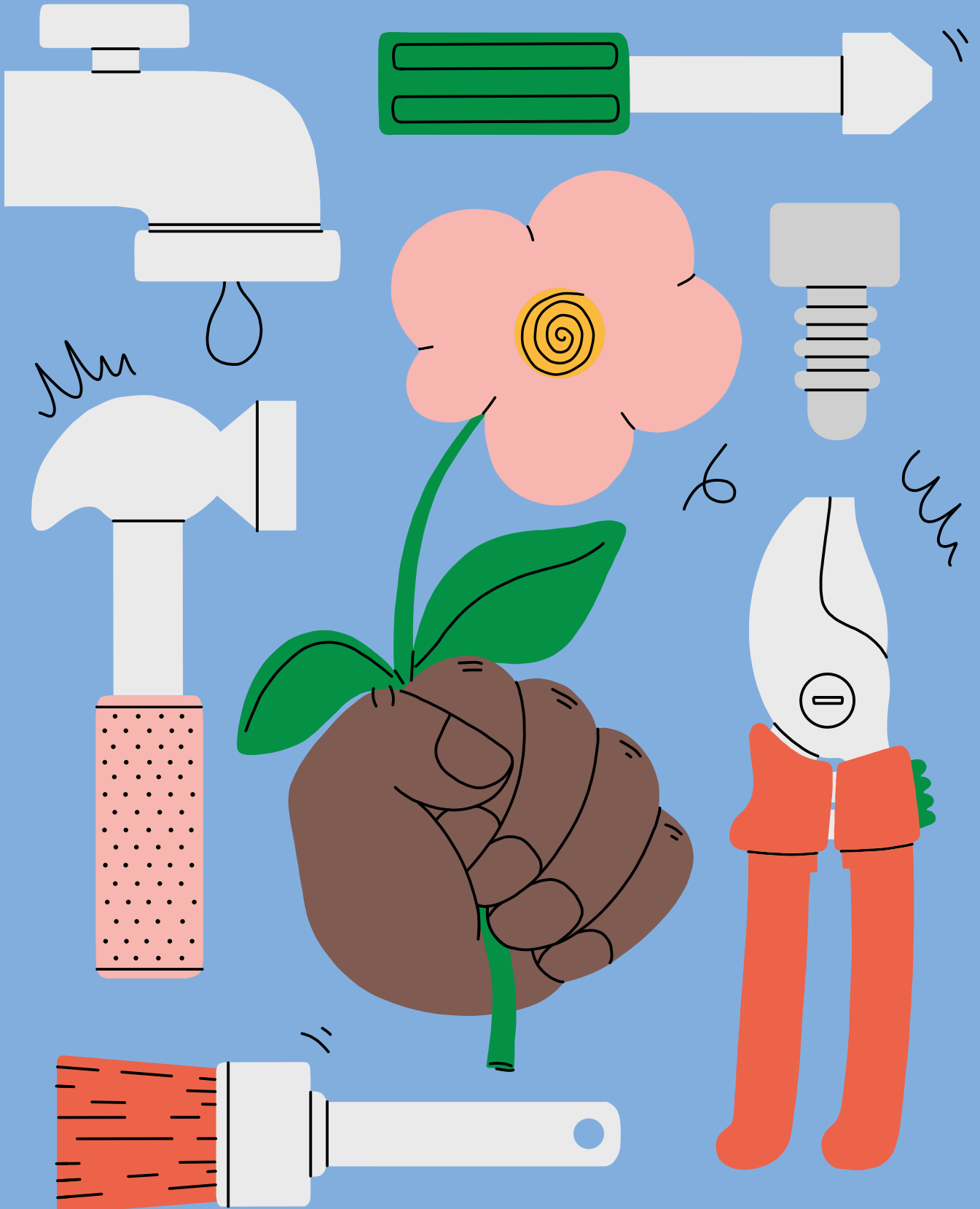


→ ÅRSREDOVISNING 2020  
BOSTADS AB POSEIDON





## INNEHÅLL

Bostads AB Poseidon är en del av Framtiden-koncernen, som ingår i Göteborgs Stad. Vi äger och förvaltar 27 339 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 294 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 2020 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på [framtiden.se](http://framtiden.se)**

**Foto:** Sofia Sabel s 4, 9, 15, 23, 24, 63.  
Anna Hult s 5, 16, 28-29.  
Anna-Lena Lundqvist s 6, 12, 13, 19, 25, 28.  
Aprilice s 22.  
Liljewall arkitekter s 21.  
Michael Levin s 21.

**Illustrationer:** Julia Hermansson

**Produktion:** Aoki

4.....	2020 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.....	<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>
36.....	Femårsöversikt
39.....	<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>
39.....	Resultaträkning
42.....	Balansräkning
46.....	Kassaflödesanalys
48.....	Noter
64.....	Revisionsberättelse
66.....	Granskningsrapporter
68.....	<b>FASTIGHETSFÖRTECKNING</b>
69.....	Fastighetsbestånd per stadsdel
77.....	Fastighetsförsäljningar
78.....	Lägenheter per bostadsområde och distrikt
79.....	Lägenhetsfördelning och bostadsytor

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



**Göteborgs  
Stad**

TITTERIDAMM →



VID ÅRSSKIFTET PÅGICK NYPRODUKTION AV

# 1123

POSEIDONLÄGENHETER



"Jag kan inte tänka mig ett mera meningsfullt, spännande och angeläget arbete än att dela ansvaret för denna uppgift."

LENA MOLUND TUNBORN, VD,  
om målet att Göteborgs Stad inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.



VI TOG EMOT  
197 SOMMARJOBBARE

## 27 339 hyresrätter

FINNS I  
POSEIDONS BESTÅND



# 141

TON TEXTILIER HAR SAMLATS IN AV VÅRA HYRESGÄSTER UNDER ÅRET MED HJÄLP AV HUMAN BRIDGE

.....



24 MEDARBETARE  
INTERNREKRYTERADES TILL  
NYA ROLLER INOM BOLAGET



LÄGENHETER  
FÖRMEGLADES VIA BOPLATS

# 70%

AV VÅRA LÄGENHETER  
HAR TILLGÅNG TILL FULL  
KÄLLSORTERING

# Lena Molund Tunborn

VD PA  
BOSTADS AB POSEIDON



→ Det är dags att sammanfatta ett annorlunda och utvecklande år. 2020 var inte bara året då världen drabbades av en pandemi, utan även året då vi sjösatte en ny organisation på Poseidon och på allvar beslutade oss för att vända utvecklingen i våra särskilt utsatta områden.

**Jag har lärt känna Poseidon i olika yrkesroller** under två decennier. På senare år har jag blivit mer och mer övertygad om att vi behöver utveckla vår organisation för att säkerställa den affärsmässighet och effektivitet som krävs, för att vi ska nå våra högt ställda mål över tid.

**Hösten 2019 påbörjade vi resan** genom intervjuer och workshops med medarbetare och ledning. Våra gemensamma utmaningar blev tydliga för oss – vi ville utveckla arbetssätt, målstyrning och uppföljning. Vi såg också behov av att förankra vilka vi är och vad vi står för. I år har vi gjort verklighet av tankarna. Vi har infört en ny roll i linjen, slagit samman två distrikt och förstärkt organisationen med nya funktioner. Vi har påbörjat arbetet med att förtydliga roller och ansvar och ser samtidigt över vår värdegrund och organisationskultur. Med dessa förändringar bygger vi inte bara en tydligare och mer effektiv organisation, utan även fler interna karriärvägar och bättre förutsättningar för ett gott medarbetarskap och riktigt bra service till våra hyresgäster.

**Att organisera om och rekrytera nya medarbetare**, samtidigt som vi löpande anpassat vår verksamhet efter en pandemi har varit ansträngande. Tack vare mina Poseidon-kollegors förmåga och vilja och god samverkan inom koncernen kan jag stolt konstatera att vi klarat vårt viktiga uppdrag i våra hyresgästers liv och vardag, samtidigt som vi fört bolaget framåt i dess utveckling.

**Vi är många som varje dag jobbar hårt** för att skapa verklig nytta och glädje för våra hyresgäster. Då är det förstas nedslående att våra betyg i senaste hyresgäst-enkäten backar jämfört med föregående år. Men resultatet har gett oss viktiga insikter som i hög grad kommer att styra vårt arbete 2021. Trygghet, tillgänglighet och rent och snyggt är det vi kommer att koncentrera oss på, för att våra hyresgäster ska känna sig trygga, sedda och trivas i sina hem.

**Framtidenkoncernen har ett betydande uppdrag** i stadens mål att inte ha något särskilt utsatt område 2025. Det är en svår uppgift och vi kommer inte klara det på

egen hand, men vi kommer att göra allt vi kan och råder över som fastighetsägare. På Poseidon är vi redan igång med att omsätta våra lokala handlingsplaner i praktiken. Det innebär att vi trygghetssäkrar fastigheter, utökar vår lokala närvaro och är tydliga med vilka regler som gäller i dessa områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Därtill har vi inlett en rad samarbeten med andra fastighetsägare, offentliga aktörer och idéburna organisationer som vill kroka arm med oss i vårt arbete med att förbättra skolresultaten, få fler personer i arbete och minska bostadssegregationen i dessa områden. Jag kan inte tänka mig ett mera meningsfullt, spännande och angeläget arbete än att dela ansvaret för denna uppgift.

**Göteborg är en expansiv region** och att bidra med fler bra bostäder är ännu ett viktigt uppdrag. Just nu har vi över 1 100 lägenheter i pågående nyproduktion via Framtiden Byggutveckling och letar ständigt efter utrymmen som kan byggas om till lägenheter. Vi har under året också organiserat och bemannat oss för att möta nutida och framtida krav på underhåll. Att särskilt värna lägenheter med låga hyror är en koncerngemensam strategi och 2021 startar vår första renovering enligt modellen "Varsam renovering", där vi i nära dialog med våra hyresgäster, utmanar oss själva att återanvända material och renovera 20 procent av lägenheterna med en så låg hyreshöjning som möjligt.

**När jag summerar 2020** har det varit ett mycket händelserikt år. Pandemin har utmanat oss och tvingat oss att anpassa oss men också utveckla oss som bolag. Jag vill rikta ett stort tack till alla mina Poseidon-kollegor för er uthållighet och vilja att finna nya lösningar när det behövs. Vi har också fått mycket gjort i arbetet med att utveckla vår organisation och verksamhet. Eller som vi uttrycker det – att slipa på vår diamant. Jag vill här också lyfta fram och tacka alla, som jag vet jobbat hårt med strategierna för våra särskilt utsatta områden. Planerna är sjösatta och jag ser med tillförsikt fram emot 2021 och hoppas att vi då fullt ut får fokusera på det vi vill – att förvalta våra fastigheter, finnas där för våra hyresgäster och bidra till verklig samhällsnytta för göteborgarna. 🍷

# Vi organiserar oss för uppdraget

Att förvalta bostäder är kärnan i vår verksamhet. Men vårt uppdrag som allmännyttigt bolag går längre än så. Vi tar ett långtgående ansvar för att i samverkan med andra bidra till att våra områden utvecklas till levande och trygga stadsdelar.

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

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden" är vår koncerngemensamma vision. Visionen tillåter oss att tydligt fokusera på vårt utökade uppdrag att skapa

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 – beskriver vårt arbete för att erbjuda ett gott boende i en föränderlig tid.

## Ett uppdrag – tre fokusområden

Poseidon är ett av de allmännyttiga bolagen i Göteborg. Tillsammans med våra systerbolag ingår vi i Framtiden-koncernen, som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad. Uppdraget utgår från vår ägare och fastställs av kommunfullmäktige. Alla bolag i Framtiden-koncernen har en gemensam affärsplan med mål, strategier och mätetal. Affärsplanen konkretiseras och verkställs genom Poseidons och distriktens verksamhetsplaner.

I den koncerngemensamma affärsplanen definieras sex målområden, varav de tre första är fokusområden, som vi kraftsamlar kring.

## DET HÄR ÄR VÅRA SEX MÅLOMRÅDEN

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

## Våra värderingar

Våra sju värderingar sammanfattar hur vi gemensamt tar oss an Poseidons uppdrag. Värderingarna sammanfattas i ett löfte till våra hyresgäster och varandra – att skapa verklig nytta och glädje. Under året har ett arbete startat för att se över de befintliga värderingarna med syfte att med nya ord beskriva det som förenar och motiverar oss som medarbetare.

## 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





## VI SLIPAR VÅR DIAMANT

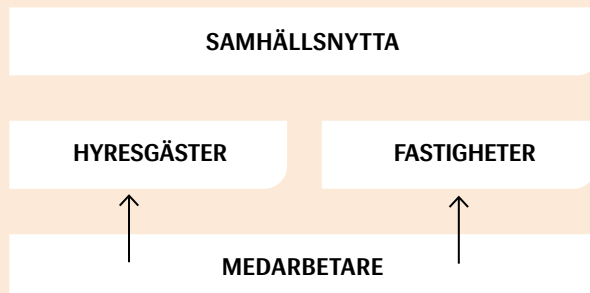
Under året har ett antal organisationsförändringar genomförts för att skapa en tydligare organisation för en god ekonomi och effektiv verksamhet. Under april slogs distrikt Hjällbo och Angered samman och vi har nu sju geografiskt fördelade distrikt. Samtidigt infördes en ny roll som fastighetsförvaltare, som ansvarar för ett team av mellan två och sju husvärdar. Den nya organisationen

tillåter oss att tydligare fokusera på förvaltningen av våra fastigheter och ger samtidigt fler medarbetare möjlighet att växa i sin roll.

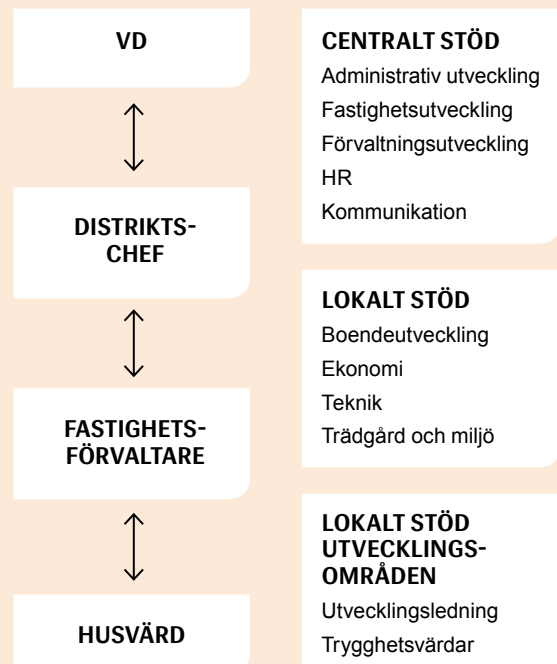
Organisationsförändringen är en del i ett pågående förbättringsarbete under namnet "Att slipa en diamant". Inom ramen för arbetet ser vi bland annat över roller, arbetsfördelning, måltal, processer och värderingar.

## 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, bidrar vi till samhällsnytta för hela staden.



## VÅR ORGANISATION





OMVÄRLD OCH MARKNAD

# Många söker bostad i en växande stad

Den ekonomiska och finansiella utvecklingen under 2020 präglades främst av coronapandemin, presidentvalet i USA och Brexit. Coronapandemin gjorde ett dramatiskt avtryck på den globala ekonomin med kraftigt fallande tillväxt och snabbt stigande arbetslöshet. Även i Sverige försvagades tillväxten kraftigt till följd av pandemin under andra kvartalet med en negativ tillväxt på -8 procent i årstakt. En återhämtning i ekonomin började synas under sommaren och drevs till stor del av ökad industriproduktion, varuexport och hushållskonsumtion. Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året.

## Bostadsmarknaden i Göteborg

I Göteborg finns cirka 286 000 bostäder, varav drygt 50 procent är hyresrätter. Framtidenkoncernen, där även Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår, äger gemensamt 74 274 hyresrätter, vilket utgör hälften av Göteborgs hyresmarknad. I slutet av året uppgick folkmängden i Göteborg till 583 022 invånare. Under 2020 färdigställdes 4 500 bostäder i Göteborg. Ytterligare 5 900 nya bostäder började byggas under året. Framtidenkoncernen färdigställde under året 866 nya bostäder.

## Vår uthyrning

Många söker bostad i Göteborg och i slutet av året var 248 000 personer registrerade som sökande på Boplats Göteborg, som förmedlar Poseidons lägenheter.

Under 2020 förmedlade Poseidon 1 732 lägenheter via Boplats Göteborg. 504 lägenheter förmedlades via den interna omflyttningsplatsen, där nuvarande hyresgäster har förtur till lediga lägenheter.

174 andrahandsuthyrningar och 167 direktbyten beviljades. Lägenhetsomsättningen uppgick till 9,9 procent. Under året förmedlade Poseidon 292 kontrakt inom vårt bosociala åtagande. Av de bosociala kontrakten förmedlas de allra flesta via Fastighetskontoret till personer som står långt från bostadsmarknaden.

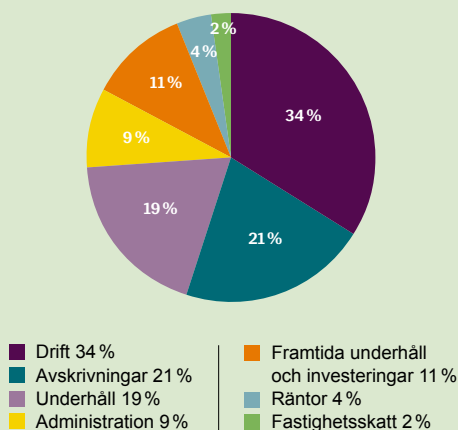
## Riktiga hyresförhållanden

Tillsammans med Störningsjouren arbetar vi aktivt för att säkerställa riktiga hyresförhållanden och motverka olovlig andrahandsuthyrning. Under året kunde 197 lägenheter återföras till den ordinarie bostadsmarknaden tack vare samarbetet. ▲

## HYRAN

Hyran för 2020 fastställdes efter ett beslut i Hyresmarknadskommittén och resulterade i en genomsnittlig höjning på 1,8 % från den 1 maj 2020. Med anledning av pandemin och det osäkra privatekonomiska läget för många hushåll valde vi att ta ut höjningen först från den 1 juli 2020. Höjningen fördelades i intervallet 0 – 2,8 %.

## HIT GÅR HYRAN



# 1,8%

BLEV DEN GENOMSNITTLIGA  
HYRESHÖJNINGEN 2020.

# 2573

SÅ MÅNGA DAGARS KÖTID PÅ  
BOPLATS KRÄVDES I GENOMSNITT  
FÖR ATT FÅ KONTRAKT HOS  
POSEIDON UNDER 2020.

