

# 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.

### NYPRODUKTION

#### FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2019

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

#### PÅGÅENDE 2019-12-31

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

#### BYGGSTARTER 2020

Adress	Antal lägenheter
Mandolingatan, kv D, Frölunda Torg*	122 <b>11</b>
Litteraturgatan, Backa Röd, etapp A*	77 <b>12</b>
Näverlurugatan, etapp III***	20 <b>13</b>

\* Byggs av Framtiden Byggutveckling

\*\* Byggs av Egnahemsbolaget

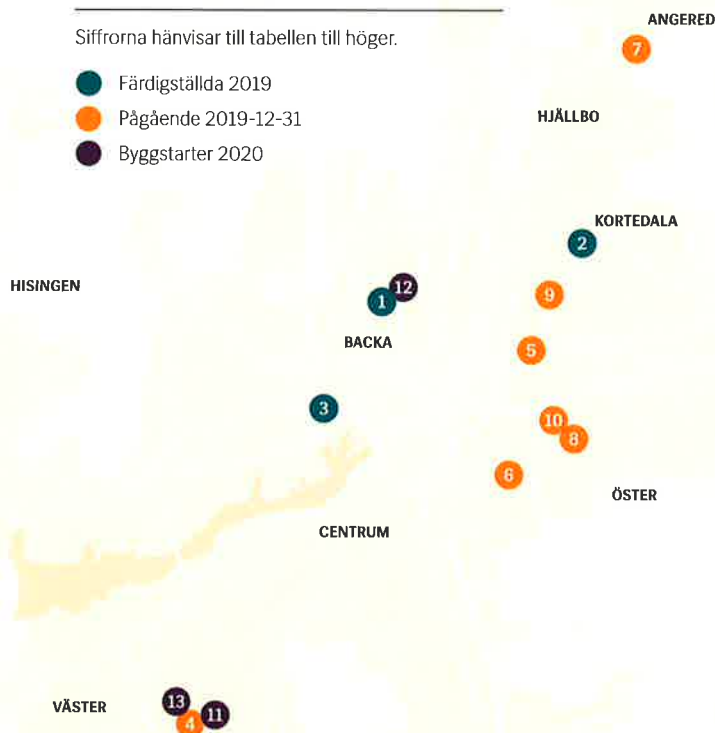
\*\*\* Påbyggnad av befintliga hus, byggs av Poseidon

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

### HÄR BYGGER VI

Siffrorna hänvisar till tabellen till höger.

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



#### Angered Centrum



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** flirar 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 sol-

cellsanläggningar, 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.

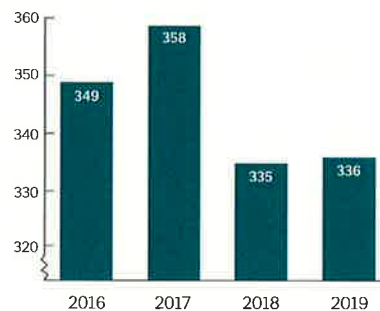
#### Hur gör man det?

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

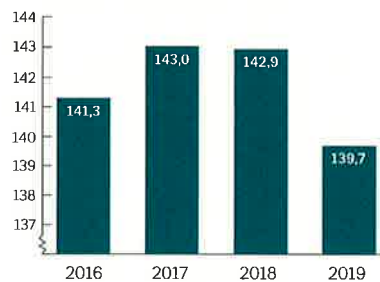
#### Projektet är en del av Rain Gothenburg och har involverat konstnären Ulrika Jansson. Hur har det fungerat?

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.

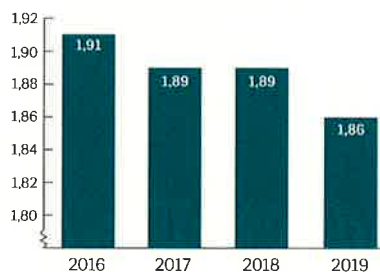
### AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



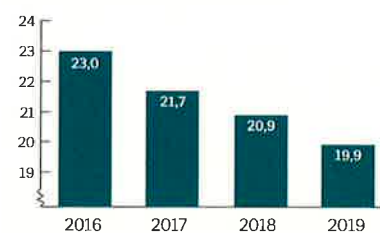
### FJÄRRVÄRMFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



### VATTENFÖRBRUKNING (m³/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, Trädgårdsnäringsens 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 miljövårdare 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 Fastighetsakademien, 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! Säsongsarbetare 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.

