1983	96	6 496	811	7 307	1 088	1	---	967	46 962	65 240
Gårdsten 62:9	Paprikagatan	C2	1975	1975	110	8 019	55	8 074	1 052	559	---	1 049	46 423	76 937
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	C2	1975	1988	283	22 552	151	22 703	1 014	931	50	1 064	60 639	212167
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	C2	1968	1973	651	49 951	3 432	53 383	927	371	50	942	201 960	436 603
Hjällbo 6:8	Skolspåret	C2	1968	1968	591	45 622	7 114	52 736	887	707	47	910	116 247	409 251
Hjällbo 7:7	Sandspåret	C2	1968	1984	429	33 518	811	34 329	924	595	23	939	106 193	295 018
Hjällbo 9:4	Bondegärdet	C2	1968	1968	618	43 455	1 610	45 065	942	575	51	979	116 463	390 613
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	12 484	17 819
Summa Angered					**4 146**	**311 262**	**15 911**	**327 173**	**946**	**655**	**47**	**978**	**1 131 708**	**2 820 117**
Askim-Frölunda-Högsbo														
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	B1	1952	1970	18	1 083	70	1 153	1 077	434	27	1 065	3 403	18 340
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	B1	1952	1986	66	3 939	78	4 017	1 113	382	36	1 135	13 400	67 137
Järnbrott 116:87	Elins Gård	B1	2015	2015	117	8 258	41	8 299	1 636	621	7	1 638	160 768	198 000
Järnbrott 116:88	Idas Gård	B1	1962	2001	110	6 762	24	6 786	1 230	899	99	1 329	55 291	130 115
Järnbrott 116:89	Fyrktorget	B1	1962	2000	37	2 290	678	2 968	1 365	1 127	122	1 432	25 764	53 183
Järnbrott 116:90	Amandas Gård	B1	1962	1999	130	7 337	0	7 337	1 399	---	62	1 461	86 761	149 000
Järnbrott 116:91	Amandas Gård	B1	1962	1998	65	3 725	86	3 811	1 390	671	66	1 439	32 483	74 807
Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	65	4 324	233	4 557	1 240	1 354	55	1 300	36 347	81 818
Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	70	4 632	0	4 632	1 207	---	49	1 256	42 159	86 553
Järnbrott 116:94	Annas Gård	B1	1962	1996	69	4 632	120	4 752	1 264	731	41	1 291	33 524	89 242
Järnbrott 116:95	Annas Gård	B1	1962	1996	114	7 028	473	7 501	1 229	762	35	1 234	59 914	135 929
Järnbrott 116:96	Julianas Gård	B1	1961	1995	132	8 896	10	8 906	1 300	9 931	60	1 369	58 076	175 165
Järnbrott 116:97	Julianas Gård	B1	1961	1995	62	3 851	18	3 869	1 232	285	108	1 335	31 156	73 658
Järnbrott 116:99	Idas Gård	B1	1962	2001	46	2 754	0	2 754	1 226	---	46	1 272	28 483	53 000
Järnbrott 140:1	Mandolingatan	B2	1961	1961	156	9 072	317	9 389	1 055	391	7	1 039	25 325	149 991
Järnbrott 140:2	Mandolingatan	B2	1962	1962	170	9 353	259	9 612	1 099	800	6	1 097	29 772	158 345

forts nästa sida






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Askim-Frölunda-Högsbo forts.														
Järnbrott 140:3	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	352	9 424	1 055	696	6	1 047	25 087	150 285
Järnbrott 140:4	Mandolingatan	B2	1962	1962	170	9 355	261	9 616	1 113	384	7	1 099	29 640	158 000
Järnbrott 140:6	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	234	9 306	1 051	401	6	1 041	25 059	149 492
Järnbrott 142:4	Marconigatan	B2	1964	1964	97	7 315	620	7 935	987	1 551	3	1 034	43 313	129 499
Järnbrott 142:5	Marconigatan	B2	1964	1964	98	7 302	680	7 982	1 003	1 287	3	1 030	34 460	130 392
Järnbrott 142:6	Marconigatan	B2	1964	1970	92	7 092	862	7 954	1 012	1 388	3	1 056	42 497	132 000
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	B1	1965	1981	304	20 674	337	21 011	1 228	1 012	12	1 236	141 675	377 371
Järnbrott 155:1	Barytongatan	B1	1965	1965	172	11 644	333	11 977	1 035	358	4	1 020	40 673	190 431
Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen	B1	1996	1996	22	1 854	522	2 376	1 513	805	288	1 645	36 262	50 716
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	B1	1965	1965	180	11 695	376	12 071	1 041	717	12	1 043	48 887	192 612
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	B2	1996	1996	98	6 058	116	6 174	1 289	531	43	1 317	42 719	119 147
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	B2	---	1977	0	0	520	520	---	469	---	469	32 964	0
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	B2	1964	2016	122	8 550	104	8 654	1 504	2 515	48	1 565	176 640	194 854
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	B2	1964	2017	123	8 590	212	8 802	1 475	2 128	3	1 494	174 613	190 252
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	B2	1964	1964	102	7 887	41	7 928	972	282	3	971	24 235	125 048
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	B2	1965	1965	90	6 962	1 034	7 996	972	1 066	3	987	26 317	116 788
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	B1	1953	1991	57	3 197	45	3 242	1 236	536	41	1 267	13 464	59 402
Järnbrott 194:1	Kaverösporten	B1	1985	1999	36	2 639	0	2 639	1 515	---	838	2 353	67 402	80 200
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	B1	1953	1991	54	3 380	156	3 536	1 212	405	41	1 217	33 930	62 481
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	B1	1952	1987	96	5 730	686	6 416	1 143	370	55	1 115	22 714	102 525
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	B1	1952	1990	120	7 413	203	7 616	1 216	361	24	1 217	54 183	137 619
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	B1	1952	1982	110	6 188	158	6 346	1 189	857	51	1 231	22 643	110 781
Järnbrott 758:66	Mandolingatan	B2	1961	1961	0	0	350	350	---	762	---	762	457	1 139
Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	B1	1952	1988	48	2 918	116	3 034	1 153	666	63	1 197	10 992	52 268
Järnbrott S:103	Växelmyntsgatan 55	B1	2014	2014	0	0	216	216	---	999	---	999	5 016	0
Rud 9:2	Gånglåten	B2	1963	2003	181	12 059	100	12 159	1 221	756	4	1 222	92 788	232 582
Rud 9:3	Gånglåten	B2	1963	2003	172	11 096	269	11 365	1 227	548	3	1 215	90 315	213 955
Rud 9:4	Gånglåten	B2	1963	2003	181	11 850	1 012	12 862	1 220	725	5	1 186	96 584	230 482
Rud 9:5	Gånglåten	B2	1963	2001	84	5 041	112	5 153	1 168	425	6	1 157	36 518	94 737
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	17 111	76 168
Summa Askim-Frölunda-Högsbo					**4 548**	**292 569**	**12 434**	**305 003**	**1 194**	**884**	**42**	**1 220**	**2 231 781**	**5 555 509**
Centrum														
Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	24	2 186	544	2 730	1 122	776	---	1 053	13 983	55 673
Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	38	2 566	1	2 567	1 179	43 932	78	1 273	16 939	62 000
Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1995	48	3 234	119	3 353	1 336	924	---	1 321	17 868	87 869
Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1992	161	9 702	0	9 702	1 400	---	---	1 400	67 656	268 000
Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1995	76	4 914	76	4 990	1 346	1 043	---	1 341	28 061	134 613
Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	30	1 700	1 052	2 752	1 141	1 114	---	1 131	11 935	48 697
Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	146	10 094	48	10 142	1 123	1 784	68	1 194	62 233	243 654
Guldheden 28:1	Doktor Bondesons Gata	A2	1958	1976	213	7 561	223	7 784	1 413	966	33	1 433	28 614	205 775
Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	A2	1950	1995	58	3 409	115	3 524	1 384	977	---	1 371	22 503	95 089
Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata	A2	1952	1996	31	1 641	1 199	2 840	1 096	1 469	---	1 253	12 834	52 965
Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	A2	1952	1992	12	1 208	861	2 069	1 021	1 211	---	1 100	8 072	35 672
Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	51	2 517	1 269	1 238	50	1 319	19 526	64 944
Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	34	2 328	0	2 328	1 268	---	51	1 319	18 543	62 000
Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	73	2 539	1 269	710	71	1 324	18 121	64 867