# Att ställa om för en pandemi

2020 blev ett annorlunda år på många sätt. I början av året klassades covid-19 som en global pandemi. Så här har vi påverkats och anpassat vår verksamhet med anledning av pandemin:

## Hyresgäster

- I trapphus och digitala kanaler har vi löpande informerat om hur man undviker smittspridning.
- Inför hembesök har vi stämt av att alla är friska. Hushåll med personer i riskgrupp har vi bara besökt för akuta åtgärder.
- Samlingslokaler och flera egna lokaler har haft stängt för besök. Hyresgästaktiviteter har pausats.
- Vi har infört digitala kontraktssigeringar och lägenhetsvisningar för att minska risken för smittspridning.
- Vi har erbjudit fler sommarjobb än vanligt.

## Medarbetare

- De som kunnat har i perioder jobbat hemifrån.
- Fysiska möten har ersatts med digitala.
- Alla medarbetare har uppmanats att minska risken för smittspridning genom att bland annat minska sitt resande med kollektivtrafik.

## Ekonomi

- Framtidenkoncernen deklarerade redan under våren att ingen ska behöva vräkas till följd av covid-19. Under året infördes en tillfällig rutin för obetalda hyror, där första inkassokravet ersattes med en avgiftsfri påminnelse. Vi har inte sett någon ökning av antalet obetalda hyror.
- Vi valde att skjuta fram årets hyreshöjning två månader för att underlätta för ekonomiskt utsatta hushåll.
- Några större underhållsprojekt med många hembesök har däremot dragit ut på tiden.
- För att stötta våra lokalhyresgäster har vi vid behov beviljat anstånd med hyran. 72 lokalhyresgäster beviljades hyresreduktion enligt modellen för statligt stöd som infördes under året.

## HYRESGÄST- UNDERSÖKNINGEN 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 2020 visade på en viss generell nedgång i betygen och utgör ett viktigt underlag för konkreta insatser i förvaltningsarbetet under nästa år.

**76,8 %** ÄR NÖJDA MED  
VÅR SERVICE

**79,1 %** ÄR NÖJDA  
MED VÅRA  
UTEMILJÖER

**74,3 %** KÄNNER SIG  
TRYGGA

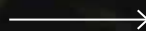
**88,0 %** TRIVS I SIN  
LÄGENHET

**89,4 %** ÄR NÖJDA  
MED BEMÖTANDET VID  
SENASTE KONTAKTEN

**83,5 %** ÄR NÖJDA MED  
INFORMATION FRÅN  
FÖRETAGET

# För ett trivsamt boende

Med personlig service, dialog, samarbeten och fokus på trygghet och nya digitala verktyg arbetar vi för att ge våra hyresgäster ett trevligt boende.



→ **Personlig service**

I våra sju distrikt är det husvärden som hyresgästen har mest kontakt med i vardagen. Husvärden tar emot felanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför jobb i lägenheterna. Nya rutiner för hembesök har införts under pandemin, men med ambition att på ett säkert sätt fortsätta ge service till våra hyresgäster.

**Tryggt och trivsamt**

Poseidon ska verka för en trygg, trivsamt och levande stad. Årliga kundmätningar samt dialog och aktiviteter med hyresgäster är en viktig del av vårt arbete, liksom samarbeten med stadsdelar, skolor, företag, föreningar och andra fastighetsägare. Våra gårdsföreningar som odlat har varit en extra viktig mötesplats för hyresgäster i år, liksom de aktiviteter som Poseidon stöttat för barn och ungdomar i sommar. Även arbetet med trygghet har varit i fokus under året. Eftersom fler spenderade

mer tid i sitt hem under året blev trygghetskonceptet "Våga bry dig", där vi uppmanar grannar att hjälpa oss uppmärksamma våld i nära relationer, viktigt att lyfta fram. Under kvällar och helger finns Störningsjouren till hands för våra hyresgäster.

**Digitala verktyg**

När personliga möten inte kunnat genomföras på samma sätt har det varit ännu viktigare att de digitala verktygen utvecklas. Via webben kan hyresgäster bland annat hyra parkering, se sina hyresbetalningar, göra felanmälan eller ställa frågor i vårt frågeforum. Fysiska visningar och kontraktsgöringar för lägenheter har ersatts med digitala varianter. Under året har det förberetts för en boendeapp som ytterligare ska förenkla för våra hyresgäster att utföra tjänster kopplade till sitt boende. Dessutom har ett digitalt nyhetsbrev med lokala nyheter och information lanserats till hyresgäster. ▲



**ODLING FÖR GEMENSKAP**

En av de nya gårdsföreningarna som startades under året var Forselius Botaniker i Guldheden.

Några familjer ville kunna odla mer än blommor och örter i fönstret och fick hjälp av Poseidon med bland annat pallkragar. Gårdsföreningen blev dock snabbt mer än bara odling.

– Vi är nyinflyttade i området och det blev en trevlig bonus att vi genom föreningen har lärt känna väldigt många fler grannar än vi skulle gjort annars, säger Hanna Norrna.

Poseidon har 125 gårdsföreningar runt om i staden där hyresgäster gör olika aktiviteter tillsammans. Gårdsföreningarna är en samverkan mellan Poseidon och Hyresgästföreningen med syfte att öka trivseln och boinflytandet.



**KULTUR TILL KVARTERET**

Under sommaren genomfördes ett 60-tal spelningar på våra gårdar. Härlig musik som bidrog till glädje och gemenskap för våra äldre hyresgäster under pandemin!

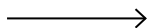
Artister som Västkustens Dragspelsklubb, Emrik Larsson och Oknytt med Rebecka Edlund besökte våra gårdar under sommaren som en del i samarbetet "Kultur i kvarteret" där bland annat Poseidon är med.

– Vi gör det här för att minska känslan av ensamhet och isolering för framförallt våra äldre hyresgäster, så att de får lite roliga inslag i vardagen under pandemin, säger Cecilia von Elern som jobbar med boinflytande och gårdsföreningar på Poseidon.



# Målet: Inga särskilt utsatta områden i Göteborg

Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område. Det är ett tydligt mål i våra styrdokument. Som fastighetsägare har vi stora möjligheter att bidra till ökad trygghet, stadsutveckling, meningsfull fritid och sysselsättning i våra områden.



→ Under året beslutade Framtidenkoncernen om en strategi för att vända utvecklingen i våra särskilt utsatta områden. Samtidigt ska inget annat område flyttas upp på polisens lista över utsatta områden. För Poseidons del handlar det om att bidra till trygghet, närvaro och stadsutveckling i Hjällbo, Lövgärdet och Biskopsgården. Men även i Backa Röd och kring Frölunda torg för att förhindra en negativ utveckling.

Strategin som koncernen gemensamt jobbar efter består av två delar: superförvaltning och stadsutveckling. Superförvaltning handlar om en god grundförvaltning med en ökad närvaro och dialog. Dessutom gör vi riktade insatser för att trygghetsäkra fastigheterna, minska nedskräpningen och säkerställa riktiga hyresförhållanden.

Framtidens stadsutveckling syftar till att skapa framtidstro bland våra hyresgäster genom betydande satsningar på nyproduktion, att bidra till blandade upplåtelseformer och olika sociala insatser.

Att vända en utveckling är ett omfattande uppdrag. Vi kommer inte att klara det på egen hand, men vi gör allt det vi kan som fastighetsägare. För att nå hela vägen behöver vi samverka med andra fastighetsägare, skola, polis, civilsamhälle och andra lokala aktörer.

### Hjällbo och Lövgärdet – ett distrikt

Under året togs flera steg framåt för att skapa en trygg och effektiv förvaltning i Hjällbo och Lövgärdet. Tidigare distrikt Hjällbo och Angered slogs samman till ett distrikt för att kunna fokusera på arbetet i de båda områdena och en utvecklingschef rekryterades till distriktet.

Distriktets trygghetsvärdar bidrar idag till ökad närvaro och kommer att utökas för att kunna finnas på plats sju dagar per vecka i både Hjällbo och Lövgärdet. Under året påbörjades planeringen för nya miljöhus i Hjällbo för att förbättra sophanteringen.

En betydande del av den sociala samverkan sker inom ramen för Hjällbo och Lövgärdets IOP (Idéburet Offentligt Partnerskap), där Poseidon tillsammans med organisationer och offentliga aktörer genom samordnade insatser arbetar för att erbjuda ett ökat inflytande och goda levnadsvillkor. Under året kunde vi genom samarbetet bland annat bidra till två bemannade mötesplatser och fler aktiviteter i skolan för barn utanför ordinarie skoltid. I Lövgärdet är även vår samverkan med Victoria Park, som är den andra stora fastighetsägaren i området, betydelsefull för att gemensamt lyfta området.

### Superförvaltning i fler områden

För att skapa en positiv utveckling i Biskopsgården, Backa Röd och kring Frölunda torg togs under året strategiska utvecklingsplaner fram även för dessa områden med fokus på trygghetsäkrande åtgärder, närvaro och samverkan. Rekrytering av trygghetsvärdar, läxhjälp, trygghetsvandringar och samverkan med andra fastighetsägare är exempel på innehåll i planerna. ■



**HALLÅ DÄR!**  
HELÉNE BLENNERMARK  
ZENDEGANI

### Du är verksamhetsledare för distrikt Angered, vad innebär det?

Att jag bidrar till den sociala utvecklingen med målet att våra hyresgäster ska känna trygghet och tillit och leva ett bra och hälsosamt liv.

### Det låter som ett stort uppdrag, hur kan ett bostadsbolag göra det?

Det viktigaste arbetet görs av våra hjältar i föreningar på plats. Som bostadsbolag kan vi vara möjliggörare i det. Genom att nätverka med andra kan vi tillsammans rikta våra insatser rätt och bidra med långsiktighet i de bra saker som redan görs. Vi ska inte skapa några egna tomteblössprojekt. En förutsättning för att vi ska lyckas är att vi jobbar tillsammans med civilsamhället.



### MER NÄRVARO MED FLER TRYGGHETS VÄRDAR

Med mer närvaro vill vi öka tryggheten i våra områden. Poseidons trygghetsvärdar finns på plats när de flesta medarbetare lämnat för dagen. 365 dagar om året fram till klockan 23 skapar de närvaro och trygghet i Hjällbo och Lövgärdet. Under 2021 kommer trygghetsvärdarna i Lövgärdet även att rondera i Victoria Parks område.



### AKTIVITETER FÖR FLER NÄR MÅNGA STÄLLDE IN

När många aktiviteter ställdes in och fler stannade hemma under semestern ställde vi upp och stöttade aktiviteter i våra områden. I Hjällbo blev det sambafotboll flera dagar i veckan med lokala ledare på plats. I Biskopsgården stöttade vi kultur- och basketeventet Bonnier Hoops och i Lövgärdet var vi med och arrangerade fotbollsskola för sommarlediga ungdomar. I Backa Röd startade vi under hösten läxhjälp tillsammans med lokala skolor.



# Våra fastigheter

Poseidon äger och förvaltar 27 339 hyresrätter, fördelat på 346 bostadsfastigheter. I beståndet ingår även 1 175 lokaler och 13 993 fordonsplatser. Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 14,7 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på 43,6 miljarder kronor.

## Våra bostäder

Poseidon har hyresrätter över hela staden och beståndet omfattar både sekelskifteshus, miljonprogram och nybyggnation. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheterna är 1982.

Två rum och kök är den vanligaste bostadstypen i beståndet. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 199 kr/kvm och år. Det innebär att cirka 47 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/månad.

## Förändringar i beståndet under året

Under året har mark förvärvats av Göteborgs Stad för nyproduktion vid Litteraturgatan samt en mindre del mark

för nyproduktion vid Gamlestadsvägen. En mindre del mark av en fastighet i Backa har sålts till Göteborgs Stad.

## Lokaler och fordonsplatser

Lokaler och fordonsplatser utgör 8 procent av bruttohyresintäkterna. Lokalytan uppgår till 106 935 kvm, varav 62 procent är kommersiella lokaler i anslutning till bostäderna. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av Göteborgs Lokaler och största enskilda lokalhyresgästen är Göteborgs Stad. I anslutning till bostadsområdena finns 13 993 garage- och parkeringsplatser.



# Värdering av fastigheter

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.

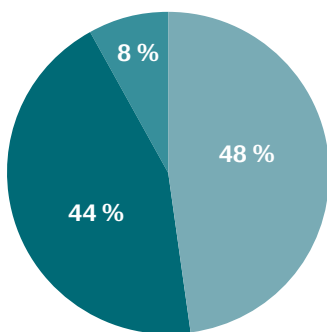
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A-, B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerares, perspektiv, där A1-läget är högst värderat.

Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1982.

Enligt värderingsmodeller uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 43,6 mdkr (41,1), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 28,9 mdkr (27,8). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 6,2 procent jämfört med 2019.

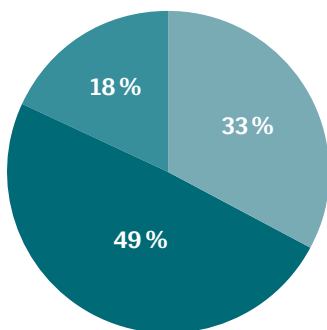
## MARKNADSVÄRDE

- A-läge 48 %
- B-läge 44 %
- C-läge 8 %



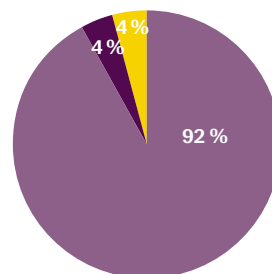
## TOTAL YTA

- A-läge 33 %
- B-läge 49 %
- C-läge 18 %



## BRUTTO-HYRESINTÄKTER 2020

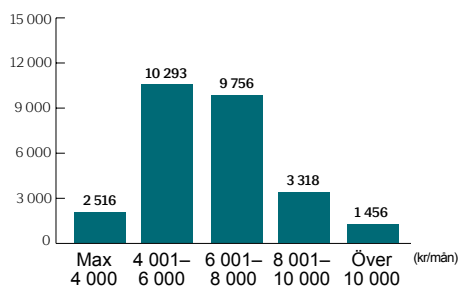
- Bostäder 92 %
- Lokaler 4 %
- Fordonsplatser 4 %



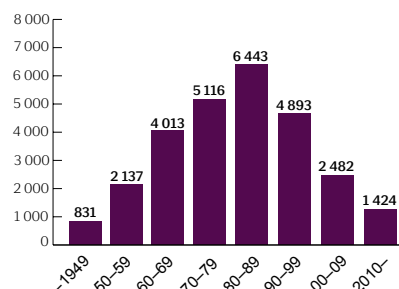
## SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

Storlek:	2 rum och kök, 64 kvadratmeter
Hyra:	6 396 kr/månad

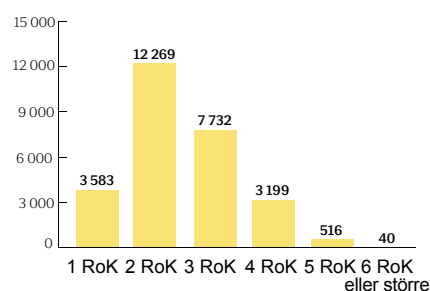
## ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



## ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR

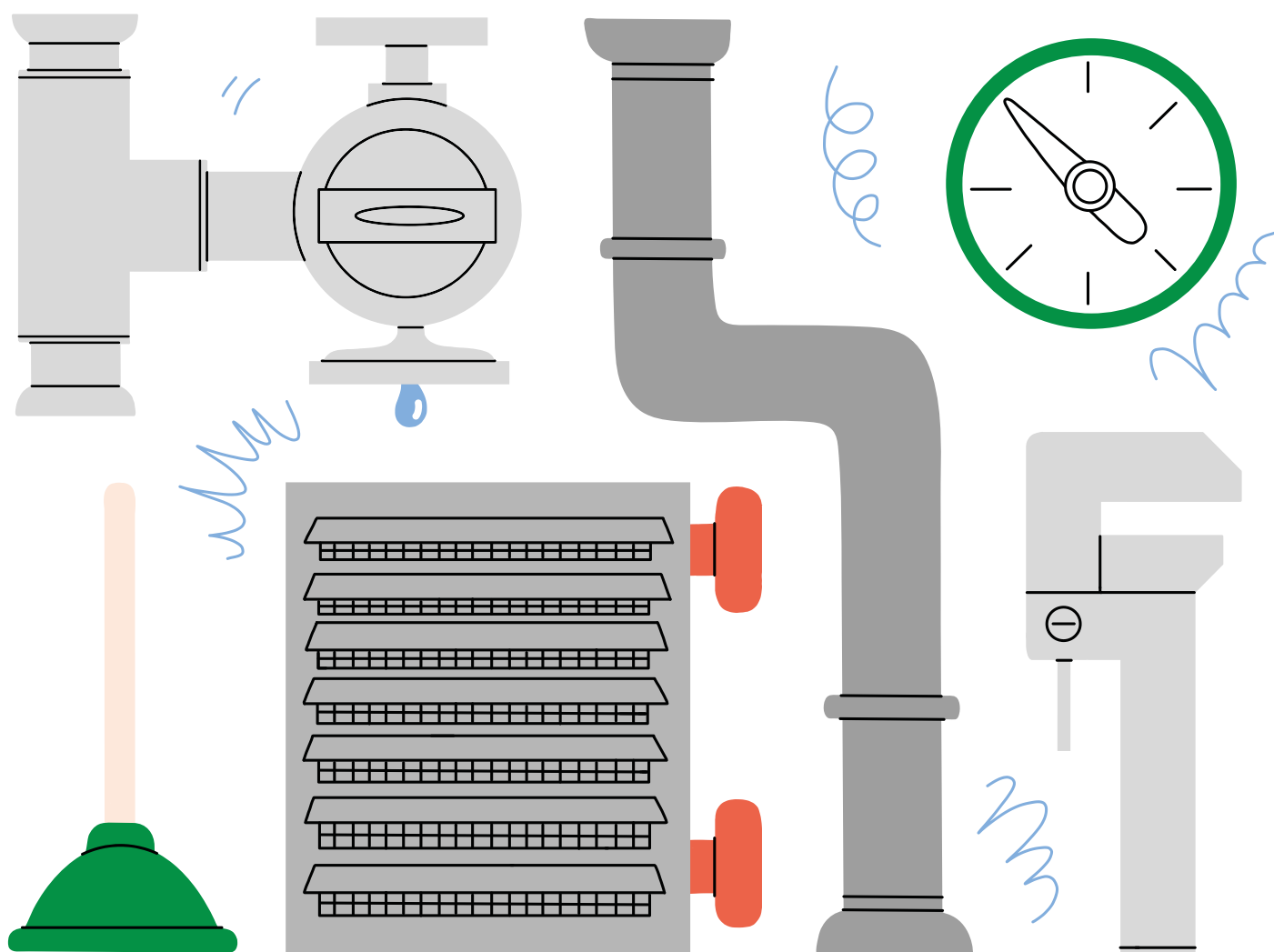
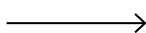


## ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



# Långsiktig förvaltning

Att förvalta våra fastigheter så att de kan leva länge är grunden i vår verksamhet. Vid större projekt för vi en dialog med hyresgästerna för att få en samsyn kring vad vi ska göra.



