

ÅRSREDOVISNING

2019








27 205
lägenheter285
medarbetare vid
årets slut78,3 %
av hyresgästerna
är nöjda med
vår service41 071
mnr
bedömt marknads-
värde fastigheter231 mnr
resultat efter
finansiella poster

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

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

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
trääd
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.



41 miljövärdar

har genomgått validering av
maskiner som används i arbetet.



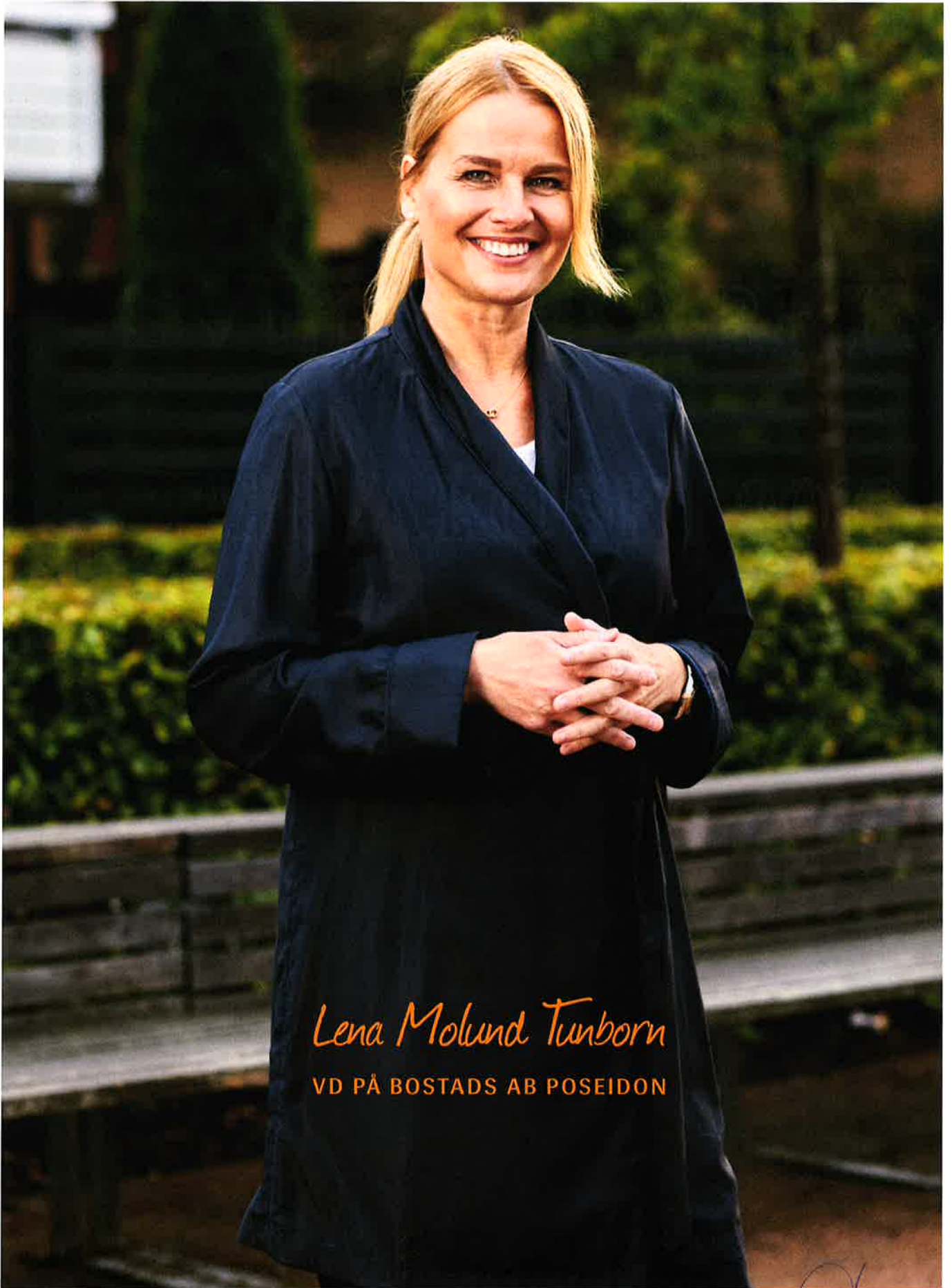
nya miljöhus/miljörum
har byggts under 2019.

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 Gärdstensbostädernas 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 utemiljöjänster, 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 arbets-sätt som systematiskt bidrar till att frigöra de resurser vi behöver till nyproduktion, underhåll och satsningar i våra utvecklingsområden. Det gäller också att kvalitets-säkra 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.