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Centrum forts.														
Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	163	7 902	277	8 179	1 175	482	24	1 175	40 267	191 758
Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	115	5 996	784	6 780	1 177	658	58	1 175	35 628	148 408
Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	A2	1992	1992	47	4 091	54	4 145	1 341	3 300	280	1 646	42 640	120 366
Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	A2	1952	1995	36	2 466	0	2 466	1 273	---	100	1 373	17 846	64 663
Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1995	0	0	500	500	---	287	---	287	12	0
Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1997	38	2 604	0	2 604	1 271	---	53	1 324	20 110	68 597
Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	0	2 604	1 270	---	---	1 270	18 176	68 000
Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	0	2 604	1 274	---	37	1 312	15 737	68 000
Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1996	38	2 604	0	2 604	1 273	---	---	1 273	17 827	68 000
Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1995	38	2 604	0	2 604	1 271	---	50	1 321	17 430	68 000
Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	32	1 836	44	1 880	1 128	485	36	1 149	14 632	44 395
Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	69	3 916	35	3 951	1 154	590	20	1 169	22 097	94 894
Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	145	7 905	657	8 562	1 143	433	23	1 112	50 600	193 562
Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	136	6 189	276	6 465	1 328	683	125	1 425	41 429	166 197
Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1975	133	7 165	770	7 935	1 288	594	0	1 221	53 233	187 978
Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	A2	1959	1980	97	4 633	39	4 672	1 306	268	16	1 313	32 491	119 150
Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1960	57	4 261	109	4 370	1 237	600	---	1 221	29 192	104 379
Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	74	4 375	79	4 454	1 287	488	22	1 294	33 940	112 378
Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1976	100	5 108	7	5 115	1 348	11 412	180	1 541	41 713	135 000
Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms Gata	A2	2017	2017	49	2 497	0	2 497	2 091	---	---	2 091	79 606	94 000
Gårda 71:8	Anders Personsgatan	A2	2012	2012	317	23 978	446	24 424	1 638	1 638	97	1 735	696 209	827 633
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	27	1 550	0	1 550	1 232	---	72	1 304	7 026	44 800
Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan	A1	1937	1950	71	3 314	91	3 405	1 254	605	37	1 273	12 454	111 479
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	24	1 416	0	1 416	1 205	---	79	1 284	5 138	46 600
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	32	1 622	117	1 739	1 226	253	57	1 218	6 291	53 754
Krokslätt 156:1	Framnäsgatan	A2	1948	1989	21	1 149	82	1 231	1 442	353	---	1 369	6 794	33 358
Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	A2	1938	1938	60	2 994	14	3 008	1 355	289	---	1 350	15 919	77 018
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	A2	1938	1938	39	1 746	0	1 746	1 415	---	---	1 415	10 706	46 000
Krokslätt 179:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	64	2 992	354	3 346	1 331	498	---	1 243	17 876	82 453
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	A2	1965	2009	270	18 328	179	18 507	1 422	401	56	1 469	344 941	544 327
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	A2	1950	1950	86	3 914	298	4 212	1 220	917	46	1 245	18 168	97 002
Krokslätt 70:1	Brushanegatan	A2	1948	1989	76	4 846	138	4 984	1 355	766	9	1 348	27 460	136 074
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	A2	1991	1992	88	7 131	1 602	8 733	1 320	1 042	38	1 307	60 560	213 828
Krokslätt 99:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	40	2 210	104	2 314	1 257	770	---	1 236	12 145	58 885
Stampen 16:13	Norra Ågatan	A2	2004	2004	149	10 454	0	10 454	1 663	---	149	1 812	152 647	350 800
Stampen 16:14	Norra Ågatan	A2	2004	2004	78	2 171	0	2 171	1 792	---	---	1 792	28 733	74 000
Stampen 16:15	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	0	2 390	1 654	---	---	1 654	32 367	77 000
Stampen 16:16	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	0	2 390	1 646	---	---	1 646	32 948	77 000
Stampen 16:17	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	0	2 390	1 677	---	---	1 677	32 726	78 000
Summa Centrum					**3 933**	**233 820**	**11 418**	**245 238**	**1 362**	**922**	**50**	**1 391**	**2 492 603**	**6 629 554**
Lundby														
Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	B2	1933	1963	102	5 228	151	5 379	1 017	433	---	1 001	17 744	91 264
Brämaregården 20:11	Jägaregatan	B2	1937	2006	72	3 548	0	3 548	1 357	---	27	1 384	26 135	77 000
Brämaregården 25:13**	Hisingsgatan	B2	1948	1969	74	3 637	90	3 727	1 272	891	4	785	49 747	47 295
Brämaregården 27:2	Brämaregatan	B2	1930	1951	13	678	258	936	1 253	936	---	1 166	20 054	13 064