→ **Under 2020 har vi lagt 707 mnkr** på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, vilket motsvarar 384 kr/kvm. Våra fleråriga underhållsplaner lägger grunden för hur vi bedömer och prioriterar åtgärder över tid. I arbetet fyller även våra innemiljökontroller en viktig funktion, där varje lägenhet besöks vart femte år för en invändig besiktning av bland annat värme, ventilation och vattentemperatur. Under våren pausades dock besöken i lägenheterna för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Den vardagliga förvaltningen av fastigheterna sker på de sju distrikten, som vid större projekt tar hjälp av den centrala ombyggnadsenheten på huvudkontoret. Under året har såväl förvaltningen som de centrala funktionerna förstärkts med nya roller för att bättre kunna planera och genomföra investerings- och underhållsåtgärder.

### Renoveringar under året

Under året har ett antal större renoveringar som även omfattar stambyten pågått i Lövgärdet, Lunden och Gamlestadens.

Ett antal projekt har skjutits fram i tid då dialogprocessen med Hyresgästföreningen dragit ut på tiden. Under 2021 beräknar vi kunna starta renoveringar som inkluderar stambyten på Östan- Västan- och Socken-

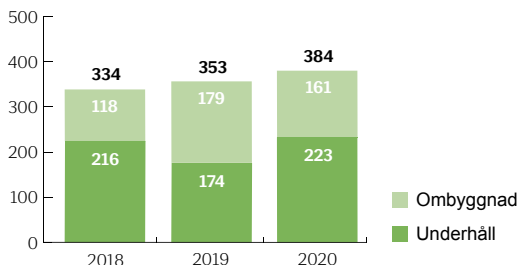
vägen på centrala Hisingen, Hjällbo Lillgata samt Doktor Heymans gata i Guldheden.

### Varsam renovering i dialog med hyresgästerna

Under 2019 antogs en ny koncerngemensam riktlinje för varsam renovering. Syftet med modellen är att kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller standard och prisbild, där vi särskilt värnar om de redan låga hyrorna. Enligt riktlinjen ska 20 procent av lägenheterna i renoveringsprojekten erbjudas en underhållsnivå utan, eller med starkt begränsade, standardhöjande åtgärder. Övriga hyresgäster erbjuds ett grundpaket med några standardhöjande åtgärder. Önskas ytterligare standardhöjande åtgärder av lägenheten erbjuds olika tillvalspaket. Under året pågick ett förberedande arbete att omsätta riktlinjerna i praktiken och vi börjar genomföra konceptet under 2021.

Vid större renoveringar sker alltid en nära dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Med hjälp av en samrådsgrupp av hyresgäster ser vi över vilka åtgärder som är önskvärda, där fastighetens behov vägs samman med de boendes önskemål. Efter genomförd dialog erbjuds hyresgästerna olika renoveringsnivåer att välja mellan. 🏠

### UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND (KR/KVM)



### RENOVERINGAR INKLUSIVE STAMBYTE

#### Färdigställda 2020

Adress	Antal lägenheter
Zachrissonsgatan	26
Hogenskildsgatan	39
Lövgärdet, etapp 4	136

#### Pågående 2020-12-31

Adress	Antal lägenheter
Hogenskildsgatan	29
Banérsngatan	22
Lövgärdet, etapp 4	164

#### Start 2021

Östan- Västan- Sockenvägen	101
Hjällbo Lillgata	222
Doktor Heymans gata	108



**HALLÅ DÄR!**  
MARKUS SVEDBERG, CHEF  
FÖR FASTIGHETSUTVECKLING

### Under året har det tillkommit många nya roller i bolaget. Hur kommer det att märkas?

Att vi nu har fastighetsförvaltare på varje distrikt gör att vi kommer att få en djupare kunskap om våra fastigheter och bättre förutsättningar att planera och genomföra rätt åtgärder i rätt tid. Vi har även stärkt upp vår ombyggnadsenhet på huvudkontoret så att vi kan driva fler investerings- och underhållsprojekt och ligga längre fram i planeringen.

### Hur fungerar det att jobba med varsam renovering?

Det är inspirerande. Att jobba med olika renoveringsnivåer i samma hus gör att vi utmanar oss själva mer. Vi behöver planera noga och fundera över vad vi kan återanvända och när vi verkligen behöver installera nytt.

# Fler nya hem i Göteborg

NYA KVIBERGSHUSET

Varje nytt hem räknas när bostadsbristen i Göteborg ska vändas. Under året kunde vi färdigställa 135 nya lägenheter. Och ytterligare 1 123 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.

## Nya bostäder 2020

Under 2020 färdigställdes 119 lägenheter genom nyproduktion vid Titteridamm i Angered Centrum och kvarteret Makrillen i Gamlestaden. Ytterligare 9 lägenheter färdigställdes för särskilt boende. Vid årsskiftet pågick bygget av ytterligare 1 123 nya lägenheter.

Att bygga på befintliga hus är ett annat sätt att skapa nya lägenheter. I Lunden fortsatte under året påbyggnad

av två våningar på Poseidons fastigheter vid Hogenskildsgatan, där sista etappen avslutas under 2021. 30 av totalt 58 lägenheter blev klara 2020. Vi ser kontinuerligt över vårt bestånd för att identifiera eventuella utrymmen som kan konverteras till lägenheter. Genom arbetet skapades under året 16 nya lägenheter.

Under 2021 kommer bland annat lokaler i Hjällbo att byggas om till 24 lägenheter och förrådsutrymmen i Norra Biskopsgården omvandlas till 21 nya hem.

## Nya satsningar

Under året lanserades en lägenhetsväljare för nyproduktion där bostadssökande enklare kan se hur den verkliga lägenheten kommer att se ut. Dessutom tillsattes en ny roll, nyproduktionsansvarig, på huvudkontoret som samordnar arbetet tillsammans med Framtidens Byggutveckling. 🏠



→ Anton Lindström och Linnea Norrhall flyttade i slutet av mars från en studentlägenhet till en tvåa på 57 kvadratmeter i det nybyggda femvåningshuset i kvarteret Makrillen i Gamlestaden.

– Vi är jättenöjda. Vi har varit lite oroliga över att spårvagnarna utanför skulle störa, men det är knäpptyst inne i lägenheten, säger Anton.

De hyreslägenheter som blev klara för inflyttning under året är den första etappen av kvarteret Makrillen som kommer att bestå av både bostads- och hyresrätter när det står klart.

**FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER NYPRODUKTION 2020**

Adress	Antal lägenheter
Kv Makrillen, Gamlestaden	61
Hogenskildsgatan, Lunden	30
Titteridamm, Angered Centrum	28
<b>Summa färdigställda 2020:</b>	<b>119</b>

**PÅGÅENDE 2020-12-31**

Adress	Antal lägenheter
Mandolingatan, kv A, BC, EF, D, Frölunda torg	497
Nya Kvibergshuset, Beväringsgatan	250
Smögengatan, Torpa	170
Titteridamm, Angered Centrum	124
Kv Makrillen, Gamlestaden	42
Hogenskildsgatan, Lunden	28
Zachrissonsgatan, Källtorp	12
<b>Summa pågående:</b>	<b>1 123</b>

**TORPA**

På Smögengatan i Torpa byggs nio hus med 170 hyreslägenheter. Husen är placerade på en höjd vilket ger lägenheterna härligt ljusinsläpp och en maffig utsikt. Lägenheterna är fördelade på 1 till 4 rum och kök med tyngdpunkten på tvåor och treor. Ett av husen är skräddarsytt för personer med funktionsnedsättning.



**BYGGSTARTER 2021**

Adress	Antal lägenheter
Mandolingatan, kv G, Frölunda torg	ca 30
Litteraturgatan, Backa Röd, etapp A	ca 74
Gamlestadsvägen, Gamlestaden	ca 60
<b>Summa byggstarter 2021:</b>	<b>ca 164</b>



**MANDOLINGATAN**

Sedumtaken på Mandolingatans nya hus blir inte bara vackra, de kommer även att dämpa buller och minska risken för översvämning vid störtregn.



# Miljöinitiativ som gör skillnad

Att få fler hyresgäster att välja miljövänliga sätt att resa och dra ner på sitt avfall samt nya solceller på våra tak. Det är några exempel på miljöinitiativ som tagits under året.

## Möjlighet för fler att välja bort bilen

Att skapa hållbara lösningar när vi bygger nya bostäder är en uppgift vi tar oss an gemensamt i Framtidenkoncernen. Vid vår nyproduktion på Mandolingatan, Nya Kvibergs-huset och Litteraturgatan kommer vi att erbjuda flera olika mobilitetslösningar för att minska behovet av egen bil.

Lösningarna omfattar bland annat tillgång till elbilspooler, realtidstavlor som visar kollektivtrafikens avgångar i entrén och tidsbegränsat Västtrafikkort, men även åtgärder för att skapa tryggare miljöer att ta sig fram till fots. Under året startade vi ett pilotprojekt för boende på Mandolingatan, som via en app får testa att boka elbilar och elcyklar.

## Solceller på fler hus

Ytterligare åtta byggnader fick under året solcellsanläggningar. Totalt har 1 700 kvm solceller monterats på kvarteret Venus, i Kaverös samt på nybyggda kvarteret Makrillen i Gamlestaden. Elen används inom fastigheten för att driva exempelvis fläktar och tvättstugor. Poseidon har nu solceller installerat på 30 byggnader runt om i

Göteborg motsvarande 4 800 kvm. Dessa producerar cirka 750 000 kWh, vilket motsvarar 2 procent av Poseidons totala elanvändning.

Målsättningen för Framtidenkoncernen är att installera solceller som totalt ska ge 10 000 kW innan slutet av 2022.

## Nytt avfallssnålt projekt

För att inspirera våra hyresgäster att minska sitt avfall genomförde vi tillsammans med hyresgäster i Lövgärdet projektet "Avfallssnålt flerbostadshus". Syftet har varit att förebygga att avfall uppkommer genom att ge konkreta tips och råd. Planen är nu att fortsätta med insatsen hos Poseidons övriga fastigheter för att hjälpa fler hyresgäster att bli avfallssnåla.

Arbetet med att engagera fler hyresgäster att bidra till källsortering fortsätter. Andelen hushåll som har full källsortering är uppe i 70 procent (68). Andelen utsorterat matavfall har ökat till 26,1 procent under året (25,1). Vårt mål är att minst 50 procent av matavfallet ska sorteras ut 2025. 🏠



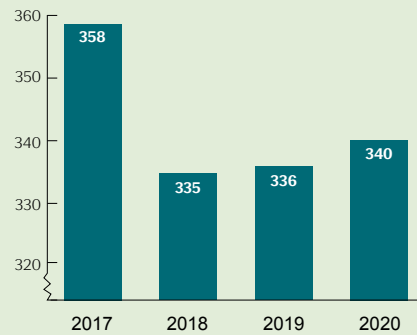
## Utvecklande miljöarbete

Miljövårdarna, som arbetar med våra utemiljöer och källsortering, har fått se sin roll utvecklas under året. Validering, nya arbetssätt och tydligare team är några exempel.

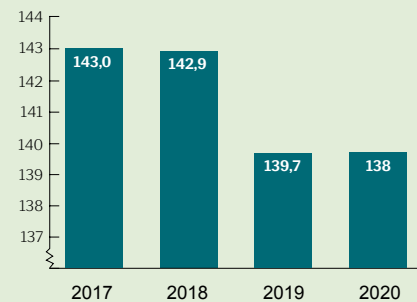
Poseidons utemiljöer är uppskattade av hyresgästerna och ett av de områden där vi får högst betyg i kundenkäten. I arbetet med att planera och förvalta utemiljöerna spelar våra miljövårdare en nyckelroll. De flesta av våra sju distrikt har egna miljövårdare, som jobbar med allt från att beskära träd och sköta rabatter till att skotta snö om vintrarna. Miljövårdarna ger även stöd till våra hyresgäster i frågor kring källsortering och kompostering.

Under året fick samtliga miljövårdssamordare personalansvar och våra miljövårdsteam har nu bättre förutsättningar att skapa team som gemensamt planerar och genomför arbetet i distrikten. Genom Poseidons interna kunskapslyft fortsätter vi att validera miljövårdarens förvärvade kunskaper inom allt från beskärning till maskinlära. 🏠

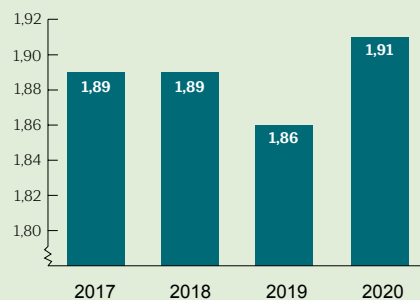
### AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (KG/LGH)



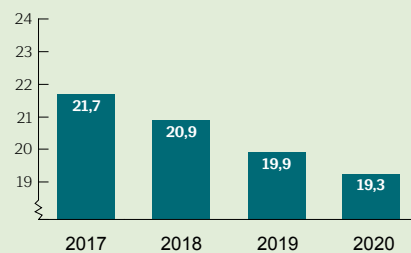
### FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (KWH/KVM)



### VATTENFÖRBRUKNING (M<sup>3</sup>/KVM)



### ELFÖRBRUKNING (KWH/KVM)



# Att växa i sin roll

Engagerade medarbetare som vill utvecklas är en förutsättning för att vi ska kunna nå våra mål. Under året internrekryterades 24 medarbetare till nya roller. Samtidigt fick vi nya utmaningar i form av en pandemi.

## Att utvecklas på jobbet

Under 2020 har ett antal förändringar genomförts för att skapa en tydlig organisation med större fokus på effektiv förvaltning och måluppfyllelse. Den 1 april slogs två distrikt samman, samtidigt bytte distriktscheferna placering och vi införde en ny roll i linjen som fastighetsförvaltare. Dessutom har en rad nya roller införts under året, bland annat nyproduktionsansvarig, IT-strateg, ombyggnadschef samt utvecklingschef för distrikt Angered.

Samtliga 17 fastighetsförvaltare har internrekryterats till den nya rollen. Under året har även distriktens miljövårdssamordnare fått personalansvar. Vi har därmed skapat en organisation med fler interna karriärvägar och där fler medarbetare har fått närmare till sin chef.

I slutet av året var vi 294 anställda. Personalomsättningen under året låg på 5,9 procent.

## Trygg och säker på jobbet

För att minska risken för smittspridning under pandemin har de som kunnat i perioder arbetat hemifrån. De medarbetare som inte kan göra jobbet hemifrån har haft flera nya rutiner att följa för att minska risken att själva bli smittade eller att smitta andra.

För att säkerställa en trygg arbetsmiljö för alla har regelbundna avstämningar skett i bolaget och koncernen. Varje vecka gör vi digitala realtidsmätningar för att stämma av bland annat trivsel och engagemang bland alla medarbetare.

Hemarbete och oro för smitta har varit återkommande frågor som följts upp under året.

Med en stor yrkesgrupp som jobbar i människors hem är vi särskilt måna om en trygg och säker arbetsmiljö. Med rätt kunskap kan vi förebygga och undvika att hotfulla situationer uppstår i vardagen. Under året har alla medarbetare genomfört en webbaserad utbildning kring hot och våld.

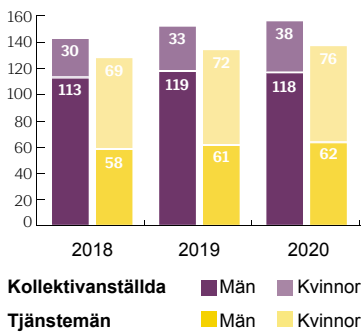
## En hälsosam och attraktiv arbetsplats

En bra balans mellan arbetsliv och fritid är viktigt för att vara en attraktiv arbetsplats. För att uppmuntra till en aktiv fritid och goda resvanor erbjuds alla anställda bland annat subventionerad friskvård och Västtrafikkort.

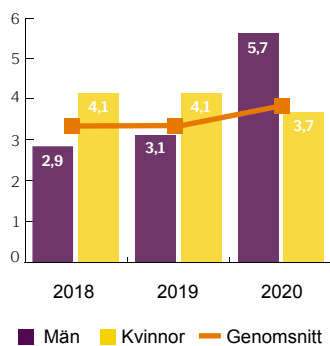
Fastighetsbranschen kommer att ha ett stort rekryteringsbehov de kommande åren. För att fler ska få upp ögonen för vår bransch jobbar vi långsiktigt genom att bland annat erbjuda flera unga sommarjobb i verksamheten, ta emot praktikanter och ha ett engagemang i yrkesutbildningar. Att bidra till fler jobb tillfällen i en tid då många sommarjobb frös inne blev ett viktigt uppdrag för oss under året och vi tog emot 197 sommarjobbare, vilket är fler än tidigare år. Under året tog vi även emot sex nyanlända för praktik i verksamheten inom ramen för Välkommen till Framtiden, vårt koncerngemensamma praktikprogram för att skapa vägar in på arbetsmarknaden för personer som nyligen kommit till Sverige. 🏠



## KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



## SJUKFRÅNVARO (%)



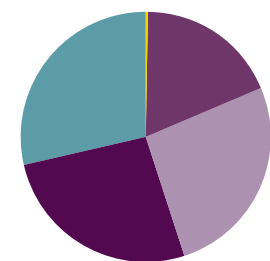
Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 4,0 % (3,3)

## FRISKNÄRVARO

# 70%

Avser andelen tillsvidareanställda som har max fyra sjukdagar under 2020. Motsvarande siffra 2019 var 70 %.

## ÅLDERSFÖRDELNING



Medelåldern bland anställda var 46 år (46).



**HALLÅ DÄR!**  
GUNILLA ERIKSSON  
HR-CHEF

### Hur vill du sammanfatta 2020?

Det har varit ett omvälvande år, på många sätt. Vi har vässat vår organisation och infört flera nya yrkesroller, våra distriktschefer har bytt plats och vi har skapat en ny roll i linjen som fastighetsförvaltare. Och mitt i alltihop kom en pandemi.

### Hur har pandemin påverkat medarbetarna?

I perioder har alla som kan jobbat hemifrån. Det har förstärkt varit en stor omställning för många – på gott och på ont. Men jag tror att hemarbetet är här för att stanna. I våra mätningar kommenterar många att de blivit mer effektiva, man slipper

pendlingen och blir inte avbruten när man jobbar hemma. Det man saknat mest är den sociala kontakten. Generellt kan man säga att pandemin drivit på vår digitalisering – vi har helt enkelt tvingats att bli bättre på att mötas digitalt.