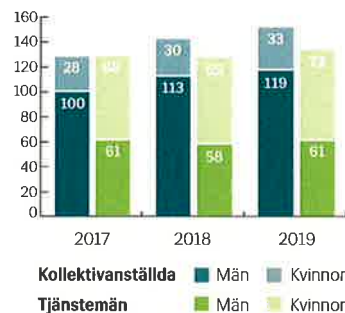
– Jag ska arbeta för att skapa en trygg och säker miljö för mina kollegor och våra hyresgäster och vara ett stöd för kollegor vid kriser och svåra händelser.

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

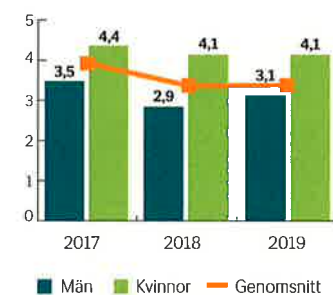
– Jag längtade tillbaka till det som är allmännyttans själ, det sociala engagemanget. Och här på Poseidon finns en stor vilja att göra skillnad.



## 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 %.



– 24 år \_\_\_\_\_ 1 st  
 25-34 år \_\_\_\_\_ 55 st  
 35-44 år \_\_\_\_\_ 73 st  
 45-54 år \_\_\_\_\_ 74 st  
 55- \_\_\_\_\_ 82 st

## 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 representerat 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 lekman-revisorer 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 trygghetssätt. 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

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





# Företagsledning



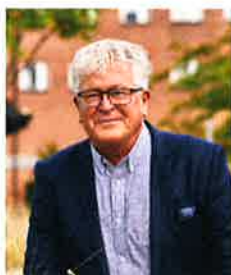
*Lena Molund Tunborn*  
**VD**  
Född 1966  
Anställd 2013



*Annicka Thorin*  
**Distriktschef Öster**  
Född 1958  
Anställd 2011



*Catharina Törnqvist*  
**Chef Administrativ Utveckling**  
Född 1967  
Anställd 1992



*Chrismer 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



*Svanter 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 bolagsunik 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 styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget samt Framtidenkoncernens årliga affärsplan. Utifrån dessa styrdokument samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets och distriktens verksamhetsplaner fram. Målpuppfyllelsen 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 lånevolym -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 räntebäring, 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](http://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 akademien som exempelvis Chalmers.

##### Hot och våld

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

Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder. För att i möjligaste mån undvika att situationer uppkommer sker ett förebyggande arbete genom information och utbildning till personal. Händelser följs upp i 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

**Hysesintäkter**

Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. 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 intäktsidan.

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. Energi-effektivisering 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 ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna.

Hantering av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och till högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,25 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019.

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 bud 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 ränteeponering 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
<b>Summa</b>	<b>2 988 762 645</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>2 988 762 645</b>

### 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 ekono-

miska 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
<b>Resultaträkning</b>					
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
<b>Resultaträkning, kr/kvm</b>					
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
<b>Balansräkning</b>					
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
<b>Förvaltningsfastigheter</b>					
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
<b>Finansiering</b>					
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
<b>Lönsamhet</b>					
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
<b>Personal</b>					
Medelantalet anställda, st	254	250	253	241	232
Sjukfrånvaro, %	3,3	3,3	3,9	4,2	3,8
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	-	78	-	73	-
<b>Förvaltning</b>					
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 <sup>3</sup> /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 företagens skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagens skulder.

**Skuldsättningsgrad** – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

**Genomsnittlig finansieringskostnad** – Finansnettot ställt i relation till genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; räntetäckningskostnader 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 hänförliga till företagens 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 uthyrningsbara 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 Byggtveckling AB, underhåll samt poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis fastighetsförsäljningar.





## RESULTATRÄKNING

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