forts nästa sida









Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Lundby forts.														
Brämaregården 27:9	Brämaregatan	B2	1930	1972	68	3 720	249	3 969	1 318	826	6	1 293	102 752	63 358
Brämaregården 29:5	Myntgatan	B2	1982	1983	25	1 981	88	2 069	1 070	927	---	1 064	6 368	36 231
Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1980	14	835	10	845	1 036	312	---	1 027	3 724	14 813
Brämaregården 3:25	Bergavägen	B2	1934	1983	9	566	141	707	1 000	1 182	---	1 036	1 698	10 565
Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	B2	1935	1983	16	1 132	20	1 152	972	250	---	959	3 310	19 421
Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1983	17	1 064	0	1 064	1 044	---	---	1 044	4 932	18 800
Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	B2	1936	1975	73	4 810	318	5 128	1 035	555	21	1 026	13 873	74 341
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	B2	1939	1988	11	563	33	596	1 201	708	---	1 174	2 523	9 643
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	B2	1938	1988	17	1 050	136	1 186	1 139	1 063	---	1 130	5 548	17 872
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan	B2	1952	1991	12	810	0	810	1 162	---	---	1 162	6 449	13 600
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	B2	1954	1997	18	984	0	984	1 163	---	---	1 163	7 480	16 800
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	B2	1954	1997	21	1 263	0	1 263	1 141	---	1	1 143	7 913	21 600
Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	B2	1952	1994	118	7 603	82	7 685	1 377	527	26	1 394	116 609	148 934
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	B2	1951	1997	49	2 681	12	2 693	1 225	11 691	29	1 300	20 194	48 600
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	B2	1951	1997	25	1 370	0	1 370	1 225	---	132	1 357	10 614	24 200
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	B2	1954	1997	24	1 320	0	1 320	1 224	---	1	1 225	8 958	23 400
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	B2	1954	1997	24	1 320	4	1 324	1 228	19 971	51	1 335	8 929	24 200
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	B2	1951	1997	39	2 173	174	2 347	1 159	567	48	1 163	15 142	38 180
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	B2	1954	1974	39	2 176	133	2 309	1 122	236	50	1 121	8 661	35 462
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan	B2	1952	1992	45	2 979	392	3 371	1 139	474	14	1 075	17 183	51 391
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	B2	1951	1995	78	4 338	224	4 562	1 164	775	8	1 153	21 130	75 561
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	B2	1951	1996	39	2 163	0	2 163	1 165	---	9	1 174	11 967	37 342
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	B2	1951	1979	24	1 383	0	1 383	1 155	---	34	1 189	5 390	22 930
Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	B2	1951	1996	48	2 640	0	2 640	1 224	---	64	1 288	13 120	46 400
Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	B2	1951	1996	24	1 320	0	1 320	1 225	---	1	1 226	6 562	23 400
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	B2	1954	1998	73	4 074	561	4 635	1 158	777	30	1 142	27 918	72 308
Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	B2	1946	1956	53	2 893	101	2 994	1 011	471	54	1 047	9 682	50 170
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	B2	1946	1986	90	5 207	666	5 873	1 137	589	26	1 101	22 044	98 705
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	B2	1946	1956	48	2 461	38	2 499	1 047	256	57	1 092	10 844	43 029
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1976	32	1 609	0	1 609	853	---	---	853	9 095	25 800
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1968	35	1 694	341	2 035	854	741	---	835	12 644	28 670
Sannegården 16:1	Bautastensgatan	B2	1938	1983	113	5 414	135	5 549	1 108	514	28	1 122	19 204	86 359
Sannegården 17:2	Lambergsgatan	B2	1939	1969	17	543	0	543	862	---	55	916	4 049	0
Sannegården 19:1	Bautastensgatan	B2	1939	1983	12	681	100	781	1 145	827	4	1 109	1 690	11 705
Sannegården 20:1	Bautastensgatan	B2	1938	1986	32	1 137	298	1 435	1 370	---	---	995	7 419	19 211
Summa Lundby					**1 643**	**91 048**	**4 755**	**95 803**	**1 139**	**653**	**22**	**1 136**	**669 298**	**1 581 624**
Majorna-Linné														
Haga 10:10	Landsvägsgatan	A1	1985	1985	107	8 307	946	9 253	1 265	1 978	---	1 338	40 044	300 967
Haga 10:11	Frigångsgatan	A1	1913	1985	50	4 711	641	5 352	1 109	1 889	---	1 202	26 601	164 379
Haga 11:15	Frigångsgatan	A1	1990	1990	115	8 856	290	9 146	1 343	1 881	---	1 360	61 601	309 361
Haga 12:11	Haga Nygata	A1	1888	1987	43	2 715	244	2 959	1 260	1 809	---	1 305	25 891	92 715
Haga 12:13	Frigångsgatan	A1	1988	1989	21	2 110	0	2 110	1 259	---	---	1 259	10 918	69 000
Haga 12:6	Haga Nygata	A1	1919	1989	51	2 968	344	3 312	1 319	345	---	1 218	24 636	100 336