### 24 internerkryteringar på ett år – hur har det fungerat?

Ja, det har varit många rekryteringar – både interna och ersättningsrekryteringar till följd av det. Den nya rollen som fastighetsförvaltare har skapat fler interna karriärvägar hos oss och det är fantastiskt kul att så många kollegor kunnat växa inom företaget. Vi hade otur att drabbas av pandemin mitt under omorganisationen. Jag tror det är svårare att vara ny på jobbet när man inte kan träffas som vanligt, men det har gått att lösa både introduktioner och utbildningar digitalt.

### Vad ser du fram emot 2021?

Under hösten har vi startat ett arbete med att se över våra värderingar och hur vi gör Poseidon till en ännu mer attraktiv arbetsgivare. Jag ser fram emot att sätta det arbetet och kunna jobba mer värderingsstyrt framöver.

## TVÅ RÖSTER OM ATT JOBBA I PANDEMIN

### Christian Skager, inköpare – har mest jobbat hemifrån:

Det är bekvämt men samtidigt tråkigare att jobba hemma. Att slippa pendla har varit det stora plusset, men jag saknar att träffa kollegorna.

Rent tekniskt funkar det bra och i framtiden kan jag tänka mig att jobba hemifrån några dagar per vecka.



### Sandra Moberg, husvärd

#### – har varit på jobbet som vanligt:

I början, och till viss del fortfarande, kände man sig ganska utsatt. Risken att bli smittad är ju större för oss som möter människor varje dag. Vi har tydliga rutiner och har varit noga att kolla upp hur hyresgäster mår innan besök. Likaså har man själv varit väldigt noga med att vara frisk för att inte smitta andra. Man får hela tiden påminna sig själv och andra att hålla avstånd och kolla av att man är helt frisk.



# 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. Nuvarande ägardirektiv är antaget vid ordinarie årsstämma 2018. Ett nytt bolagsunikt ägardirektiv är utarbetat av moderbolaget och antaget av kommunfullmäktige i december 2020. För att äga giltighet ska ägardirektivet antas på årsstämman i mars 2021.

## 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 2020 har styrelsen haft sex ordinarie sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte samt fyra extra sammanträden och en extra bolagsstämma per capsulam. Styrelseordförande samt 1:e och 2:e vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveck-

ling 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, sju distriktschefer samt fem avdelningschefer för centralt stöd.

Verksamheten bedrivs i en decentraliserad organisation med sju distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Kortedala, Väster och Öster. Till stöd finns även centrala resurser på huvudkontoret inom administrativ utveckling, fastighets-

utveckling, 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.

# Styrelsearbetet 2020

<b>JANUARI</b>	Extra styrelsemöte: Verksamhetsplan 2020.
<b>FEBRUARI</b>	Styrelsemöte: Årsbokslut 2019, revisioner, prognos, utvärdering av intern styrning och kontroll samt löpande ärenden.
<b>MARS</b>	Årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Extra styrelsemöte: Pandemihantering.
<b>APRIL</b>	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
<b>MAJ</b>	Bolagsstämma per capsulam: Tillfälligt generellt ägardirektiv. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan, information från dataskyddsombud och löpande ärenden.
<b>JUNI</b>	Extra styrelsemöte: Strategi för särskilt utsatta områden samt löpande ärenden.
<b>SEPTEMBER</b>	Extra styrelsemöte: Utvecklingsplaner för särskilt utsatta områden samt löpande ärenden. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
<b>OKTOBER</b>	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
<b>DECEMBER</b>	Styrelsemöte: Budget 2021, information från dataskyddsombud, utvärdering av styrelsens och vd:s arbete samt löpande ärenden.

## 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 upp-

följningen 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.

# Företagsledning



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



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



**Chreismer Ericzon**  
Distriktschef Väster  
Född 1956  
Anställd 2017



**Daniel Lagerås**  
Distriktschef Hisingen  
Född 1970  
Anställd 2011



**Dennis Andersson**  
Distriktschef Angered  
Född 1965  
Anställd 1982



**Gunilla Eriksson**  
HR-chef  
Född 1960  
Anställd 2012 (anställd i  
Framtidenkoncernen 2007)



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



**Magnus Alexandersson**  
Distriktschef Kortedala  
Född 1971  
Anställd 2012 (anställd i  
Framtidenkoncernen 2006)



**Malin Eriksson Isberg**  
Distriktschef Backa  
Född 1986  
Anställd 2019



**Marianne Granström**  
Distriktschef Centrum  
Född 1967  
Anställd 2020



**Markus Svedberg**  
Chef Fastighetsutveckling  
Född 1981  
Anställd 2019



**Svante Lahti**  
Distriktschef Öster  
Född 1966  
Anställd 2015



**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 Isacson**  
(Fastighetsanställdas förbund)  
Ordinarie  
Född 1952  
Anställd 1980



**Diana Pusac**  
(Unionen)  
Ordinarie  
Född 1982  
Anställd 2008



**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 2020. 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 styrdokumenterna 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 346 (344) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 742 107 kvm (1 733 953) och antalet lägenheter uppgick till 27 339 (27 205). Lokalytan uppgick till 106 935 kvm (106 006), varav 66 436 kvm (65 182) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 800 mnkr (1 163) varav nybyggnad 1 365 mnkr (836), ombyggnation av befintligt bestånd 298 mnkr (327) och fastighetsförvärv 137 mnkr (0). Därtill gjordes investeringar i inventarier 8 mnkr (6).

Under året färdigställdes totalt 119 lägenheter för inflyttning varav 61 i kvarteret Makrillen i Gamlestadens, 30 på Hogenskildsgatan i Lunden samt 28 i kvarteret Titteridamm i Angered. Ytterligare 16 lägenheter tillfördes genom konvertering. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 1 123 (1 129) lägenheter och 201 (214) 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 411 mnkr (319) vilket motsvarar 223 kr/kvm (174).

## Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 43 630 mnkr (41 071), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 28 952 mnkr (27 780). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 6,2 procent jämfört med 2019. Det totala marknadsvärdet motsvarar 23 596 kr/kvm (22 322). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader.

Nedskrivningar har gjorts om totalt -110 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om totalt 136 mnkr, varav pågående nyproduktionsprojekt 126 mnkr och byggnad 10 mnkr.

## Förvärv och försäljningar

Under året har mark förvärvats av Göteborgs Stad för nyproduktion vid Litteraturgatan, fastighet Backa 264:1 och fastigheterna Backa 264:3 – 264:12 samt del av mark inom fastighet Gamlestadens 20:21 vid Gamlestadsvägen.

En mindre del mark av fastighet Backa 79:12 har sålts till Göteborgs Stad. Se vidare tabell sid. 77.

## Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.

## Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomiska och finansiella utvecklingen fick stor påverkan av pandemin med försvagad tillväxt och ökad arbetslöshet. Inflationen var låg och Riksbanken behöll repo-räntan på noll procent under hela året. Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till -84 mnkr (-91). 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 19 mnkr (13). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 13 mnkr, högre lånevolym -14 mnkr, högre aktiverad ränta 6 mnkr och lägre resultatandel från kommanditbolag 2 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,3 procent (1,5) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteräntor, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

## Finansiell ställning

Poseidon har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 240 mnkr (4 984) och soliditeten uppgick till 35,6 procent (37,5). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 28 039 mnkr (26 878), vilket gav en justerad soliditet på 64,0 procent (65,2).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 8 173 mnkr (7 059). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Räntebärande lån uppgick under året till i genomsnitt 7 657 mnkr (6 910).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 64 procent (57). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (17).

## Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 305 mnkr (231). Årets resultat efter skatt uppgick till 87 mnkr (26). 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.

## Pandemi

Trots pandemins stora påverkan globalt har bolagets verksamhet inte påverkats i någon väsentlig grad. Bolaget och koncernen har under året haft en förhöjd krisberedskap för att snabbt kunna fatta nödvändiga beslut. För att minska smittspridningen har ett antal nya rutiner och arbetssätt införts.

## Statliga bidrag

Ersättning för sjuklönekostnader har erhållits till ett belopp om 1,1 mnkr (0). Inga övriga statliga bidrag har erhållits.

## 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 2020 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 294 (285) personer varav 114 (105) kvinnor och 180 (180) män. Av dessa var 156 (152) kollektivanställda och 138 (133) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 26 (39). Omräknat till heltid hade Poseidon 291 (282) 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.

Bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2021, återslag av 2020 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2021.

# 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

#### VERKSAMHETSRIKISER

##### Otrygghet i bostadsomåden

Risk för ökad skadegörelse, hot mot boende eller andra personer i området samt kriminalitet innebär en ökad otrygghet och kan leda till mindre attraktiva bostadsområden.

Genom den antagna strategin för särskilt utsatta områden kommer stora satsningar att göras under kommande år inom superförvaltning och stadsutveckling. Målet är att dessa områden ska vara borta från polisens lista över utsatta områden år 2025 och inga nya områden ska tillkomma.

##### Trygg och säker arbetsmiljö

Med en verksamhet som innebär många besök i människors hem och ett intensifierat arbete mot kriminell verksamhet och för riktiga hyresförhållanden finns en ökad risk för hot och våldssituationer mot bolagets personal.

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 incidentrapporteringssystemet samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser. Bolaget har en säkerhetschef anställd.

##### 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. Under 2021 kommer bolaget att arbeta vidare med och förankra värdegrunden.

##### IT- och informationssäkerhet

Bolaget hanterar stora informationsmängder inklusive personuppgifter via IT-system, vilket innebär att felaktig hantering eller 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.

##### Pandemi

Utvecklingen av pandemin kan på kort sikt påverka bolagets möjligheter att leverera ett bra boende, service och trygghet till våra hyresgäster.

Ett koncerngemensamt arbete för hantering av pandemin fortgår så länge behov kvarstår.



## 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.

Hyresinbetalningar och bedömning av framtida betalningsförmåga för hyresgästerna har inte förändrats utifrån effekten av covid-19.

**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. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

**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 64,0 procent (65,2). 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.

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

**Nyproduktion**

Koncernen har en hög ambition att bygga nya bostäder i hela staden. Läge och produktionskostnad i kombination med hyresnivå påverkar risken för nedskrivning. Utifrån avkastningskraven är risken högre vid nyproduktion i ytterområden.

Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggtveckling AB ansvarar för genomförandet av nyproduktionen inom koncernen. 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 %	+/- 1,6 %
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	- 1,7 %
Drift- och underhållskostnader	+/- 1%	+/- 0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/- 1 procentenhet	+/- 23,9 %

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 %	+/- 21
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	- 2
Driftkostnader	+/- 5 %	+/- 48
Underhållskostnader	+/- 10 kr/kvm	+/- 18
Räntenivå*	+/- 1 procentenhet	+/- 31

\*Räntekänslighet år 2020

### Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteeponeringen 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.

	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	-84	-96	-84	-72
Ränta +1 procentenhet		-115	-110	-108

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Balanserade vinstmedel	2 988 062 645
Förändring fond för utvecklingsutgifter	1 839 962
Erhållet aktieägartillskott	169 776 000
Årets resultat	86 794 814
<b>Summa</b>	<b>3 246 473 421</b>

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

Utdelning till aktieägare (46,47 kr/aktie)	632 000
I ny räkning balanseras	3 245 841 421
<b>Summa</b>	<b>3 246 473 421</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att den 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 formell 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 2021.

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

# Utblick 2021

Framtidenkoncernens gemensamma affärsplan för åren 2020–2022 anger vår inriktning för verksamheten under 2021. I affärsplanen anges tre fokusområden: Nyproduktion, Varsam renovering och Utvecklingsområden. Ytterligare målområden rör Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare samt God ekonomi och effektiv verksamhet.

## Våra fastigheter

Nyproduktionstakten kommer fortsatt att vara hög under 2021. 772 nya bostäder beräknas tillföras beståndet genom nyproduktion, påbyggnad samt konverteringar.

Flera större renoveringsprojekt sköts fram under 2020 och under 2021 är vi organiserade för att växla upp och genomföra fler projekt än tidigare år. Under 2021 startar en varsam renovering av Östan- Västan- och Sockenvägen enligt de nya riktlinjerna. Ett koncept som sedan kommer att appliceras även på Hjällbo Lillgata och Doktor Heymans gata under året.

## Våra utvecklingsområden

Under 2021 startar på allvar vårt arbete med att genomföra strategiplanerna i våra utvecklingsområden. Det handlar om flera större satsningar på så kallad superförvaltning, där vi med ökad närvaro, dialog och särskilda trygghetsåtgärder arbetar mot målet att inget område ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Under 2021 kommer vi att ha trygghetsvårdare på plats under kvällar och helger i Lövgärdet, Hjällbo, Biskopsgården, Backa och Frölunda torg. Vi utökar även organisationen i Backa med en utvecklingsledare. En del i utvecklingsstrategin handlar om att bidra till blandade boendeformer genom ombildning, ett erbjudande som vi planerar att kunna ge hyresgäster i Hjällbo under 2021.

## Nöjda hyresgäster

Målet för året är att nå ett serviceindex på 78,3 %. Under 2021 lanseras en boendeapp till samtliga hyresgäster i beståndet. Samtidigt pågår ett arbete för en koncern-gemensam omflyttningsplats, som innebär att hyresgäster kommer att kunna söka lägenheter internt inom hela koncernen.

## Organisation och verksamhet

Då pandemin förväntas fortsätta under 2021 behöver vi hålla i de rutiner vi har för att minska smittspridning och

justera när så krävs. Vårt pågående arbete kring organisations- och verksamhetsutveckling fortsätter under 2021 med fokus på att förtydliga roller, ansvar och mandat samt processer för genomförande och måluppfyllnad.

Under 2021 kommer koncernens lönehantering att centraliseras i ett gemensamt lönecentrum med placering i Angered Centrum. Syftet är att skapa en mer effektiv verksamhet som även kan stötta koncernens mindre bolag med expertkompetens inom området.

I slutet av året beslutade Framtidens styrelse om en ny organisation för utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda torg. Förslaget innebär att två nya bolag skapas inom koncernen för att kraftsamla och skapa en tydlig aktör i respektive område. Förslaget kommer att behandlas i kommunfullmäktige under 2021 och innebär, om det blir verklighet, att Poseidons och systerbolagens bestånd i Biskopsgården samt kring Frölunda torg förs över till de nya bolagen. De medarbetare som berörs kommer att kunna välja mellan att gå med till de nystartade bolagen eller stanna kvar inom Poseidon. Vid ett beslut kommer vi skyndsamt att avsätta de resurser som krävs och arbeta för ett genomförande av den nya organisationen.

## Ekonomi

De förändringar som genomfördes i organisationen under 2020 stärker vårt fokus på en god ekonomi och effektiv fastighetsförvaltning och ger oss goda förutsättningar för övrig måluppfyllelse.

Nyproduktionstakten är fortsatt hög samtidigt som extra satsningar i utvecklingsområden genomförs, vilket innebär en finansiell utmaning för bolaget och koncernen. Det ekonomiska målet för bolaget sätts av moderbolaget i form av ett kassaflödeskrav före investeringar i nyproduktion.

Förhandlingen om 2021 års hyror var inte slutförd vid upprättande av denna årsredovisning. Vakanser i beståndet bedöms fortsatt ligga på en låg nivå och tillskottet av nyproducerade bostäder ger en förstärkning av intäkterna.

Extra satsningar i utvecklingsområdena beräknas medföra ökade driftkostnader, underhållskostnader samt investeringar i befintligt bestånd.

Finansieringskostnaderna bedöms bli högre på grund av en högre lånevolym. Sammantaget bedöms resultatnivån för 2021 bli lägre än 2020 främst till följd av extra satsningar i utvecklingsområden.

# Femårsöversikt

Mnkr om ej annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	2 234	2 167	2 087	2 045	2 021
Driftkostnader	-908	-886	-861	-833	-827
Underhållskostnader	-411	-319	-391	-400	-399
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-50	-48	-45	-43	-41
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-427	-544	-580	-472	-429
Centrala kostnader	-56	-51	-45	-43	-41
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	7	3	4	9	-120
Finansnetto	-84	-91	-101	-122	-152
Resultat efter finansiella poster	305	231	68	141	12
Bokslutsdispositioner	-194	-199	-231	-184	-144
Skatt	-24	-6	66	10	29
Årets resultat	87	26	-97	-33	-103

<b>Resultaträkning, kr/kvm</b>					
Intäkter	1 212	1 184	1 150	1 128	1 112
Driftkostnader	-493	-484	-474	-459	-455
Underhållskostnader	-223	-174	-216	-221	-220
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-27	-27	-25	-24	-23
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-232	-297	-320	-260	-235
Centrala kostnader	-30	-28	-25	-24	-23
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	4	2	2	5	-66
Finansnetto	-46	-50	-56	-67	-83
Resultat efter finansiella poster	165	126	36	78	7
Bokslutsdispositioner	-105	-109	-127	-101	-79
Skatt	-13	-3	37	5	16
Årets resultat	47	14	-54	-18	-56

<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	12 778	12 416	12 098	11 919	11 765
Övriga anläggningstillgångar	1 990	972	665	621	617
Omsättningstillgångar	76	69	90	156	143
Eget kapital	5 240	4 984	4 764	4 664	4 479
Obeskattade reserver	54	76	124	145	162
Avsättningar	648	624	614	682	694
Långfristiga skulder	7 980	6 890	6 640	6 610	6 510
Kortfristiga skulder	922	883	711	595	680
Balansomslutning	14 844	13 457	12 853	12 696	12 525

<b>Förvaltningsfastigheter</b>					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 742	1 734	1 721	1 712	1 712
Lokalyta, kvm tusental	107	106	101	99	97
Lägenheter, antal st	27 339	27 205	27 012	26 865	26 840
Parkeringsplatser, antal st	13 993	13 206	14 303	14 185	14 678
Fastighetsinvesteringar	1 800	1 163	804	661	915
Marknadsvärde	43 630	41 071	37 704	35 081	33 427
Taxeringsvärde	33 370	32 901	24 360	24 036	23 742

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Mnkr om ej annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Finansiering</b>					
Soliditet, %	35,6	37,5	37,8	37,6	36,8
Justerad soliditet, %	64,0	65,2	64,4	63,5	62,7
Räntetäckningsgrad, ggr	9,6	9,3	7,4	6,0	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,4	1,4	1,5
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,3	1,5	1,6	1,9	2,3
Kassaflöde	426	448	427	321	225
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning, %	6,9	7,5	6,6	6,5	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,5	1,3	2,1	1,3
Avkastning på eget kapital, %	6,0	4,7	1,4	3,1	0,3
<b>Personal</b>					
Medelantalet anställda, st	258	254	250	253	241
Sjukfrånvaro, %	4,0	3,3	3,3	3,9	4,2
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	78	–	78	–	73
<b>Förvaltning</b>					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 173	1 146	1 113	1 094	1 077
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	16	12	10	13	15
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	806	812	800	829	809
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	80	58	64	59	55
Driftöverskott, kr/kvm	469	499	435	424	415
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	10,0	6,8	7,7	7,0	4,7
Serviceindex, %	77	78	77	79	79
Produktindex, %	73	74	74	75	75
Inflyttningsklara lägenheter, st	119	223	147	142	20
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	138	140	143	143	141
El, kWh/kvm	19,3	19,9	20,9	21,7	23,0
Vatten, m <sup>3</sup> /kvm	1,91	1,86	1,89	1,89	1,91
Fastighetsresultat före underhåll	1 266	1 218	1 166	1 157	1 140

\* Bolaget deltar i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning 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 företags skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

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

**Genomsnittlig finansieringskostnad** – Finansnettot ställt i relation till genomsnittlig 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 hänförliga till företags skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

## Personal

**Medelantalet anställda** – Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid (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	2020	2019
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	2 193 600	2 130 233
Förvaltningsintäkter	3	40 159	37 001
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 233 759</b>	<b>2 167 234</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-908 068	-886 119
Underhållskostnader		-410 894	-318 672
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-50 440	-48 822
<b>Driftöverskott</b>		<b>864 357</b>	<b>913 621</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-427 294	-544 181
<b>Bruttoresultat</b>		<b>437 063</b>	<b>369 440</b>
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-55 505	-50 783
Övriga rörelseintäkter	10	7 739	3 980
Övriga rörelsekostnader	11	-1	-900
<b>Rörelseresultat</b>	12	<b>389 296</b>	<b>321 737</b>
<b>Finansnetto</b>	13	<b>-84 292</b>	<b>-90 970</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>305 004</b>	<b>230 767</b>
Bokslutsdispositioner	14	-194 386	-199 010
Skatt	15	-23 823	-5 807
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	16	<b>86 795</b>	<b>25 950</b>

# KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

## Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 234 mnkr (2 167), motsvarande 1 212 kr/kvm (1 184).