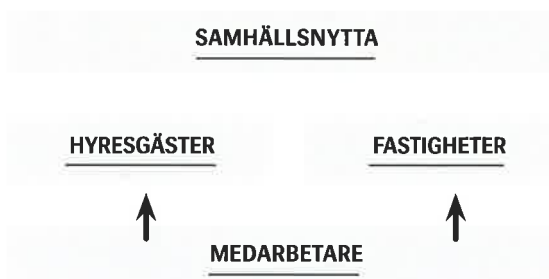
Vädersgatan



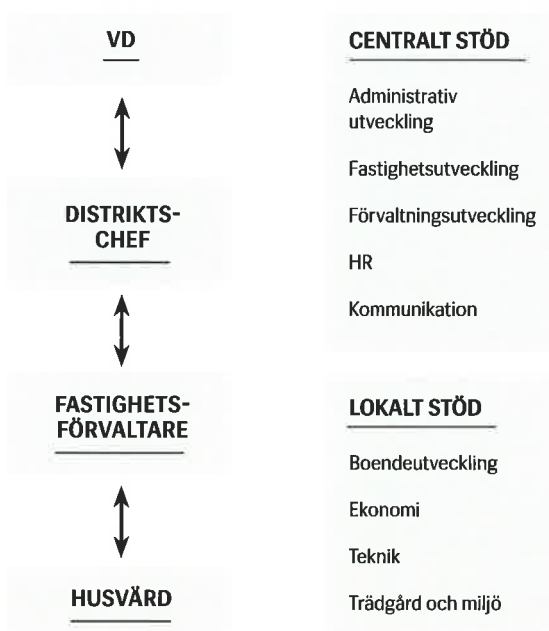
VÅRT UPPDRAG

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



VÅR ORGANISATION



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 utvecklings- och språng 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. Framtiden-koncernen 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 köddagar

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

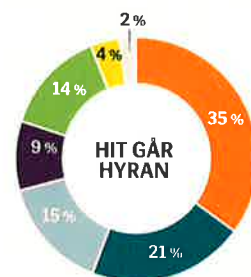
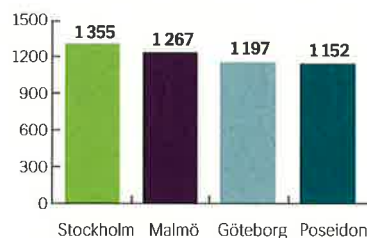
Hyran för 2019 förhandlades fram gemensamt för samtliga bolag i Framtiden-koncernen. Årets förhandling resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning på 2,4 procent från och med 1 april 2019 efter beslut av tvistelösningssorganet Hyresmarknadskommittén. Höjningen fördelades i intervallet 0–4,8 %. Förhandlingen 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 andrahands-
uthyrning 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" uppmanar 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 Friskvåderstorget i Biskopsgården arrangerades BonnierHoops – ett tillfälle för ungdomar att samlas under hela sommaren för att utmana blåljuspersonal på streetbasketplanen, hänga i bokloungen, skriva poesi, pussla 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 pekats 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 kroat 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 Hjällibokalaset satte vi nytt världsrekord i falafelrulle. De symboliska 50 metrarna falafelrulle blev ett startskott för Framtidens Hjällbo och ett sätt att uppmärksamma jubileet.



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.

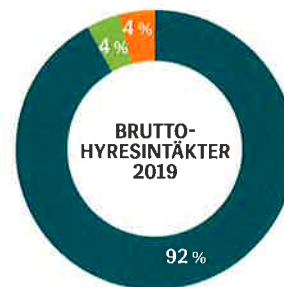
Förändringar i beståndet under året

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.

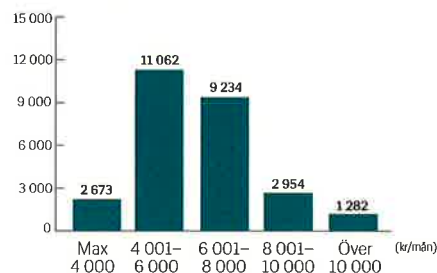


■ Bostäder
■ Lokaler
■ Fordonsplatser

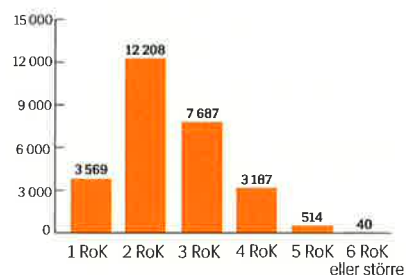
SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

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

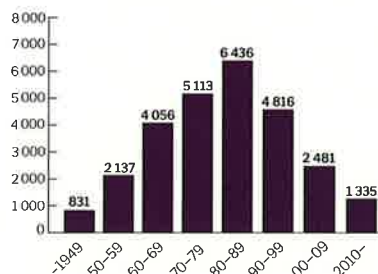
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



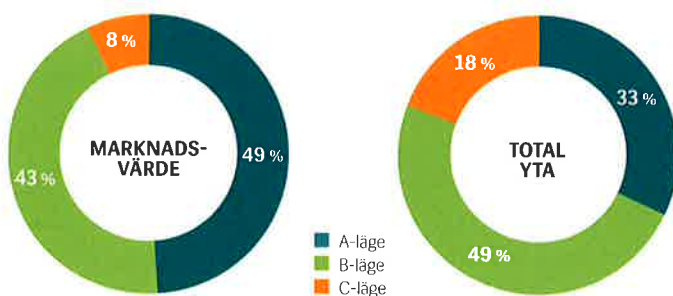
VÄRDERINGSLÄGEN I GÖTEBORG

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas Framtidenskoncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värderingsverket 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.





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 miljövårdarna. 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 standardhöjande 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 kvaliteten 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 tillvalet 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 av klart!

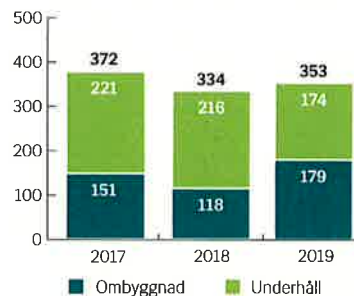
Berätta mer om renoveringen i Lövgärdet!

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 handlar mycket i Lövgärdet!

UNDERHÅLL OCH RENOVERING

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
Näverlurugatan, etapp III	102
Östan- Västan- Sockengatan	101



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