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Majorna-Linné forts.														
Haga 13:15	Haga Nygata	A1	1870	1984	34	2 088	487	2 575	1 192	2 077	---	1 360	10 368	74 536
Haga 13:16	Frigångsgatan	A1	1984	1984	80	5 830	173	6 003	1 303	1 044	2	1 297	22 995	197 825
Haga 15:10	Landsvägsgatan	A1	1986	1986	74	4 795	253	5 048	1 316	442	---	1 272	31 301	163 380
Haga 16:4	Bergsgatan	A1	1989	1989	155	11 452	1 112	12 564	1 345	2 345	---	1 434	75 141	427 800
Haga 16:8	Bergsgatan	A1	1906	2007	24	2 479	260	2 739	1 487	3 094	---	1 640	58 487	103 772
Haga 17:6	Bergsgatan	A1	1983	1983	78	5 650	1 775	7 425	1 245	2 137	---	1 458	44 864	224 000
Haga 8:3	Haga Nygata	A1	1992	1993	65	5 636	579	6 215	1 401	2 029	74	1 534	55 797	209 900
Haga 9:6	Järntorget	A1	1890	1993	63	6 087	2 692	8 779	1 338	2 374	---	1 656	94 495	267 000
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	A1	1931	1971	13	706	326	1 032	1 084	1 723	---	1 286	6 436	27 077
Olivedal 2:12	Plantagegatan	A1	1986	1986	105	8 207	379	8 586	1 288	855	30	1 298	38 963	246 482
Olivedal 2:6	Plantagegatan	A1	1910	1985	26	2 287	134	2 421	1 084	1 611	---	1 113	15 692	64 573
Sandarna 10:2	Orustgatan	A4	1945	1993	24	1 008	188	1 196	1 371	1 000	1	1 314	5 321	28 423
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	A4	1939	1962	52	2 776	55	2 831	1 174	265	15	1 171	11 845	67 863
Sandarna 14:2	Öckerögatan	A4	1946	1983	24	1 176	37	1 213	1 361	781	19	1 363	3 502	31 200
Sandarna 14:4	Orustgatan	A4	1947	1986	24	1 129	0	1 129	1 297	---	---	1 297	5 201	29 600
Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	A4	1945	1971	24	1 116	369	1 485	1 313	795	8	1 192	5 768	30 980
Sandarna 15:2	Öckerögatan	A4	1945	1975	28	1 652	14	1 666	1 240	246	74	1 306	8 148	42 000
Sandarna 15:3	Öckerögatan	A4	1947	1987	24	1 047	19	1 066	1 292	295	98	1 372	6 086	27 599
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	A4	1946	1966	24	1 176	76	1 252	1 175	390	---	1 127	2 760	29 087
Sandarna 26:1	Öckerögatan	A4	1947	1984	24	1 140	36	1 176	1 369	745	---	1 350	3 778	30 400
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	A4	1939	1939	110	4 945	120	5 065	1 273	415	38	1 290	20 281	124 431
Sandarna 4:5	Donsögatan	A4	1944	1993	16	952	248	1 200	1 344	1 473	---	1 370	8 496	28 061
Sandarna 5:8	Donsögatan	A4	1943	1986	103	6 346	537	6 883	1 234	969	11	1 224	32 605	163 980
Sandarna 6:7	Brännögatan	A4	1944	1984	65	3 539	38	3 577	1 158	2 057	45	1 213	13 558	86 463
Sandarna 7:2	Brännögatan	A4	1944	1986	24	1 152	22	1 174	1 232	379	---	1 216	5 129	29 497
Sandarna 8:10	Orustgatan	A4	1941	1968	80	3 820	88	3 908	1 284	358	1	1 264	20 714	97 217
Sandarna 8:11	Donsögatan	A4	1944	1986	40	2 280	9	2 289	1 261	341	1	1 259	15 456	58 039
Sandarna 9:2	Orustgatan 16	A4	1991	1991	17	1 484	396	1 880	1 216	964	---	1 163	11 951	41 665
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	A2	1989	1989	51	3 941	126	4 067	1 320	1 024	91	1 402	27 572	111 680
Summa Majorna-Linné					**1 858**	**125 563**	**13 013**	**138 576**	**1 284**	**1 808**	**13**	**1 346**	**852 401**	**4 101 288**
Norra Hisingen														
Backa 77:1	Markurellgatan	B4	1969	2000	72	5 204	150	5 354	1 168	15	36	1 172	29 763	74 993
Backa 77:2	Markurellgatan	B4	1969	2006	72	5 084	0	5 084	1 171	---	38	1 208	32 748	74 023
Backa 77:3	Markurellgatan	B4	1970	2006	72	5 084	0	5 084	1 167	---	49	1 216	33 118	74 023
Backa 78:1	Baron Rogers Gata	B4	1970	1995	60	4 368	0	4 368	1 165	---	36	1 201	28 422	60 800
Backa 78:2	Baron Rogers Gata	B4	1970	1985	119	8 443	248	8 691	1 009	746	46	1 048	44 462	107 283
Backa 78:3	Baron Rogers Gata	B4	1970	1984	122	8 638	0	8 638	1 012	---	52	1 064	50 589	111 537
Backa 78:4	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	64	4 492	18	4 510	881	13 211	37	967	13 159	53 400
Backa 79:1	Katjas Gata	B4	1971	1971	159	11 499	131	11 630	869	1 003	60	931	35 856	131 806
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1992	76	4 760	299	5 059	1 205	953	151	1 342	36 734	68 362
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1994	74	4 688	0	4 688	1 193	---	133	1 326	32 222	68 248
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1971	1994	74	4 688	0	4 688	1 188	---	69	1 257	31 410	64 600
Backa 79:15**	Wadköpingsgatan	B4	2019	2020	22	1 872	0	1 872	1 677	---	39	603	68 361	30 800
Backa 79:16**	Wadköpingsgatan	B4	2019	2020	45	3 349	0	3 349	1 787	---	21	621	121 534	23 800
Backa 79:2	Julias Gata	B4	1971	1983	136	8 779	150	8 929	1 097	15	---	1 079	65 254	117 462