Intäkter	2020		2019	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	2 066	1 189	1 997	1 158
Avgår vakanta	-2	-1	-2	-1
Avgår rabatter	-12	-7	-5	-3
Avgår avställda	-13	-8	-14	-8
<b>Bostäder, netto</b>	<b>2 039</b>	<b>1 173</b>	<b>1 976</b>	<b>1 146</b>
Lokaler, netto	85	806	86	812
Övriga hyresintäkter, netto	70	38	68	37
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 194</b>	<b>1 190</b>	<b>2 130</b>	<b>1 164</b>
Förvaltningsintäkter	40	22	37	20
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 234</b>	<b>1 212</b>	<b>2 167</b>	<b>1 184</b>

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 2 039 mnkr (1 976) vilket motsvarar 1 173 kr/kvm (1 146). Bruttohyra bostäder uppgick till 2 066 mnkr (1 997). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,8 procent från och med maj månad. Med anledning av pandemin och det osäkra privatekonomiska läget för många hushåll togs höjningen ut först från och med 1 juli. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 2 mnkr (2). Vid utgången av året var 20 lägenheter (41) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 25 lägenheter (24) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 12 mnkr (5) och avser främst rabatterad hyresjustering för maj och juni samt rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 13 mnkr (14).

Antalet lägenheter vid årets slut var 27 339 (27 205). Av dessa var 83 lägenheter (113) avställda på grund av ombyggnation och 87 lägenheter (101) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 85 mnkr (86). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 106 935 kvm (106 006), varav 10,0 procent (6,8) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 70 mnkr (68).

Förvaltningsintäkter uppgick till 40 mnkr (37) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 908 mnkr (886), motsvarande 493 kr/kvm (484).

Driftkostnader	2020		2019	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-156	-85	-162	-89
El	-46	-25	-54	-30
Vatten och avlopp	-78	-42	-72	-39
Avfallshantering	-60	-33	-60	-32
<b>Summa taxebundet</b>	<b>-340</b>	<b>-185</b>	<b>-348</b>	<b>-190</b>
Fastighetsskötsel	-207	-112	-201	-110
Reparationer	-138	-75	-123	-67
Driftadministration	-153	-83	-151	-82
Övriga driftkostnader	-70	-38	-63	-35
<b>Summa driftkostnader exklusive taxebundet</b>	<b>-568</b>	<b>-308</b>	<b>-538</b>	<b>-294</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-908</b>	<b>-493</b>	<b>-886</b>	<b>-484</b>

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 156 mnkr (162) vilket motsvarar 85 kr/kvm (89). Minskningen förklaras av lägre förbrukning på grund av ett varmare år samt effektiviseringar i kombination med högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 138 kWh/kvm (140) och den verkliga förbrukningen till 122 kWh/kvm (127).

Kostnaden för el uppgick till 46 mnkr (54) vilket motsvarar 25 kr/kvm (30). Kostnadsminskningen förklaras av ett lägre marknadspris, utebliven moms på energiskatt till följd av elproduktion via solel samt en lägre förbrukning. Elanvändningen uppgick till 19,3 kWh/kvm (19,9).

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 78 mnkr (72), vilket motsvarar 42 kr/kvm (39). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,91 m<sup>3</sup>/kvm (1,86). Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa samt en högre förbrukning.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 60 mnkr (60), vilket motsvarar 33 kr/kvm (32). Lägre avfallsmängd i kombination med taxehöjning förklarar att kostnaden inte ökar jämfört med föregående år. Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 340 mnkr (348), vilket motsvarar 185 kr/kvm (190).



Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna samt tillsyn, kontroll och skötsel av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 207 mnkr (201) vilket motsvarar 112 kr/kvm (110). Kostnadsökningen utgörs av högre kostnader för köpta tjänster, material och personalkostnader.

Fastighetsskötsel	2020		2019	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Personalkostnader	-98	-53	-97	-53
Köpta tjänster	-91	-49	-88	-48
Material och övrigt	-18	-10	-16	-9
<b>Summa fastighetsskötsel</b>	<b>-207</b>	<b>-112</b>	<b>-201</b>	<b>-110</b>

Kostnaden för reparationer uppgick till 138 mnkr (123) vilket motsvarar 75 kr/kvm (67). Kostnadsökningen förklaras främst av åtgärder till följd av vattenskador.

Driftadministration avser administrationskostnader för bolagets distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 153 mnkr (151), vilket motsvarar 83 kr/kvm (82). Ökningen beror främst på högre personal- och konsultkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 70 mnkr (63) vilket motsvarar 38 kr/kvm (35). Ökningen beror främst på högre kostnader för försäkringsskador och en högre försäkringspremie samt lägre driftkostnader för Framtidens Bredband.

#### Underhållskostnader

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 411 mnkr (319), vilket motsvarar 223 kr/kvm (174).

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 50 mnkr (48) vilket motsvarar 27 kr/kvm (27). Ökningen är framförallt hänförlig till den särskilda fastighetstaxeringen 2020 samt förändrade takbelopp.

#### Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 427 mnkr (554) vilket motsvarar 232 kr/kvm (297).

Nedskrivningar har gjorts med 110 mnkr (96). Årets nedskrivningar är i sin helhet hänförliga till nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 136 mnkr (0), varav pågående projekt 126 mnkr och fastighet 10 mnkr.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2020		2019	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Planenliga avskrivningar	-453	-246	-434	-237
Nedskrivningar fastigheter	-	-	-49	-26
Nedskrivningar pågående projekt	-110	-60	-47	-26
Återförda nedskrivningar fastigheter	10	5	-	-
Återförda nedskrivningar pågående projekt	126	69	-	-
Utrangeringskostnad	0	0	-14	-8
<b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-427</b>	<b>-232</b>	<b>-544</b>	<b>-297</b>

#### Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 56 mnkr (51) vilket motsvarar 30 kr/kvm (28). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling AB.

#### Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 7 mnkr (4), varav 2 mnkr (1) avser realisationsvinst vid försäljning av mark.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mnkr (-1).

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till 84 mnkr (91), vilket motsvarar 46 kr/kvm (50). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 13 mnkr, högre lånevolym -14 mnkr, högre aktiverad ränta 6 mnkr samt lägre resultatandel kommanditbolag 2 mnkr.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 305 mnkr (231) vilket motsvarar 165 kr/kvm (126).

#### Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -194 mnkr (-199) och består av upplösning periodiseringsfond 19 mnkr (45), överavskrivningar 3 mnkr (3) samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -216 mnkr (-247).

#### Skatt

Årets skatt uppgick till -24 mnkr (-6) och består av uppskjuten skatt -24 mnkr (-7) samt aktuell skatt 0 mnkr (1).

#### Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 87 mnkr (26).

# BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		2 581	4 522
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>2 581</b>	<b>4 522</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	18	12 778 169	12 416 270
Inventarier	19	69 626	74 345
Övriga anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	1 899 710	874 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 747 505</b>	<b>13 365 285</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	1 757	1 961
Fordringar på intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 298	1 298
Andra långfristiga fordringar	25	9 528	9 554
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 183</b>	<b>18 413</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 768 269</b>	<b>13 388 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 914	15 108
Fordringar hos koncernföretag		1 096	3 939
Skattefordran		27 120	29 646
Övriga fordringar		8 946	8 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	21 932	11 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 008</b>	<b>68 362</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>76 008</b>	<b>68 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 844 277</b>	<b>13 456 586</b>

FINANSIELLA RAPPORTER

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		1 128	2 967
Reservfond		1 924 200	1 924 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 993 328</b>	<b>1 995 167</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 159 677	2 962 812
Årets resultat		86 795	25 950
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 246 472</b>	<b>2 988 762</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 239 800</b>	<b>4 983 929</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	<b>54 139</b>	<b>75 753</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner	28	106 235	105 345
Avsättning för uppskjutna skatter	29	541 393	517 547
Övriga avsättningar	30	0	697
<b>Summa avsättningar</b>		<b>647 628</b>	<b>623 589</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	31, 32		
Skulder till koncernföretag		7 980 000	6 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 980 000</b>	<b>6 890 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	31		
Skulder till koncernföretag		424 986	420 202
Leverantörsskulder		174 627	163 457
Övriga kortfristiga skulder		12 169	11 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	310 928	288 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>922 710</b>	<b>883 315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 844 277</b>	<b>13 456 586</b>

# KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

## Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 14 768 mnkr (13 388).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 3 mnkr (5).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 1 387 mnkr och uppgick till 14 678 mnkr (13 291) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 1 663 mnkr, markköp 137 mnkr, återförda nedskrivningar 136 mnkr, avskrivningar -439 mnkr samt nedskrivningar -110 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 43 630 mnkr (41 071), vilket överstiger det bokförda värdet med 28 952 mnkr (27 780).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 70 mnkr (74). Årets inköp uppgick till 8 mnkr (6).

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

## Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 76 mnkr (68), varav kortfristiga fordringar 76 mnkr (68) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

## Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 240 mnkr (4 984). Soliditeten uppgick till 35,6 procent (37,5). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 64,0 procent (65,2).

## Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 54 mnkr (76). Under året återfördes avskrivningar utöver plan med 3 mnkr och återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond med 19 mnkr.

## Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 648 mnkr (624) och avser uppskjutna skatter samt pensioner. Uppskjutna skatter har omräknats till kommande beslutade skattesatser, se vidare not 1.

## Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 7 980 mnkr (6 890), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

## Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 922 mnkr (883) varav skulder till koncernföretag utgjorde 425 mnkr (420), leverantörsskulder 175 mnkr (163), övriga kortfristiga skulder 12 mnkr (11) och interimsskulder 310 mnkr (288).

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
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
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>68 000</b>	<b>1 927 167</b>	<b>2 988 762</b>	<b>4 983 929</b>
Eget kapital 2020-01-01	68 000	1 927 167	2 988 762	4 983 929
Erhållna aktieägartillskott	-	-	169 776	169 776
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	-	-1 839	1 839	0
Utdelning	-	-	-700	-700
Årets resultat	-	-	86 795	86 795
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>68 000</b>	<b>1 925 328</b>	<b>3 246 472</b>	<b>5 239 800</b>

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	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		389 296	321 737
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	36	425 287	545 522
Erhållen ränta		531	2 401
Erlagd ränta	37	-84 256	-94 427
Betald skatt		23	973
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>730 881</b>	<b>776 206</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	26 326	101 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>757 207</b>	<b>877 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-928	-41
Amortering ombyggnadstillägg		1 925	1 943
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		-1 812 448	-1 130 542
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 776	1 370
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-7 634	-6 110
Försäljning av andra anläggningstillgångar		707	456
Förändring av långfristiga fordringar		-767	-2 343
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 817 369</b>	<b>-1 135 267</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 113 716	313 177
Aktieägartillskott		194 142	197 340
Utdelning		-700	-
Koncernbidrag		-247 000	-253 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 060 158</b>	<b>257 517</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4</b>	<b>-32</b>
<b>Disponibla likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		4	36
Förändring av likvida medel		-4	-32
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
Outnyttjade kreditavtal	39	-	-
<b>Summa disponibla likvida medel</b>		<b>0</b>	<b>4</b>

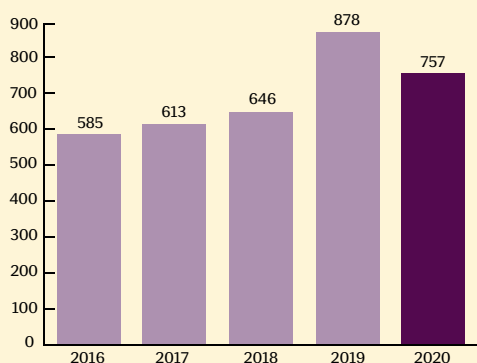
## KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>	39		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-7 164 549	-6 849 726
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-1 113 716	-313 177
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		-890	-1 614
Ökning/minskning av likvida medel		-4	-32
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-8 279 159</b>	<b>-7 164 549</b>

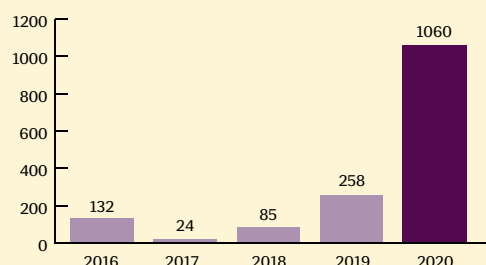
## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 757 mnkr (878)**

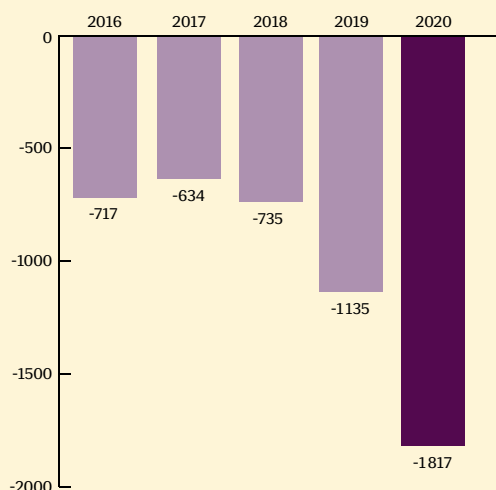
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital minskade med 121 mnkr till 757 mnkr.

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 060 mnkr (258)**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 802 mnkr till 1 060 mnkr, vilket främst beror på en högre upplåning.

**Kassaflöde från investeringsverksamheten - 1 817 mnkr (-1 135)**

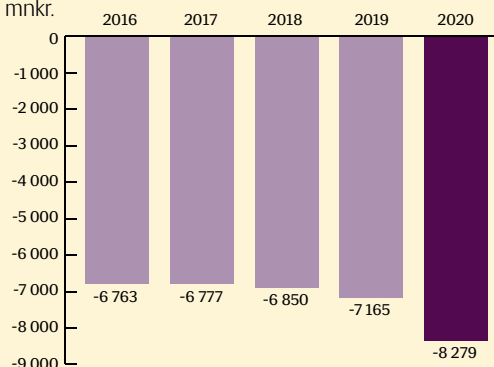
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Ökningen förklaras av högre nyproduktionstakt.

**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 -8 279 mnkr (-7 165)**

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 1 114 mnkr till -8 279 mnkr.



# NOTER

## NOT 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

#### Intäkter

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

Planliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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



## 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. Skattefordringar/skulder 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

	2020	2019
Bostäder	2 038 539	1 976 589
Lokaler	85 496	85 745
Övriga hyresintäkter	69 565	67 899
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 193 600</b>	<b>2 130 233</b>

Bolagets kontraktportfölj 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:

	2020	2019
<b>Leasingavgifter</b>		
Inom ett år	75 390	75 690
Mellan 1–5 år	137 588	163 216
Över 5 år	24 299	27 814
<b>Summa</b>	<b>237 277</b>	<b>266 720</b>

## NOT 3

### FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2020	2019
Ersättning från hyresgäster	5 001	5 589
Övriga förvaltningsintäkter	35 158	31 412
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>40 159</b>	<b>37 001</b>

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

## NOT 4

### DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Värme	-156 389	-162 143
El	-46 242	-54 323
Vatten och avlopp	-77 663	-72 228
Avfallshantering	-59 918	-59 378
Fastighetsskötsel	-207 298	-201 446
Reparationer	-137 345	-122 895
Driftsadministration	-153 290	-150 695
Övriga driftkostnader	-69 923	-63 011
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-908 068</b>	<b>-886 119</b>

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 2 143 tkr (2 714) och ingår i övriga driftkostnader.

## NOT 5 PERSONAL

	2020	2019		2020	2019
<b>Personalkostnader</b>			<b>Medelantal anställda</b>		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	-1 581	-1 742	Kvinnor	96	90
Löner och ersättningar till övriga anställda	-127 164	-124 393	Män	162	164
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-128 745</b>	<b>-126 135</b>	<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>258</b>	<b>254</b>
Pensionskostnader till styrelse* och vd	-428	-392	<b>Styrelse, könsfördelning</b>		
Pensionskostnader till övriga anställda	-18 160	-17 938	Kvinnor	4	4
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>-18 588</b>	<b>-18 330</b>	Män	6	6
Övriga sociala kostnader	-44 673	-44 029	<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Övriga personalkostnader	-9 144	-9 023	<b>Företagsledning, könsfördelning</b>		
<b>Summa övriga personalkostnader</b>	<b>-53 817</b>	<b>-53 052</b>	Kvinnor	6	6
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-201 150</b>	<b>-197 517</b>	Män	7	8
			<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>14</b>

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

\*) inklusive styrelsesuppleanter

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
<b>Ersättningar och övriga förmåner år 2020</b>				
Styrelseordförande	48	-	-	48
Övriga styrelseledamöter	162	-	-	162
Styrelsesuppleanter	23	-	-	23
Vd	1 348	12	428	1 788
Övriga ledande befattningshavare	11 608	156	1 664	13 428
<b>Totalt</b>	<b>13 189</b>	<b>168</b>	<b>2 092</b>	<b>15 449</b>

<b>Ersättningar och övriga förmåner år 2019</b>				
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
<b>Totalt</b>	<b>12 283</b>	<b>181</b>	<b>1 599</b>	<b>14 063</b>

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 12 personer (13). 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, %

	2020	2019
<b>Andel av totala intäkter</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	3,9	4,0
<b>Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,5	3,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	26,0	22,2
<b>Andel av kostnader i finansnettot</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	95,9	96,1

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

	2020	2019
<b>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 941	-2 293
Markanläggningar	-21 859	-20 948
Byggnader	-412 382	-394 632
Bredbandsnät	-4 835	-4 824
Inventarier	-12 319	-11 858
Utrangeringskostnad komponent	-422	-13 898
<b>Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-453 758</b>	<b>-448 453</b>
<b>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Byggnader	-	-48 450
Pågående ny- och ombyggnad	-109 719	-47 278
<b>Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-109 719</b>	<b>-95 728</b>
<b>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Byggnader	9 656	-
Pågående ny- och ombyggnad	126 527	-
<b>Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>136 183</b>	<b>-</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>26 464</b>	<b>-544 181</b>
<b>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b>		
Inventarier	-33	-33
<b>Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>
<b>Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar</b>	<b>-427 327</b>	<b>-544 214</b>

**NOT 8****ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ**

	2020	2019
<b>Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-403	-396
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>	<b>-403</b>	<b>-396</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 292 tkr (297). Beloppen är inklusive ej avdragsgill moms.

**NOT 9****CENTRALA KOSTNADER**

	2020	2019
<b>Centrala kostnader</b>		
Koncerngemensamma kostnader	-38 480	-33 827
Avskrivningar	-33	-33
Övriga centrala kostnader	-16 992	-16 923
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-55 505</b>	<b>-50 783</b>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

**NOT 10****ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2020	2019
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	1 527	1 370
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	707	456
Erhållna kommunala bidrag	2 862	-
Ersättning sjuklönekostnader	1 105	-
Återvunna fordringar	809	686
Övriga ersättningar	427	582
Övriga rörelseintäkter	302	886
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 739</b>	<b>3 980</b>

Erhållna kommunala bidrag 2020 avser trygghetsboende. Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2020 avser försäljning av del av mark inom fastighet Backa79:12 till Göteborgs Stad. Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2019 avser försäljning av del av mark inom fastigheterna Biskopsgården 6:1 samt Biskopsgården 5:1 till Fastighets AB Balder.

**NOT 11****ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

	2020	2019
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-	-814
Realisationsförlust vid avyttring inventarier	-1	-
Övriga rörelsekostnader	-	-86
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-1</b>	<b>-900</b>

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**

	2020	2019
<b>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>		
Inom ett år	-8 859	-10 999
Mellan 1–5 år	-12 941	-16 877
Över 5 år	-64 094	-65 813
<b>Summa</b>	<b>-85 894</b>	<b>-93 689</b>
<b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>	<b>-8 137</b>	<b>-8 009</b>

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

	2020	2019
<b>Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar</b>		
Resultatandel kommanditbolag	–	1 937
Ränteintäkter, övriga	531	464
<b>Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar</b>	<b>531</b>	<b>2 401</b>
<b>Finansiella poster hänförbara till företagets skulder</b>		
Resultatandel kommanditbolag	–204	–10
Räntekostnader, koncernföretag	–95 299	–98 776
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–4 402	–3 868
Ränta PRI-skuld	–4 232	–4 182
Övriga finansiella kostnader	–15	–35
Aktiverad ränta	19 329	13 500
<b>Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder</b>	<b>–84 823</b>	<b>–93 371</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>–84 292</b>	<b>–90 970</b>

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 1,3 procent (1,5).

## NOT 14

### BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Upplösning av periodiseringsfond	18 520	44 775
Avskrivningar utöver plan	3 094	3 215
Lämnat koncernbidrag	–216 000	–247 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>–194 386</b>	<b>–199 010</b>

## NOT 15

### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2020	2019
Aktuell skatt	–129	–152
Justering av aktuell skatt för tidigare år	152	1 125
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–23 846	–6 780
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>–23 823</b>	<b>–5 807</b>
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	110 618	31 757
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	–23 672	–6 796
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader	–74	–98
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–119	–
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	–20	–69
Justeringar avseende tidigare år	62	1 156
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>–23 823</b>	<b>–5 807</b>

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

## NOT 16

### UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 0,93 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2020 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 2021-03-11 kommer en utdelning avseende 2020 att föreslås om 632 tkr, vilket motsvarar 0,93 % av aktiekapitalet 68 000 tkr. Utdelning avseende 2019 uppgick till 700 tkr.

**NOT 17****IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 823</b>	<b>31 823</b>
Ingående avskrivningar	-27 301	-25 008
Årets avskrivningar	-1 941	-2 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 242</b>	<b>-27 301</b>
<b>Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2 581</b>	<b>4 522</b>

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

**NOT 18****FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. 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 350-520 kr/kvm (370-530) och för lokaler till 247-417 kr/kvm (267-427).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,00 procent (2,05) i läge A1 och 4,70 procent (4,75) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 5,20 procent (4,90) i läge A1 och 8,00 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.

	2020	2019
<b>Marknadsvärde</b>		
Ingående marknadsvärde	41 070 806	37 704 197
Investeringar	1 663 147	1 163 264
Fastighetsförvärv	137 075	-
Fastighetsförsäljningar	-249	-814
Övrig värdeökning	759 427	2 204 159
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>43 630 206</b>	<b>41 070 806</b>

**Bokfört värde****Mark**

Ingående anskaffningsvärde	823 335	824 149
Investeringar	137 075	-
Försäljningar/utrangeringar	-249	-814
Omklassificering	-13 394	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>946 797</b>	<b>823 335</b>
Ingående nedskrivningar	-	-11 761
Omklassificering	-	11 761
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-13 393	-13 393
Omklassificering	13 393	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-13 393</b>
Ingående uppskrivningar	329 640	329 640
Försäljningar/utrangeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>329 640</b>	<b>329 640</b>
<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>1 276 407</b>	<b>1 139 582</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>15 471 704</b>	<b>15 277 342</b>

## NOT 18

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

	2020	2019
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	578 718	536 108
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	23 115	42 610
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>601 833</b>	<b>578 718</b>
Ingående avskrivningar	-389 559	-368 604
Omklassificering	-	-7
Årets avskrivningar	-21 859	-20 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-411 418</b>	<b>-389 559</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>190 415</b>	<b>189 159</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 660 062	14 941 899
Försäljningar/utrangeringar	-1 637	-25 282
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	631 505	743 445
Omklassificering	48 984	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 338 914</b>	<b>15 660 062</b>
Ingående nedskrivningar	-48 450	-3 544
Omklassificering	-	3 544
Årets nedskrivningar	-	-48 450
Återförda nedskrivningar	9 656	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-38 794</b>	<b>-48 450</b>
Ingående avskrivningar	-6 130 921	-5 781 360
Försäljningar/utrangeringar	1 215	11 384
Omklassificering	-48 687	7
Årets avskrivningar	-378 610	-360 952
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 557 003</b>	<b>-6 130 921</b>

	2020	2019
Ingående uppskrivningar	1 548 448	1 582 128
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-33 772	-33 680
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 514 676</b>	<b>1 548 448</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>11 257 793</b>	<b>11 029 139</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>17 898 778</b>	<b>17 623 719</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 739	95 739
Omklassificering	-1	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 738</b>	<b>95 739</b>
Ingående avskrivningar	-37 349	-32 525
Årets avskrivningar	-4 835	-4 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 184</b>	<b>-37 349</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier</b>	<b>53 554</b>	<b>58 390</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>12 778 169</b>	<b>12 416 270</b>
<b>Taxeringsvärde mark och byggnader</b>	<b>33 370 482</b>	<b>32 901 061</b>

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 37 736 tkr (48 364).

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 89 919 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 97 036 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.



NOTER

**NOT 19**  
**INVENTARIER**

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	179 800	176 171
Inköp	7 634	6 110
Försäljningar/utrangeringar	-3 164	-2 481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 270</b>	<b>179 800</b>
Ingående avskrivningar	-105 455	-96 036
Försäljningar/utrangeringar	3 163	2 472
Årets avskrivningar	-12 352	-11 891
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 644</b>	<b>-105 455</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>69 626</b>	<b>74 345</b>

**NOT 20**  
**ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	48 984	48 984
Omklassificering	-48 984	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>48 984</b>
Ingående avskrivningar	-48 984	-48 984
Omklassificering	48 984	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-48 984</b>

**NOT 22**  
**ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2020	2019	
Ingående anskaffningsvärde	1 961	34	
Årets förändring	-204	1 927	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 757</b>	<b>1 961</b>	
<b>Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>1 757</b>	<b>1 961</b>	
<b>Intresseföretag</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Ellesbokkomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	-	1 723
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>		<b>340</b>	<b>1 757</b>
	<b>Org.nummer</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Eget kapital</b>
Ellesbokkomplementären AB	556432-9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844-6442	-617	5 222

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

**NOT 21**  
**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER**

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 103 642	726 433
Under året nedlagda kostnader	1 663 147	1 163 264
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-654 915	-786 055
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 111 874</b>	<b>1 103 642</b>
Ingående nedskrivningar	-228 972	-166 389
Omklassificering	-	-15 305
Årets nedskrivningar	-109 719	-47 278
Återförda nedskrivningar	126 527	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-212 164</b>	<b>-228 972</b>
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b>	<b>1 899 710</b>	<b>874 670</b>

## NOT 23

### FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
Ingående avskrivningar	–	–
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>

## NOT 24

### ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 298	1 298
Försäljning	–	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 298</b>	<b>1 298</b>
Ingående avskrivningar	–	–
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 298</b>	<b>1 298</b>

## NOT 25

### ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	9 554	11 040
Inköp/nyutlåning	1 131	1 189
Försäljningar	–	–
Amorteringar	-1 157	-2 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 528</b>	<b>9 554</b>
Ingående avskrivningar	–	–
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar</b>	<b>9 528</b>	<b>9 554</b>

Hyresgästpassningar av lokaler ingår med 8 810 tkr (9 807).

## NOT 26

### FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020	2019
Förutbetalda hyreskostnader	1 530	1 124
Förutbetalda kostnader licenser	1 115	284
Förutbetald försäkringspremie	1 031	–
Upplupna hyresintäkter	1 108	876
Upplupna försäkringsintäkter	11 986	4 574
Övriga poster	5 162	4 148
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 932</b>	<b>11 006</b>

## NOT 27

### OBESKATTADE RESERVER

	2020	2019
Periodiseringsfond, Tax 15	0	18 520
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	54 139	57 233
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>54 139</b>	<b>75 753</b>

## NOT 28

### AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2020	2019
Avsättning vid årets ingång	105 345	103 731
Nyintjänad pension	2 774	3 254
Årets utbetalningar	-7 152	-7 238
Ränta	3 830	3 800
Övrigt	1 438	1 798
<b>Avsättning vid årets utgång</b>	<b>106 235</b>	<b>105 345</b>

Avsättningar för pensioner avser premier för ITP2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

## NOTER

### NOT 29

#### AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER

	2020	2019
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	541 393	517 696
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>541 393</b>	<b>517 696</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Övriga temporära skillnader	–	–149
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>–</b>	<b>–149</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto</b>	<b>541 393</b>	<b>517 547</b>

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

	2020	2019
Ingående balans	697	–
Avsättningar under året	–	697
Under året i anspråkstagen avsättning	–697	–
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>697</b>

Övriga avsättningar 2019 avser lönekostnader. Avsättningen är tagen i anspråk under år 2020.

### NOT 31

#### LÅNESKULDER

	2020		2019	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Räntebärande skulder				
Skulder till koncernföretag	8 172 924	8 172 924	7 059 208	7 059 208
<b>Totalt</b>	<b>8 172 924</b>	<b>8 172 924</b>	<b>7 059 208</b>	<b>7 059 208</b>

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde 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 192 924 tkr (169 208).

### NOT 32

#### LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2020		2019	
	1–5 år	Senare än fem år	1–5 år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	–	7 980 000	–	6 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>–</b>	<b>7 980 000</b>	<b>–</b>	<b>6 890 000</b>

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

	2020	2019
Förutbetalda hyresintäkter	180 913	167 282
Upplupna sociala avgifter	2 758	2 249
Upplupna personalkostnader	12 744	11 142
Upplupna taxebundna kostnader	37 629	38 026
Upplupna ombyggnadskostnader	40 106	40 357
Upplupna underhållskostnader	23 986	19 497
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	2 266	2 095
Övriga poster	10 526	7 838
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>310 928</b>	<b>288 486</b>

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

## NOT 34

### STÄLLDA SÄKERHETER

	2020	2019
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Säkerheter i eget förvar</b>	<b>9 104 477</b>	<b>9 104 477</b>

## NOT 35

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020	2019
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 125	2 107
Ansvarsförbindelse Fastigo	2 575	2 473
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	24 069	15 159
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>28 769</b>	<b>19 739</b>

## NOT 36

### JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2020	2019
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	1 941	2 293
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	451 428	432 295
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	109 719	95 728
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	-136 183	-
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	193	2 311
Utrangeringskostnad komponentbyte	422	13 898
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 233	-1 003
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>425 287</b>	<b>545 522</b>

## NOT 37

### ERLAGD RÄNTA

	2020	2019
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-84 256	-94 427
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-19 329	-13 500
<b>Summa erlagd ränta</b>	<b>-103 585</b>	<b>-107 927</b>

**NOT 38****SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL**

	2020	2019
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 646	21 429
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	33 972	80 083
<b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b>	<b>26 326</b>	<b>101 512</b>

**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**

	2020
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):	
Balanserade vinstmedel	2 988 062 645
Förändring fond för utvecklingsutgifter	1 839 962
Erhållet aktieägartillskott	169 776 000
Årets resultat	86 794 814
<b>Summa</b>	<b>3 246 473 421</b>

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

Utdelning till aktieägare (46,47 kr/aktie)	632 000
I ny räkning balanseras	3 245 841 421
<b>Summa</b>	<b>3 246 473 421</b>

**NOT 43****HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2021 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2021.

GÖTEBORG DEN 11 FEBRUARI 2021

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 11 februari 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON  
Auktoriserad revisor

Våra granskningsrapporter har lämnats den 11 februari 2021

TORBJÖRN RIGEMAR  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

TORE SVENSSON  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



# 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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30–62 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 2020 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 revisionsssed 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 68–80. 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 revisionsssed 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](http://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 2020 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 revisionsssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser

som kan föranleda ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Göteborg den 11 februari 2021**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Karin Olsson**

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2020

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Jag, lekmannarevisor i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten 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 och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av granskningen 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 min bedömning.

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

Jag beklagar dock det faktum att vi två lekmannarevisorer för bolaget inte lämnar en gemensam granskningsrapport. Min bedömning, som utgår från av stadsrevisionen framtagna förstudie om vissa kommunalrättsliga begrepp och värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag med mera, är att jag inte kan dela den andre lekmannarevisorns iakttagelser och bedömningar i de frågor som framförs i dennes granskningsrapport med tilläggsredogörelse.

**Göteborg den 11 februari 2021**

**Torbjörn Rigemar**

Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun

# Granskningsrapport för 2020

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Jag, lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under år 2020.

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 tillfredställande sätt, samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt bl a aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av min granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en särskild granskningsredogörelse.

Min granskning har, i avsaknad av stöd från revisionskontorets sakkunnige, genomförts med den inriktning och omfattning som varit möjlig med hänsyn till omständigheterna.

I ett flertal avseenden bedömer jag att bolagets beslut eller avsaknad av beslut kan medföra betydande risker för bolaget och dess ägare, Göteborgs Stad. Det gäller bolagets hantering av koncernbidrag, aktieägartillskott, nedskrivningar av anläggningstillgångar och efterlevnad av EU:s statsstödsregler.

Regler och rutiner för hantering av frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt har inte följts av bolaget och dessa frågor har inte heller lyfts till kommunfullmäktige före beslut.

Med hänsyn till vad som framkommit vid min granskning, samt vad som redovisats i revisionskontorets granskningsredogörelse, anser jag inte att bolagets verksamhet till fullo skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, eller att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