forts nästa sida






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Norra Hisingen forts.														
Backa 79:3	Julias Gata	B4	1971	1971	57	4 272	58	4 330	855	679	24	877	12 963	53 123
Backa 79:5	Jacobs Gata	B4	1970	1988	83	5 917	359	6 276	1 042	718	16	1 040	55 296	80 439
Backa 79:6	Blendas Gata	B4	1970	2002	124	4 311	318	4 629	1 436	---	---	1 338	34 771	71 600
Backa 79:7	Blendas Gata	B4	1970	2003	88	5 542	150	5 692	1 250	15	7	1 224	82 688	86 000
Backa 79:8	Blendas Gata	B4	1970	1970	66	4 446	0	4 446	883	---	16	899	10 847	50 200
Backa 79:9	Blendas Gata	B4	1970	1970	126	8 181	0	8 181	1 071	---	3	1 074	66 398	108 600
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	0	17 742
Summa Norra Hisingen					**1 711**	**113 617**	**1 881**	**115 498**	**1 052**	**608**	**41**	**1 085**	**886 595**	**1 528 841**
Västra Hisingen														
Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	B4	1967	1967	0	0	4 609	4 609	---	151	195	346	6 640	5 274
Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	B4	1967	1967	71	2 034	192	2 226	1 200	747	---	1 161	3 269	23 037
Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	B4	1967	1967	74	2 111	0	2 111	1 197	---	---	1 197	3 166	23 200
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	B4	1958	1981	110	6 107	0	6 107	1 147	---	64	1 211	32 050	64 600
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	B4	1965	1965	150	9 236	413	9 649	1 043	566	40	1 062	42 887	91 532
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	B4	1965	1978	77	4 708	167	4 875	1 048	668	157	1 193	32 778	53 847
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	B4	1958	1996	84	4 725	584	5 309	1 150	541	0	1 083	22 733	55 125
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	B4	1957	1982	47	3 206	0	3 206	1 023	---	67	1 090	12 693	32 272
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	B4	1957	1979	18	1 548	162	1 710	963	659	63	997	4 908	15 288
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	B4	1957	1981	45	3 069	164	3 233	1 046	500	47	1 065	13 407	32 162
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	B4	1957	1995	24	1 680	0	1 680	1 041	---	109	1 150	5 868	18 569
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	B4	1957	1996	84	4 725	154	4 879	1 165	1 111	1	1 164	20 747	53 727
Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	B4	1966	1966	74	2 111	0	2 111	1 195	---	---	1 195	3 023	23 000
Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	B4	1967	1967	74	2 111	0	2 111	1 195	---	---	1 195	3 344	23 000
Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	B4	1967	1967	62	1 829	0	1 829	1 183	---	---	1 183	2 927	19 800
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	B5	1964	1973	30	2 308	0	2 308	976	---	32	1 008	14 697	21 600
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	B5	1964	1973	154	10 538	282	10 820	1 005	561	1	994	65 121	101 051
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	B5	1964	1974	142	8 876	318	9 194	1 033	483	0	1 014	59 985	87 489
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	B5	1964	1972	88	6 886	297	7 183	987	461	1	966	36 464	65 797
Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	B4	1994	1994	10	844	638	1 482	1 094	950	10	1 042	5 727	12 570
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	B4	1993	1993	57	5 138	12	5 150	1 047	627	205	1 251	51 235	58 131
Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	B4	1965	1993	299	22 998	2 095	25 093	1 068	844	16	1 066	142 711	252 080
Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	B4	1993	1993	50	4 059	71	4 130	1 098	80	188	1 268	35 046	48 103
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	B4	1955	2002	165	9 082	117	9 199	1 194	692	67	1 255	57 735	163 424
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	B4	1954	1962	0	0	947	947	---	658	---	658	2 812	4 516
Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	B4	1955	2004	193	10 443	517	10 960	1 203	602	37	1 212	101 061	191 337
Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	B4	1955	1985	155	8 459	205	8 664	1 212	740	31	1 231	71 421	144 037
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan	B4	1947	2001	14	944	753	1 697	1 069	883	47	1 034	13 193	21 346
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	840	4 729
Summa Västra Hisingen					**2 351**	**139 775**	**12 697**	**152 472**	**1 096**	**514**	**56**	**1 103**	**868 489**	**1 710 643**






Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Örgryte-Härlanda														
Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	A2	1915	1976	85	5 140	121	5 261	1 129	1 055	---	1 127	18 454	127 842
Bagaregården 3:5	Falkgatan	A2	1915	1981	74	4 973	303	5 276	1 123	807	2	1 107	18 288	126 668
Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	A2	1945	1986	109	5 655	179	5 834	1 274	1 164	14	1 285	20 829	149 434
Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	A2	2013	2013	67	4 324	0	4 324	1 809	---	---	1 809	111 454	151 000
Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	A2	1945	1986	80	5 076	63	5 139	1 215	2 309	193	1 422	27 762	133 268
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	0	738	1 205	---	---	1 205	2 587	18 800
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	A2	1941	1971	60	2 523	0	2 523	1 005	---	---	1 005	10 213	54 400
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	0	738	1 208	---	---	1 208	2 552	18 800
Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	A2	1912	1981	16	1 274	305	1 579	1 090	876	---	1 049	5 495	33 020
Bagaregården 4:6	Falkgatan	A2	1921	1976	21	1 052	0	1 052	824	---	---	824	3 119	23 600
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1980	21	1 743	45	1 788	1 103	414	---	1 085	6 869	43 082
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1970	39	2 379	17	2 396	1 178	228	168	1 339	9 818	59 000
Bagaregården 51:1	Ejdergatan	A2	1918	1982	34	2 186	121	2 307	1 146	828	---	1 129	13 704	54 694
Bagaregården 6:5	Ejdergatan	A2	1916	1979	67	4 784	341	5 125	1 091	752	---	1 068	20 980	117 312
Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	A2	1922	1990	115	7 122	246	7 368	1 245	946	---	1 235	29 785	189 745
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	A4	1932	1932	72	2 360	8	2 368	1 218	194	98	1 312	8 710	43 608
Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1980	25	1 226	246	1 472	915	858	---	906	4 542	29 575
Kålltorp 105:1	Ättehögsgatan	A3	1947	1960	53	2 737	124	2 861	1 118	695	70	1 170	12 324	66 474
Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	47	2 228	306	2 534	1 278	587	---	1 194	9 877	55 493
Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1970	39	1 851	0	1 851	926	---	---	926	11 126	41 800
Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan	A3	1947	1960	36	1 881	27	1 908	1 435	317	---	1 419	24 263	45 235
Kålltorp 36:13	Stobéegatan	A3	1933	1983	15	934	0	934	1 150	---	---	1 150	5 745	23 400
Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	A3	1937	1982	15	814	57	871	1 193	435	16	1 160	2 988	20 509
Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	A3	1939	1977	12	604	0	604	1 227	---	43	1 270	4 229	15 489
Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	A3	1937	1937	36	2 139	0	2 139	1 173	---	---	1 173	15 899	52 000
Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	A3	1938	1938	60	2 969	203	3 172	1 164	282	82	1 189	13 347	72 238
Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	A3	1938	1938	48	2 497	675	3 172	1 140	709	1	1 049	8 830	62 816
Kålltorp 60:1	Björcksgatan	A3	1937	1977	75	3 928	439	4 367	1 217	669	62	1 225	22 646	102 616
Kålltorp 65:1	Intagsgatan	A3	1939	1978	30	1 240	0	1 240	954	---	---	954	11 112	28 000
Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	A3	1946	1970	93	5 212	10	5 222	1 126	258	29	1 154	24 511	129 000
Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	A2	1950	1950	118	5 564	368	5 932	1 189	789	17	1 182	27 205	141 289
Lunden 52:1	Stavhopparegatan	A2	1943	1977	25	1 508	48	1 556	1 176	254	---	1 148	5 814	37 881
Lunden 53:3	Valåsgatan	A2	1939	1939	32	1 687	60	1 747	1 269	644	84	1 331	7 439	43 118
Lunden 53:4	Stavhopparegatan	A2	1943	1960	40	1 969	41	2 010	1 246	672	6	1 240	8 450	50 414
Lunden 54:1	Valåsgatan	A2	1940	1940	35	1 676	112	1 788	1 304	639	46	1 309	7 993	43 420
Lunden 56:4	Trestegsgatan	A2	1939	1939	56	2 482	45	2 527	1 353	703	44	1 386	10 243	64 134
Lunden 57:1	Skogshyddegatan	A2	1939	1939	44	2 272	313	2 585	1 288	693	55	1 271	9 737	58 444
Lunden 61:4	Blekeslänten	A2	1963	1963	178	13 108	1 668	14 776	1 125	563	93	1 154	63 215	335 600
Lunden 61:5	Överstegatan	A2	1944	1950	48	2 120	15	2 135	1 221	519	---	1 216	10 796	53 234
Lunden 61:6	Ulfsparregatan	A2	1951	1951	24	1 200	12	1 212	1 234	395	27	1 252	8 020	30 221
Olskroken 13:16	Falkgatan	A3	1912	1976	36	1 459	0	1 459	825	---	---	825	5 330	32 800
Olskroken 13:17	Sparvgatan	A3	1990	1990	44	3 396	0	3 396	1 246	---	86	1 332	28 335	89 297
Olskroken 13:8	Svangatan	A3	1918	1981	44	2 925	245	3 170	1 178	1 080	---	1 170	11 102	74 710
Olskroken 29:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	101	7 844	1 070	8 914	1 225	796	116	1 289	57 789	208 571