**Göteborg den 11 februari 2021**

**Tore Svensson**

Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige  
i Göteborgs kommun

# Fastighetsförteckning



## FASTIGHETSBESTÅND PER STADSDEL

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			Totalt
<b>Angered</b>														
Angered 117:2**	Titteridamm	C1	2020	2021	28	1 863	---	1 863	2 025	---	---	2 025	2 291	11 074
Angered 117:3	Titteridamm	C1	---	2021	---	---	---	---	---	---	---	---	15 087	26 160
Angered 85:1	Länkhavsgatan	C1	1980	1980	28	2 286	---	2 286	973	---	---	973	6 840	19 800
Angered 86:1	Fjäderhavsgatan	C1	1982	1982	6	546	---	546	1 065	---	802	1 868	4 133	5 970
Angered 90:1	Fjäderhavsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	---	3 776	1 013	---	---	1 013	11 216	31 620
Angered 90:2	Fjäderhavsgatan	C1	1979	1979	54	4 546	---	4 546	990	---	---	990	10 655	36 722
Angered 91:1	Fjäderhavsgatan	C1	1979	1979	132	10 714	---	10 714	1 007	---	6	1 013	28 506	88 602
Angered 92:1	Länkhavsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	---	3 776	1 013	---	7	1 020	10 277	31 620
Angered 92:2	Länkhavsgatan	C1	1979	1979	60	4 471	309	4 780	1 012	756	230	1 225	15 807	45 831
Angered 92:3	Länkhavsgatan	C1	1978	1978	58	4 627	---	4 627	1 014	---	---	1 014	11 289	38 738
Angered 93:2	Angereds Torg	C1	1978	1978	64	5 056	1 099	6 155	1 051	1 489	5	1 134	26 346	58 800
Gårdsten 62:11	Mejramgatan	C2	1974	1981	126	8 861	---	8 861	1 086	---	---	1 086	58 394	84 000
Gårdsten 62:12	Mejramgatan	C2	1974	1974	140	9 906	317	10 223	1 055	999	---	1 053	60 472	91 820
Gårdsten 62:13	Mejramgatan	C2	1973	1973	129	8 687	30	8 717	1 071	5 793	---	1 087	59 228	81 191
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	C2	1977	1977	130	9 765	---	9 765	808	---	---	808	16 272	76 000
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	C2	1976	1976	140	9 714	12	9 726	913	2 459	---	915	40 949	81 044
Gårdsten 62:6	Paprikagatan	C2	1976	1976	128	8 952	---	8 952	978	---	---	978	41 189	77 000
Gårdsten 62:7	Paprikagatan	C2	1975	1975	84	6 135	45	6 180	977	585	---	974	9 922	47 551
Gårdsten 62:8	Paprikagatan	C2	1975	1983	96	6 496	811	7 307	1 109	1	---	986	45 790	65 240
Gårdsten 62:9	Paprikagatan	C2	1975	1975	110	8 019	55	8 074	1 087	559	---	1 083	45 238	76 937
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	C2	1975	1988	283	22 552	151	22 703	1 038	931	50	1 087	59 270	212 167
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgården	C2	1968	1973	651	49 951	3 446	53 397	944	384	57	964	197 503	436 603
Hjällbo 6:8	Skolspåret	C2	1968	1967	591	45 622	7 300	52 922	903	710	47	924	115 766	409 251
Hjällbo 7:7	Sandspåret	C2	1968	1984	429	33 518	811	34 329	940	600	25	956	100 909	295 018
Hjällbo 9:4	Bondegården	C2	1968	1968	619	43 578	1 491	45 069	956	615	51	996	116 001	390 613
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	12 330	17 819
<b>Summa Angered</b>					<b>4 178</b>	<b>313 417</b>	<b>15 877</b>	<b>329 294</b>	<b>964</b>	<b>661</b>	<b>48</b>	<b>997</b>	<b>1 121 679</b>	<b>2 837 191</b>
<b>Askim-Frölunda-Högsbo</b>														
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	B1	1952	1970	18	1 083	70	1 153	1 097	434	27	1 083	3 334	18 340
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	B1	1952	1986	66	3 939	78	4 017	1 133	412	36	1 155	12 979	67 137
Järnbrott 116:87	Elins Gård	B1	2015	2015	117	8 258	41	8 299	1 654	621	7	1 656	155 525	198 000
Järnbrott 116:88	Idas Gård	B1	1962	2001	110	6 762	24	6 786	1 249	899	104	1 352	53 223	130 115
Järnbrott 116:89	Fyrktorget	B1	1962	2000	37	2 290	678	2 968	1 389	1 143	137	1 470	1 470	53 183
Järnbrott 116:90	Amandas Gård	B1	1962	1999	130	7 337	---	7 337	1 426	---	70	1 497	83 652	149 000
Järnbrott 116:91	Amandas Gård	B1	1962	1998	66	3 805	7	3 812	1 391	8 246	74	1 477	31 324	74 807
Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	65	4 324	233	4 557	1 262	1 364	62	1 329	34 906	81 818
Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	70	4 632	---	4 632	1 229	---	56	1 285	40 549	86 553
Järnbrott 116:94	Annas Gård	B1	1962	1996	69	4 632	120	4 752	1 288	731	46	1 320	38 854	89 242
Järnbrott 116:95	Annas Gård	B1	1962	1996	114	7 028	473	7 501	1 252	771	39	1 261	57 379	135 929
Järnbrott 116:96	Julianas Gård	B1	1961	1995	132	8 896	10	8 906	1 325	10 091	68	1 403	55 435	175 165
Järnbrott 116:97	Julianas Gård	B1	1961	1995	62	3 851	18	3 869	1 255	285	123	1 374	29 707	73 658
Järnbrott 116:99	Idas Gård	B1	1962	2001	46	2 754	---	2 754	1 249	---	52	1 301	27 492	53 000
Järnbrott 140:1	Mandolingatan	B2	1961	1961	156	9 072	317	9 389	1 074	521	7	1 062	24 962	149 991
Järnbrott 140:2	Mandolingatan	B2	1962	1962	170	9 353	259	9 612	1 119	806	5	1 116	29 171	158 345

forts nästa sida

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		
<b>Askim-Frölunda-Högsbo forts.</b>														
Järnbrott 140:3	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	352	9 424	1 074	752	6	1 067	24 607	150 285
Järnbrott 140:4	Mandolingatan	B2	1962	1962	170	9 355	261	9 616	1 134	384	7	1 120	29 142	158 000
Järnbrott 140:6	Mandolingatan	B2	1962	1962	156	9 072	234	9 306	1 070	430	6	1 060	24 654	149 492
Järnbrott 142:4	Marconigatan	B2	1964	1964	97	7 315	620	7 935	1 004	1 610	1	1 052	43 026	129 499
Järnbrott 142:5	Marconigatan	B2	1964	1964	98	7 302	680	7 982	1 022	1 294	1	1 046	34 417	130 392
Järnbrott 142:6	Marconigatan	B2	1964	1970	92	7 092	862	7 954	1 032	1 388	1	1 071	41 577	132 000
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	B1	1965	1981	304	20 674	337	21 011	1 251	1 020	13	1 260	135 766	377 371
Järnbrott 155:1	Barytongatan	B1	1965	1965	172	11 644	333	11 977	1 054	319	5	1 039	48 130	190 431
Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen	B1	1996	1996	22	1 854	522	2 376	1 530	814	293	1 666	34 821	50 716
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	B1	1965	1965	180	11 695	376	12 071	1 060	720	11	1 060	47 945	192 612
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	B2	1996	1996	99	6 113	60	6 173	1 304	1 027	41	1 342	40 829	119 147
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästvåg	B2	---	1977	---	---	520	520	---	469	---	469	32 964	0
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	B2	1964	2016	122	8 550	104	8 654	1 522	2 501	47	1 581	171 184	194 854
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	B2	1964	2017	123	8 590	212	8 802	1 493	2 124	1	1 509	169 413	190 252
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	B2	1964	1964	102	7 887	41	7 928	989	282	1	986	23 503	125 048
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	B2	1965	1965	90	6 962	1 034	7 996	988	1 067	1	999	25 570	116 788
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	B1	1953	1991	58	3 219	22	3 241	1 260	1 097	39	1 297	13 059	59 402
Järnbrott 194:1	Kaveröporten	B1	1985	1999	36	2 639	---	2 639	1 532	---	866	2 398	65 382	80 200
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	B1	1953	1991	54	3 380	156	3 536	1 243	405	39	1 245	32 081	62 481
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	B1	1952	1987	96	5 730	686	6 416	1 165	517	56	1 151	22 110	102 525
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	B1	1952	1990	120	7 413	203	7 616	1 239	398	25	1 242	52 675	137 619
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	B1	1952	1982	110	6 188	158	6 346	1 211	861	53	1 255	21 667	110 781
Järnbrott 758:66	Mandolingatan	B2	1961	1961	---	---	350	350	---	771	---	771	446	1 139
Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	B1	1952	1988	48	2 918	116	3 034	1 173	666	64	1 217	10 614	52 268
Järnbrott S:103	Växelmyntsgatan 55	B1	2014	2014	---	---	216	216	---	999	---	999	4 846	0
Rud 9:2	Gånglätten	B2	1963	2003	181	12 059	100	12 159	1 253	773	2	1 251	89 954	232 582
Rud 9:3	Gånglätten	B2	1963	2003	172	11 096	269	11 365	1 258	578	2	1 244	87 474	213 955
Rud 9:4	Gånglätten	B2	1963	2003	181	11 850	1 012	12 862	1 250	741	6	1 216	93 581	230 482
Rud 9:5	Gånglätten	B2	1963	2001	85	5 086	72	5 158	1 186	669	5	1 184	35 515	94 737
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	16 862	365 623
<b>Summa Askim-Frölunda-Högsbo</b>					<b>4 552</b>	<b>292 771</b>	<b>12 236</b>	<b>305 007</b>	<b>1 216</b>	<b>920</b>	<b>41</b>	<b>1 244</b>	<b>2 177 088</b>	<b>5 844 964</b>
<b>Centrum</b>														
Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	24	2 186	544	2 730	1 149	788	---	1 077	13 650	55 673
Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	38	2 566	1	2 567	1 206	44 640	85	1 308	16 444	62 000
Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1995	48	3 234	119	3 353	1 361	938	---	1 346	17 043	87 869
Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1992	161	9 702	---	9 702	1 425	---	---	1 425	63 724	268 000
Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	A2	1950	1995	76	4 914	76	4 990	1 369	1 059	---	1 365	26 679	134 613
Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	A2	1950	1950	30	1 700	1 052	2 752	1 168	1 131	---	1 154	11 608	48 697
Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	A2	1951	1951	146	10 094	48	10 142	1 149	1 809	74	1 226	60 649	243 654
Guldheden 28:1	Doktor Bondesons Gata	A2	1958	1976	213	7 561	223	7 784	1 438	977	36	1 460	28 422	205 775
Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	A2	1950	1995	58	3 409	115	3 524	1 409	988	---	1 396	21 387	95 089
Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata	A2	1952	1996	31	1 641	1 199	2 840	1 117	1 492	---	1 276	12 354	52 965
Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	A2	1952	1992	12	1 208	861	2 069	1 044	1 231	---	1 122	7 759	35 672
Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	51	2 517	1 306	1 257	50	1 355	18 878	64 944
Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	34	2 328	---	2 328	1 298	---	55	1 353	17 914	62 000
Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	73	2 539	1 299	710	75	1 357	17 497	64 867

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
<b>Centrum forts.</b>														
Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	163	7 902	277	8 179	1 219	482	25	1 219	39 283	191 758
Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1952	115	5 996	784	6 780	1 213	839	62	1 232	34 680	148 408
Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	A2	1992	1992	47	4 091	54	4 145	1 361	3 352	293	1 680	40 207	120 366
Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	A2	1952	1995	36	2 466	---	2 466	1 304	---	105	1 409	17 031	64 663
Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1995	---	---	500	500	---	287	---	287	11	0
Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	A2	1952	1997	38	2 604	---	2 604	1 302	---	55	1 357	19 436	68 597
Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	---	2 604	1 301	---	---	1 301	17 370	68 000
Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	---	2 604	1 305	---	40	1 345	15 025	68 000
Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1996	38	2 604	---	2 604	1 306	---	---	1 306	17 106	68 000
Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	A2	1950	1995	38	2 604	---	2 604	1 300	---	53	1 354	16 699	68 000
Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	32	1 836	44	1 880	1 149	485	38	1 171	14 316	44 395
Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	69	3 916	35	3 951	1 175	599	21	1 191	21 543	94 894
Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	A2	1952	1952	145	7 905	657	8 562	1 164	419	23	1 130	49 470	193 562
Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	136	6 189	276	6 465	1 368	683	120	1 459	40 634	166 197
Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1975	133	7 165	770	7 935	1 326	613	0	1 257	52 042	187 978
Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	A2	1959	1980	97	4 633	39	4 672	1 346	268	19	1 355	31 831	119 150
Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1960	57	4 261	109	4 370	1 272	599	---	1 256	28 401	104 379
Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1977	74	4 375	79	4 454	1 325	488	23	1 334	33 051	112 378
Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	A2	1960	1976	100	5 108	7	5 115	1 383	11 596	188	1 585	40 627	135 000
Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms Gata	A2	2017	2017	49	2 497	---	2 497	2 111	---	---	2 111	77 489	94 000
Gårda 71:8	Anders Personsgatan	A2	2012	2012	317	23 978	446	24 424	1 663	1 666	96	1 760	673 856	827 633
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	27	1 550	---	1 550	1 257	---	80	1 338	6 768	44 800
Johanneberg 41:5	Engdahlgatan	A1	1937	1950	71	3 314	91	3 405	1 280	657	40	1 304	12 378	111 479
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	24	1 416	---	1 416	1 231	---	87	1 317	5 008	46 600
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	32	1 622	117	1 739	1 250	253	63	1 247	6 108	53 754
Krokslätt 156:1	Framnäsgratan	A2	1948	1989	21	1 149	82	1 231	1 474	353	---	1 399	10 291	33 358
Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	A2	1938	1938	60	2 994	14	3 008	1 385	289	---	1 380	15 247	77 018
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	A2	1938	1938	39	1 746	---	1 746	1 446	---	---	1 446	10 238	46 000
Krokslätt 179:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	64	2 992	354	3 346	1 357	505	---	1 266	17 332	82 453
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	A2	1965	2009	270	18 328	179	18 507	1 449	401	57	1 496	334 143	544 327
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	A2	1950	1950	86	3 914	298	4 212	1 246	931	43	1 268	17 858	97 002
Krokslätt 70:1	Brushanegatan	A2	1948	1989	76	4 846	138	4 984	1 385	770	9	1 377	26 317	136 074
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	A2	1991	1992	88	7 131	1 602	8 733	1 345	979	38	1 316	57 197	213 828
Krokslätt 99:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	40	2 210	104	2 314	1 283	770	---	1 260	11 833	58 885
Stampen 16:13	Norra Ågatan	A2	2004	2004	149	10 454	---	10 454	1 692	---	151	1 843	147 393	350 800
Stampen 16:14	Norra Ågatan	A2	2004	2004	78	2 171	---	2 171	1 819	---	---	1 819	27 712	74 000
Stampen 16:15	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	---	2 390	1 682	---	---	1 682	31 244	77 000
Stampen 16:16	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	---	2 390	1 671	---	---	1 671	31 808	77 000
Stampen 16:17	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	---	2 390	1 704	---	---	1 704	31 576	78 000
<b>Summa Centrum</b>					<b>3 933</b>	<b>233 820</b>	<b>11 418</b>	<b>245 238</b>	<b>1 391</b>	<b>935</b>	<b>51</b>	<b>1 421</b>	<b>2 414 569</b>	<b>6 629 554</b>
<b>Lundby</b>														
Brämregården 2:13	Rambergsvägen	B2	1933	1963	102	5 228	151	5 379	1 036	433	---	1 019	17 384	91 264
Brämregården 20:11	Jägaregatan	B2	1937	2006	72	3 548	---	3 548	1 367	---	34	1 401	25 264	77 000
Brämregården 25:13	Hisingsgatan	B2	1948	1969	74	3 637	90	3 727	1 283	905	4	1 277	61 794	74 556
Brämregården 27:2	Brämregatan	B2	1930	1951	13	678	258	936	1 579	820	---	1 369	19 764	13 064

forts nästa sida

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
<b>Lundby forts.</b>														
Brämregården 27:9	Brämregatan	B2	1930	1972	68	3 720	249	3 969	1 506	866	11	1 476	101 157	63 358
Brämregården 29:5	Myntgatan	B2	1982	1983	25	1 981	88	2 069	1 085	940	---	1 079	6 007	36 231
Brämregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1980	14	835	10	845	1 053	312	---	1 044	3 663	14 813
Brämregården 3:25	Bergavägen	B2	1934	1983	9	566	141	707	1 016	1 197	---	1 052	1 651	10 565
Brämregården 3:26	Rambergsvägen	B2	1935	1983	16	1 132	20	1 152	986	250	---	974	3 197	19 421
Brämregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1983	17	1 064	---	1 064	1 060	---	---	1 060	4 725	18 800
Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	B2	1936	1975	73	4 810	318	5 128	1 058	560	23	1 050	13 981	74 341
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	B2	1939	1988	11	563	33	596	1 222	708	---	1 193	2 510	9 643
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	B2	1938	1988	17	1 050	136	1 186	1 160	1 081	---	1 151	5 308	17 872
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan	B2	1952	1991	12	810	---	810	1 183	---	---	1 183	6 177	13 600
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	B2	1954	1997	18	984	---	984	1 181	---	---	1 181	7 284	16 800
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	B2	1954	1997	21	1 263	---	1 263	1 159	---	1	1 160	7 677	21 600
Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	B2	1952	1994	118	7 603	82	7 685	1 391	532	26	1 408	114 551	148 934
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	B2	1951	1997	49	2 681	12	2 693	1 245	11 879	29	1 321	20 490	48 600
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	B2	1951	1997	25	1 370	---	1 370	1 244	---	147	1 390	10 751	24 200
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	B2	1954	1997	24	1 320	---	1 320	1 242	---	1	1 243	9 151	23 400
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	B2	1954	1997	24	1 320	4	1 324	1 250	20 293	51	1 358	9 206	24 200
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	B2	1951	1997	39	2 173	174	2 347	1 179	567	48	1 181	14 775	38 180
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	B2	1954	1974	39	2 176	133	2 309	1 145	236	50	1 142	8 662	35 462
Kyrkbyn 89:1	Eketrögatan	B2	1952	1992	45	2 979	392	3 371	1 160	481	15	1 096	16 637	51 391
Kyrkbyn 89:2	Eketrögatan	B2	1951	1995	78	4 338	224	4 562	1 182	775	8	1 171	20 363	75 561
Kyrkbyn 89:3	Eketrögatan	B2	1951	1996	39	2 163	---	2 163	1 184	---	9	1 193	11 544	37 342
Kyrkbyn 89:4	Eketrögatan	B2	1951	1979	24	1 383	---	1 383	1 173	---	33	1 206	5 228	22 930
Kyrkbyn 90:1	Eketrögatan	B2	1951	1996	48	2 640	---	2 640	1 244	---	64	1 308	13 584	46 400
Kyrkbyn 90:2	Eketrögatan	B2	1951	1996	24	1 320	---	1 320	1 243	---	1	1 244	6 784	23 400
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	B2	1954	1998	73	4 074	561	4 635	1 177	791	30	1 160	27 310	72 308
Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	B2	1946	1956	53	2 893	101	2 994	1 026	471	71	1 078	9 435	50 170
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	B2	1946	1986	94	5 419	666	6 085	1 180	449	29	1 128	27 992	98 705
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	B2	1946	1956	48	2 461	38	2 499	1 063	256	68	1 119	10 579	43 029
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1976	32	1 609	---	1 609	862	---	---	862	8 892	25 800
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1968	35	1 694	341	2 035	863	754	---	845	12 311	28 670
Sannegården 16:1	Bautastensgatan	B2	1938	1983	113	5 414	135	5 549	1 131	377	31	1 144	18 977	86 359
Sannegården 17:2	Lambergsgatan	B2	1939	1969	17	543	---	543	873	---	50	922	3 973	0
Sannegården 19:1	Bautastensgatan	B2	1939	1983	12	681	100	781	1 167	848	4	1 130	1 668	11 705
Sannegården 20:1	Bautastensgatan	B2	1938	1986	32	1 137	298	1 435	1 390	438	---	1 193	7 075	19 211
<b>Summa Lundby</b>					<b>1 647</b>	<b>91 260</b>	<b>4 755</b>	<b>96 015</b>	<b>1 186</b>	<b>687</b>	<b>24</b>	<b>1 186</b>	<b>677 479</b>	<b>1 608 885</b>
<b>Majorna-Linné</b>														
Haga 10:10	Landsväggsgatan	A1	1985	1985	107	8 307	946	9 253	1 293	2 015	---	1 367	38 950	300 967
Haga 10:11	Frigångsgatan	A1	1913	1985	50	4 711	641	5 352	1 130	1 941	---	1 228	25 633	164 379
Haga 11:15	Frigångsgatan	A1	1990	1990	115	8 856	290	9 146	1 368	1 934	---	1 386	59 003	309 361
Haga 12:11	Haga Nygata	A1	1888	1987	43	2 715	244	2 959	1 286	1 838	---	1 332	24 604	92 715
Haga 12:13	Frigångsgatan	A1	1988	1989	21	2 110	---	2 110	1 285	---	---	1 285	10 292	69 000
Haga 12:6	Haga Nygata	A1	1919	1989	51	2 968	344	3 312	1 346	350	---	1 243	23 394	100 336