forts nästa sida

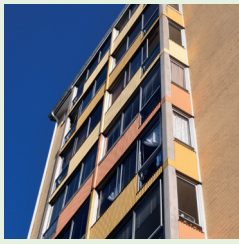





Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Örgryte-Härlanda forts.														
Olskroken 30:11	Olskroksgatan	A3	1983	1983	49	3 598	0	3 598	1 233	---	402	1 636	29 705	103 074
Olskroken 4:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	155	11 636	96	11 732	1 169	249	0	1 161	49 755	294 317
Olskroken 5:5	Borgaregatan	A3	1983	1983	101	7 344	3 514	10 858	1 180	1 445	79	1 345	64 710	219 800
Olskroken 6:12	Bondegatan	A3	1983	1983	115	9 796	621	10 417	1 142	1 919	---	1 188	60 612	251 685
Olskroken 7:14	Bondegatan	A3	1983	1983	33	2 639	6 709	9 348	1 153	1 437	10	1 367	78 628	69 611
Skår 50:1	Omvägen	A4	1951	1951	31	1 945	266	2 211	1 216	418	15	1 136	10 462	37 389
Skår 51:1	Omvägen	A4	1951	1951	142	7 629	348	7 977	1 162	523	61	1 196	31 570	141 003
Skår 52:2	Kallebäcksvägen	A4	1951	1974	76	5 152	605	5 757	1 149	1 049	39	1 177	26 069	99 275
Skår 54:1	Kallebäcksvägen	A4	1951	1980	77	4 507	89	4 596	1 201	143	---	1 181	19 116	85 052
Sävenäs 181:2	Smögengatan	A4	---	2020	0	---	0	---	---	---	---	---	51 731	166 050
Torp 50:6	Gunn Wållgrens gata	A2	2017	2018	209	13 283	1 406	14 689	2 065	2 581	88	2 123	610 134	537 753
Summa Örgryte-Härlanda					**3 281**	**199 066**	**21 487**	**220 553**	**1 245**	**1 220**	**47**	**1 290**	**1 776 019**	**5 357 060**
Östra Göteborg														
Gamlestaden 11:23	Brahegatan	B2	1930	1985	130	8 582	226	8 808	1 058	863	---	1 053	36 074	136 076
Gamlestaden 12:28	Brahegatan	B2	1930	1976	144	9 196	708	9 904	983	463	0	946	32 072	140 902
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	B2	1940	1983	20	966	20	986	1 116	307	---	1 099	2 736	15 400
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	B2	1931	1983	80	5 742	447	6 189	1 007	1 049	3	1 013	18 069	89 208
Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsgatan	B2	1936	1936	84	4 162	58	4 220	1 026	189	---	1 015	10 219	62 164
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	B2	1948	1948	30	1 727	70	1 797	1 067	399	---	1 041	14 739	26 453
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	B2	1951	1982	32	1 691	1 488	3 179	1 066	833	3	960	8 547	45 428
Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	65	3 226	66	3 292	1 042	527	36	1 067	9 340	48 475
Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	24	1 450	0	1 450	977	---	15	992	4 029	21 200
Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan	B2	1938	1938	36	1 790	0	1 790	1 032	---	105	1 137	4 481	26 800
Gamlestaden 34:6	Nylösegatan	B2	1944	1981	41	2 981	57	3 038	963	191	---	949	8 487	44 971
Gamlestaden 4:9	Brahegatan	B2	1972	1989	175	5 993	3 573	9 566	1 473	1 023	138	1 443	71 492	152 205
Gamlestaden 51:5	Batterigatan	B2	1948	1985	18	1 092	12	1 104	1 083	583	---	1 078	5 926	17 400
Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	B2	2015	2015	53	3 081	194	3 275	1 918	1 977	---	1 921	110 366	81 887
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	B2	1980	1980	48	3 881	35	3 916	1 100	1 145	---	1 100	11 398	62 226
Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	B2	1910	1983	60	3 750	1 034	4 784	1 040	916	---	1 013	24 603	64 180
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	B2	1926	1981	49	3 262	119	3 381	1 025	461	---	1 005	12 010	49 933
Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	B2	1917	1981	18	1 416	0	1 416	947	---	---	947	3 721	20 800
Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	B2	1925	1981	6	430	0	430	944	---	---	944	1 196	6 450
Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	B2	1939	1981	22	952	0	952	923	---	---	923	1 786	13 800
Kortedala 1:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	51	3 045	181	3 226	1 145	630	46	1 162	20 180	42 250
Kortedala 101:2	Aprilgatan	B3	1955	2002	172	10 328	352	10 680	1 293	1 131	30	1 317	90 500	161 185
Kortedala 102:1	Decembergatan	B3	1955	1988	245	14 948	251	15 199	1 112	360	36	1 136	55 306	201 141
Kortedala 103:1	Decembergatan	B3	1955	1988	58	3 415	646	4 061	1 112	471	114	1 124	12 565	48 292
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	B3	1958	1978	39	2 586	293	2 879	1 045	328	42	1 014	6 486	33 247
Kortedala 2:1	Timgatan	B3	1954	1992	137	8 714	132	8 846	1 149	676	63	1 205	47 155	121 087
Kortedala 2:2	Timgatan	B3	1954	1991	68	4 427	5	4 432	1 196	15 977	9	1 221	22 691	63 200
Kortedala 2:3	Timgatan	B3	1954	1991	34	2 209	37	2 246	1 196	2 514	101	1 320	12 285	32 499
Kortedala 83:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	43	2 732	52	2 784	1 071	717	45	1 109	12 138	36 643







Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Östra Göteborg forts.														
Kortedala 84:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	33	1 773	0	1 773	1 185	---	134	1 319	9 057	25 772
Kortedala 86:2	Adventsvägen	B3	1956	1956	96	5 424	0	5 424	1 020	---	39	1 060	15 640	66 827
Kortedala 86:3	Adventsvägen	B3	1956	1990	64	3 600	0	3 600	1 023	---	44	1 067	12 070	46 200
Kortedala 87:1**	Adventsvägen	B3	2019	2019	128	7 633	0	7 633	1 838	---	2	466	250 105	101 000
Kortedala 89:2	Adventsvägen	B3	1957	1996	36	2 106	0	2 106	1 157	---	100	1 256	10 035	30 080
Kortedala 89:3	Annandagsgatan	B3	1958	1994	48	3 092	222	3 314	1 141	409	62	1 154	14 413	44 036
Kortedala 90:4	Annandagsgatan	B3	1956	1993	82	5 366	131	5 497	1 127	728	58	1 176	30 266	74 681
Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	B3	1956	1993	72	4 895	68	4 963	1 110	508	107	1 209	26 727	67 637
Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	B3	1955	1992	77	5 110	17	5 127	1 133	2 015	0	1 136	32 857	69 263
Kortedala 90:8	Adventsvägen	B3	1956	1994	100	6 077	20	6 097	1 145	547	15	1 158	31 255	83 081
Kortedala 90:9	Adventsvägen	B3	1955	1994	36	1 917	0	1 917	1 106	---	---	1 106	9 304	25 800
Kortedala 91:3	Brittsommargatan	B3	1958	1970	127	8 765	30	8 795	1 038	3 702	31	1 078	23 967	110 452
Kortedala 91:4	Årstidsgatan	B3	1956	1980	56	2 744	45	2 789	1 166	986	80	1 243	10 208	37 739
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1978	54	3 270	62	3 332	1 102	580	57	1 149	16 829	43 356
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1981	36	1 986	62	2 048	1 124	567	41	1 148	9 626	26 432
Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	79	3 716	0	3 716	1 174	---	99	1 273	24 003	52 286
Kortedala 96:3	Brittsommargatan	B3	1957	1976	36	2 148	0	2 148	1 108	---	54	1 163	10 918	28 851
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	51	2 902	0	2 902	1 112	---	111	1 223	14 147	40 521
Kviberg 22:10	Beväringsgatan	B2	1959	1959	50	3 419	127	3 546	980	945	21	1 000	12 314	51 783
Kviberg 22:6	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 864	215	7 079	982	588	61	1 032	22 524	107 183
Kviberg 22:7	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	198	7 090	986	732	29	1 008	19 336	101 980
Kviberg 22:8	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	292	7 184	991	459	31	1 000	19 698	103 130
Kviberg 22:9	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	247	7 139	990	946	12	1 000	20 289	103 432
Kviberg 741:184	Hinderbanan	B2	2011	2014	83	5 976	618	6 594	1 772	1 704	31	1 797	163 390	153 257
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	27 801	156 144
Summa Östra Göteborg					**3 734**	**227 233**	**12 410**	**239 643**	**1 099**	**888**	**38**	**1 126**	**1 507 376**	**3 616 425**
TOTALT					**27 205**	**1 733 953**	**106 006**	**1 839 959**	**1 152**	**976**	**42**	**1 183**	**12 416 270**	**32 901 061**

**Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2019-12-31.*

***I nyproduktion anges genomsnittlig årshyra som är fastställd vid inflyttning.*

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm * Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
Angered														
Del av mark Gårdsten 62:11	Mejramgatan	C2	1974	1981	---	---	---	---	---	---	---	---	244	---
Del av mark Gårdsten 62:12	Mejramgatan	C2	1974	1974	---	---	---	---	---	---	---	---	266	---
Del av mark Gårdsten 62:13	Mejramgatan	C2	1973	1973									303	---
Västra Hisingen														
Del av mark Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	B4	1967	1967	---	---	---	---	---	---	---	---	1	---
Del av mark Biskopsgården 6:1	Långströmsgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0	---








LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTADSYTOR

Stadsdel	1 rum och kök eller mindre			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	371	10,4 %	36	1 141
Askim-Frölunda-Högsbo	623	17,5 %	33	1 401
Centrum	858	24,0 %	31	1 612
Lundby	189	5,3 %	38	1 207
Majorna-Linné	167	4,7 %	38	1 430
Norra Hisingen	122	3,4 %	43	1 024
Västra Hisingen	582	16,3 %	30	1 269
Örgryte-Härlanda	349	9,8 %	37	1 377
Östra Göteborg	308	8,6 %	34	1 017
TOTAL	**3 569**	**13,1 %**	**34**	**1 336**

Stadsdel	2 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	1 308	10,7 %	61	998
Askim-Frölunda-Högsbo	1 916	15,7 %	56	1 251
Centrum	1 482	12,1 %	55	1 382
Lundby	1 070	8,8 %	53	1 191
Majorna-Linné	907	7,4 %	56	1 331
Norra Hisingen	871	7,1 %	58	1 186
Västra Hisingen	912	7,5 %	57	1 148
Örgryte-Härlanda	1 742	14,3 %	53	1 285
Östra Göteborg	1 999	16,4 %	55	1 213
TOTAL	**12 207**	**44,9 %**	**56**	**1 224**

Stadsdel	3 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	1 412	18,4 %	80	934
Askim-Frölunda-Högsbo	1 351	17,6 %	75	1 164
Centrum	1 148	14,9 %	73	1 346
Lundby	332	4,3 %	69	1 099
Majorna-Linné	537	7,0 %	78	1 270
Norra Hisingen	278	3,6 %	75	1 124
Västra Hisingen	636	8,3 %	78	1 049
Örgryte-Härlanda	879	11,4 %	73	1 263
Östra Göteborg	1 116	14,5 %	70	1 131
TOTAL	**7 689**	**28,3 %**	**75**	**1 146**

Stadsdel	4 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	883	27,7 %	96	919
Askim-Frölunda-Högsbo	497	15,6 %	89	1 128
Centrum	337	10,6 %	93	1 241
Lundby	52	1,6 %	93	1 142
Majorna-Linné	214	6,7 %	104	1 228
Norra Hisingen	440	13,8 %	84	1 013
Västra Hisingen	202	6,3 %	91	992
Örgryte-Härlanda	280	8,8 %	94	1 146
Östra Göteborg	281	8,8 %	91	993
TOTAL	**3 186**	**11,7 %**	**93**	**1 055**

Stadsdel	5 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	165	32,1 %	115	895
Askim-Frölunda-Högsbo	152	29,6 %	115	1 045
Centrum	90	17,5 %	106	1 172
Lundby	--	--	0,0%	0,0%
Majorna-Linné	28	5,4 %	120	1 186
Norra Hisingen	--	--	--	--
Västra Hisingen	19	3,7 %	128	947
Örgryte-Härlanda	30	5,8 %	117	1 073
Östra Göteborg	30	5,8 %	103	1 160
TOTAL	**514**	**1,9 %**	**114**	**1 029**

Stadsdel	6 rum och kök eller större			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	7	17,5 %	128	942
Askim-Frölunda-Högsbo	9	22,5 %	175	989
Centrum	18	45,0 %	130	1 077
Lundby	--	--	--	--
Majorna-Linné	5	12,5 %	146	1 223
Norra Hisingen	--	--	--	--
Västra Hisingen	--	--	--	--
Örgryte-Härlanda	1	2,5 %	186	906
Östra Göteborg	--	--	--	--
TOTAL	**40**	**0,1 %**	**143**	**1 045**

Stadsdel	TOTALT			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	4 146	15,3 %	75	953
Askim-Frölunda-Högsbo	4 548	16,7 %	64	1 199
Centrum	3 933	14,5 %	59	1 364
Lundby	1 643	6,0 %	55	1 167
Majorna-Linné	1 858	6,8 %	68	1 293
Norra Hisingen	1 711	6,3 %	66	1 111
Västra Hisingen	2 351	8,6 %	59	1 104
Örgryte-Härlanda	3 281	12,1 %	61	1 261
Östra Göteborg	3 734	13,7 %	61	1 150
TOTALT	**27 205**	**100,0 %**	**64**	**1 170**

**Andel lägenheter utifrån antal*

***Angiven årshyra är beräknad utifrån bruttohyra per 2019-12-31*



Bostads AB Poseidon
poseidon.goteborg.se

En del av Göteborgs Stad