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

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
<b>Majorna-Linné forts.</b>														
Haga 13:15	Haga Nygata	A1	1870	1984	34	2 088	487	2 575	1 215	2 173	---	1 396	9 876	74 536
Haga 13:16	Frigångsgatan	A1	1984	1984	80	5 830	173	6 003	1 331	1 044	2	1 324	22 122	197 825
Haga 15:10	Landsväggsgatan	A1	1986	1986	74	4 795	253	5 048	1 341	442	---	1 296	29 722	163 380
Haga 16:4	Bergsgatan	A1	1989	1989	155	11 452	1 092	12 544	1 370	2 528	---	1 471	71 799	427 800
Haga 16:8	Bergsgatan	A1	1906	2007	24	2 479	260	2 739	1 505	3 168	---	1 663	56 147	103 772
Haga 17:6	Bergsgatan	A1	1983	1983	78	5 650	1 775	7 425	1 269	2 195	---	1 491	43 105	224 000
Haga 8:3	Haga Nygata	A1	1992	1993	65	5 636	579	6 215	1 423	1 986	76	1 551	52 587	209 900
Haga 9:6	Järntorget	A1	1890	1993	63	6 087	2 692	8 779	1 362	2 656	---	1 759	89 089	267 000
Kommendantsängen 716:8	Landsväggsgatan	A1	1931	1971	13	706	326	1 032	1 128	1 660	---	1 296	6 312	27 077
Olivedal 2:12	Plantagegatan	A1	1986	1986	105	8 207	379	8 586	1 313	1 022	31	1 331	37 040	246 482
Olivedal 2:6	Plantagegatan	A1	1910	1985	26	2 287	134	2 421	1 103	1 635	---	1 132	15 116	64 573
Sandarna 10:2	Orustgatan	A4	1945	1993	24	1 008	188	1 196	1 390	1 023	1	1 334	5 127	28 423
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	A4	1939	1962	52	2 776	55	2 831	1 198	265	15	1 195	11 600	67 863
Sandarna 14:2	Öckerögatan	A4	1946	1983	24	1 176	37	1 213	1 390	781	19	1 390	3 370	31 200
Sandarna 14:4	Orustgatan	A4	1947	1986	24	1 129	---	1 129	1 320	---	---	1 320	5 105	29 600
Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	A4	1945	1971	24	1 116	369	1 485	1 341	863	8	1 230	5 627	30 980
Sandarna 15:2	Öckerögatan	A4	1945	1975	28	1 652	14	1 666	1 266	246	65	1 323	7 989	42 000
Sandarna 15:3	Öckerögatan	A4	1947	1987	24	1 047	19	1 066	1 318	295	101	1 401	5 932	27 599
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	A4	1946	1966	24	1 176	76	1 252	1 192	390	---	1 144	2 736	29 087
Sandarna 26:1	Öckerögatan	A4	1947	1984	24	1 140	36	1 176	1 398	756	---	1 378	3 638	30 400
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	A4	1939	1939	110	4 945	120	5 065	1 298	415	37	1 315	19 641	124 431
Sandarna 4:5	Donsögatan	A4	1944	1993	16	952	248	1 200	1 362	1 470	---	1 385	8 261	28 061
Sandarna 5:8	Donsögatan	A4	1943	1986	103	6 346	537	6 883	1 257	981	12	1 247	31 221	163 980
Sandarna 6:7	Brännögatan	A4	1944	1984	65	3 539	38	3 577	1 179	2 055	43	1 232	13 035	86 463
Sandarna 7:2	Brännögatan	A4	1944	1986	24	1 152	22	1 174	1 254	379	---	1 238	4 968	29 497
Sandarna 8:10	Orustgatan	A4	1941	1968	80	3 820	88	3 908	1 313	358	1	1 292	20 113	97 217
Sandarna 8:11	Donsögatan	A4	1944	1986	40	2 280	9	2 289	1 284	341	1	1 281	14 621	58 039
Sandarna 9:2	Orustgatan 16	A4	1991	1991	17	1 484	396	1 880	1 238	978	---	1 183	11 172	41 665
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	A2	1989	1989	51	3 941	126	4 067	1 346	1 041	95	1 432	26 570	111 680
<b>Summa Majorna-Linné</b>					<b>1 858</b>	<b>125 563</b>	<b>12 993</b>	<b>138 556</b>	<b>1 309</b>	<b>1 906</b>	<b>13</b>	<b>1 378</b>	<b>815 515</b>	<b>4 101 288</b>
<b>Norra Hisingen</b>														
Backa 77:1	Markurellgatan	B4	1969	2000	72	5 204	150	5 354	1 195	15	43	1 205	28 697	74 993
Backa 77:2	Markurellgatan	B4	1969	2006	72	5 084	---	5 084	1 198	---	47	1 245	31 649	74 023
Backa 77:3	Markurellgatan	B4	1970	2006	72	5 084	---	5 084	1 195	---	55	1 249	31 945	74 023
Backa 78:1	Baron Rogers Gata	B4	1970	1995	60	4 368	---	4 368	1 193	---	---	1 193	27 406	60 800
Backa 78:2	Baron Rogers Gata	B4	1970	1985	122	8 641	75	8 716	1 003	2 466	59	1 075	45 028	107 283
Backa 78:3	Baron Rogers Gata	B4	1970	1984	122	8 638	---	8 638	1 029	---	---	1 029	54 543	111 537
Backa 78:4	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	64	4 492	18	4 510	895	13 423	---	945	12 885	53 400
Backa 79:1	Katjas Gata	B4	1971	1971	159	11 499	131	11 630	890	1 003	71	962	35 181	131 806
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1992	76	4 760	299	5 059	1 236	957	217	1 437	35 644	68 362
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1994	74	4 688	---	4 688	1 223	---	149	1 371	31 592	68 248
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1971	1994	74	4 688	---	4 688	1 217	---	82	1 298	30 418	64 600
Backa 79:15**	Wadköpingsgatan	B4	2019	2020	22	1 872	---	1 872	1 716	---	133	1 849	66 285	37 800
Backa 79:16**	Wadköpingsgatan	B4	2019	2020	45	3 349	---	3 349	1 826	---	72	1 898	117 851	23 800
Backa 79:2	Julias Gata	B4	1971	1983	136	8 779	150	8 929	1 125	15	---	1 107	63 319	117 462

forts nästa sida

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		
<b>Norra Hisingen forts.</b>														
Backa 79:3	Julias Gata	B4	1971	1971	57	4 272	58	4 330	868	679	---	865	12 776	53 123
Backa 79:5	Jacobs Gata	B4	1970	1988	83	5 917	359	6 276	1 058	720	10	1 048	53 636	80 439
Backa 79:6	Blendas Gata	B4	1970	2002	124	4 311	318	4 629	1 469	---	---	1 368	33 619	71 600
Backa 79:7	Blendas Gata	B4	1970	2003	88	5 542	150	5 692	1 268	15	8	1 243	79 856	86 000
Backa 79:8	Blendas Gata	B4	1970	1970	66	4 446	---	4 446	913	---	19	932	10 666	50 200
Backa 79:9	Blendas Gata	B4	1970	1970	126	8 181	---	8 181	1 071	---	---	1 087	64 079	108 600
Backa 264:1	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	64 750	0
Backa 264:3	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	6 846	0
Backa 264:4	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3 201	0
Backa 264:5	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 458	0
Backa 264:6	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1 118	0
Backa 264:7	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	4 333	0
Backa 264:8	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	24 105	0
Backa 264:9	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 427	0
Backa 264:10	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1 019	0
Backa 264:11	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 342	0
Backa 264:12	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	22 400	0
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	0	17 742
<b>Summa Norra Hisingen</b>					<b>1 714</b>	<b>113 815</b>	<b>1 708</b>	<b>115 523</b>	<b>1 127</b>	<b>673</b>	<b>43</b>	<b>1 163</b>	<b>1 002 075</b>	<b>1 535 841</b>
<b>Västra Hisingen</b>														
Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	B4	1967	1967	---	---	4 609	4 609	---	162	178	340	6 450	5 274
Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	B4	1967	1967	71	2 034	192	2 226	1 217	747	---	1 176	3 237	23 037
Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	B4	1967	1967	74	2 111	---	2 111	1 215	---	---	1 215	3 124	23 200
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	B4	1958	1981	110	6 107	---	6 107	1 168	---	65	1 233	33 078	64 600
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	B4	1965	1965	150	9 236	413	9 649	1 063	566	40	1 081	41 779	91 532
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	B4	1965	1978	77	4 708	167	4 875	1 066	677	157	677	31 949	53 847
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	B4	1958	1996	84	4 725	584	5 309	1 171	541	0	1 102	23 915	55 125
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	B4	1957	1982	47	3 206	---	3 206	1 041	---	67	1 108	12 180	32 272
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	B4	1957	1979	18	1 548	162	1 710	982	670	63	1 015	4 745	15 288
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	B4	1957	1981	45	3 069	164	3 233	1 066	500	47	1 084	12 916	32 162
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	B4	1957	1995	24	1 680	---	1 680	1 063	---	109	1 172	5 739	18 569
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	B4	1957	1996	84	4 725	154	4 879	1 186	1 130	1	1 186	22 004	53 727
Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	B4	1966	1966	74	2 111	---	2 111	1 214	---	---	1 214	2 981	23 000
Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	B4	1967	1967	74	2 111	---	2 111	1 214	---	---	1 214	3 338	23 000
Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	B4	1967	1967	62	1 829	---	1 829	1 199	---	---	1 199	2 877	19 800
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	B5	1964	1973	30	2 308	---	2 308	996	---	32	1 028	14 256	21 600
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	B5	1964	1973	154	10 538	282	10 820	1 025	566	1	1 013	63 472	101 051
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	B5	1964	1974	142	8 876	318	9 194	1 052	483	0	1 032	58 166	87 489
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	B5	1964	1972	88	6 886	297	7 183	1 006	461	1	984	35 364	65 797
Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	B4	1994	1994	10	844	638	1 482	1 114	938	10	1 048	5 605	12 570
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	B4	1993	1993	57	5 138	12	5 150	1 066	627	204	1 270	49 079	58 131
Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	B4	1965	1993	299	22 998	2 095	25 093	1 088	852	17	1 086	136 019	252 080
Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	B4	1993	1993	50	4 059	71	4 130	1 117	80	188	1 287	33 268	48 103
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	B4	1955	2002	165	9 082	117	9 199	1 219	692	68	1 281	56 314	163 424
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	B4	1954	1962	---	---	947	947	---	661	---	661	2 753	4 516
Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	B4	1955	2004	193	10 443	517	10 960	1 229	604	38	1 237	98 235	191 337
Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	B4	1955	1985	155	8 459	205	8 664	1 238	750	31	1 257	69 066	144 037
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan	B4	1947	2001	14	944	753	1 697	1 085	894	48	1 048	12 675	21 346
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	840	4 729
<b>Summa Västra Hisingen</b>					<b>2 351</b>	<b>139 775</b>	<b>12 697</b>	<b>152 472</b>	<b>1 117</b>	<b>521</b>	<b>55</b>	<b>1 122</b>	<b>845 425</b>	<b>1 710 643</b>

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
<b>Örgryte-Härlanda</b>														
Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	A2	1915	1976	85	5 140	121	5 261	1 162	1 062	---	1 160	25 806	127 842
Bagaregården 3:5	Falkgatan	A2	1915	1981	74	4 973	303	5 276	1 148	656	2	1 122	17 644	126 668
Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	A2	1945	1986	109	5 655	179	5 834	1 302	1 180	13	1 312	19 907	149 434
Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	A2	2013	2013	67	4 324	---	4 324	1 827	---	---	1 827	108 325	151 000
Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	A2	1945	1986	80	5 076	63	5 139	1 238	2 340	194	1 445	26 752	133 268
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	---	738	1 231	---	---	1 231	2 471	18 800
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	A2	1941	1971	60	2 523	---	2 523	946	---	---	946	9 975	54 400
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	A2	1943	1986	12	738	---	738	1 233	---	---	1 233	2 423	18 800
Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	A2	1912	1981	16	1 274	305	1 579	1 113	636	---	1 021	5 344	33 020
Bagaregården 4:6	Falkgatan	A2	1921	1976	21	1 052	---	1 052	1 033	---	---	1 033	3 045	23 600
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1980	21	1 743	45	1 788	1 124	414	---	1 106	6 715	43 082
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	A2	1943	1970	39	2 379	17	2 396	1 201	7 852	27	1 275	9 627	59 000
Bagaregården 51:1	Ejdergatan	A2	1918	1982	34	2 186	121	2 307	1 174	841	---	1 156	13 396	54 694
Bagaregården 6:5	Ejdergatan	A2	1916	1979	67	4 784	341	5 125	1 118	762	---	1 094	20 404	117 312
Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	A2	1922	1990	115	7 122	246	7 368	1 273	960	---	1 262	28 798	189 745
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	A4	1932	1932	72	2 360	8	2 368	1 256	194	106	1 358	8 347	43 608
Källtorp 103:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1980	25	1 226	246	1 472	930	872	---	920	4 422	29 575
Källtorp 105:1	Ättehösgatan	A3	1947	1960	53	2 737	124	2 861	1 469	695	80	1 515	50 066	66 474
Källtorp 106:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	47	2 228	306	2 534	1 546	587	---	1 430	43 429	55 493
Källtorp 107:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1970	39	1 851	---	1 851	941	---	---	941	10 883	41 800
Källtorp 108:5	Ättehösgatan	A3	1947	1960	36	1 881	27	1 908	1 466	317	---	1 450	31 998	45 235
Källtorp 36:13	Stobéegatan	A3	1933	1983	15	934	---	934	1 170	---	---	1 170	5 575	23 400
Källtorp 56:9	Qvidingsgatan	A3	1937	1982	15	814	57	871	1 220	435	2	1 170	2 881	20 509
Källtorp 57:4	Qvidingsgatan	A3	1939	1977	12	604	---	604	1 258	---	43	1 301	4 133	15 489
Källtorp 58:5	Qvidingsgatan	A3	1937	1937	36	2 139	---	2 139	1 197	---	---	1 197	15 315	52 000
Källtorp 59:12	Qvidingsgatan	A3	1938	1938	60	2 969	203	3 172	1 189	282	92	1 223	12 752	72 238
Källtorp 59:13	Forsstenagatan	A3	1938	1938	48	2 497	675	3 172	1 165	709	1	1 069	8 459	62 816
Källtorp 60:1	Björcksgatan	A3	1937	1977	75	3 928	439	4 367	1 244	671	58	1 244	21 972	102 616
Källtorp 65:1	Intagsgatan	A3	1939	1978	30	1 240	---	1 240	1 153	---	---	1 153	10 835	28 000
Källtorp 93:1	Ahrenbergsgatan	A3	1946	1970	93	5 212	10	5 222	1 147	258	32	1 177	24 170	129 000
Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	A2	1950	1950	118	5 564	368	5 932	1 217	854	17	1 211	39 302	141 289
Lunden 52:1	Stavhopparegatan	A2	1943	1977	25	1 508	48	1 556	1 206	254	3	1 179	5 812	37 881
Lunden 53:3	Valåsgatan	A2	1939	1939	32	1 687	60	1 747	1 306	644	92	1 375	7 106	43 118
Lunden 53:4	Stavhopparegatan	A2	1943	1960	40	1 969	41	2 010	1 275	672	6	1 269	8 489	50 414
Lunden 54:1	Valåsgatan	A2	1940	1940	35	1 676	112	1 788	1 344	645	51	1 351	7 723	43 420
Lunden 56:4	Trestegsgatan	A2	1939	1939	56	2 482	45	2 527	1 397	703	50	1 435	9 843	64 134
Lunden 57:1	Skogshyddegatan	A2	1939	1939	44	2 272	313	2 585	1 326	705	63	1 314	9 373	58 444
Lunden 61:4**	Blekeslänten	A2	1963	1963	208	14 559	1 668	16 227	1 322	560	86	1 191	241 909	335 600
Lunden 61:5	Överstegatan	A2	1944	1950	48	2 120	15	2 135	1 259	519	---	1 253	18 772	53 234
Lunden 61:6	Ulfsparegatan	A2	1951	1951	24	1 200	12	1 212	1 261	395	13	1 265	11 212	30 221
Olskroken 13:16	Falkgatan	A3	1912	1976	36	1 459	---	1 459	802	---	---	802	5 201	32 800
Olskroken 13:17	Sparvgatan	A3	1990	1990	44	3 396	---	3 396	1 309	---	86	1 395	27 097	92 370
Olskroken 13:8	Svangatan	A3	1918	1981	44	2 925	245	3 170	1 203	664	1	1 162	10 684	74 710
Olskroken 29:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	101	7 844	1 070	8 914	1 249	805	117	1 313	55 517	208 571

forts nästa sida

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			Totalt
<b>Örgryte-Härlanda forts.</b>														
Olskroken 30:11	Olskrokgatan	A3	1983	1983	49	3 598	---	3 598	1 257	---	403	1 660	28 660	103 074
Olskroken 4:11	Borgaregatan	A3	1983	1983	155	11 636	96	11 732	1 183	249	0	1 175	48 049	294 317
Olskroken 5:5	Borgaregatan	A3	1983	1983	101	7 344	3 514	10 858	1 206	1 460	87	1 375	62 407	219 800
Olskroken 6:12	Bondegatan	A3	1983	1983	115	9 796	621	10 417	1 164	1 942	---	1 210	58 469	251 685
Olskroken 7:14	Bondegatan	A3	1983	1983	33	2 639	6 709	9 348	1 175	1 456	10	1 387	75 002	69 611
Skår 50:1	Omvägen	A4	1951	1951	31	1 945	266	2 211	1 246	423	17	1 164	10 223	37 389
Skår 51:1	Omvägen	A4	1951	1951	142	7 629	348	7 977	1 184	523	64	1 219	33 940	141 003
Skår 52:2	Kallebäcksvägen	A4	1951	1974	76	5 152	605	5 757	1 177	1 064	43	1 209	32 679	99 275
Skår 54:1	Kallebäcksvägen	A4	1951	1980	77	4 507	89	4 596	1 224	143	---	1 203	18 167	85 052
Sävenäs 181:2	Smögengatan	A4	---	2021	---	---	---	---	---	---	---	---	51 731	189 000
Torp 50:6	Gunn Wallgrens gata	A2	2017	2018	209	13 283	1 406	14 689	2 075	2 607	88	2 214	596 093	537 753
<b>Summa Örgryte-Härlanda</b>					<b>3 311</b>	<b>200 517</b>	<b>21 487</b>	<b>222 004</b>	<b>1 278</b>	<b>1 229</b>	<b>47</b>	<b>1 320</b>	<b>2 029 330</b>	<b>5 383 083</b>

### Östra Göteborg

Gamlestaden 11:23	Brahegatan	B2	1930	1985	130	8 582	226	8 808	1 078	816	---	1 071	34 892	136 076
Gamlestaden 12:28	Brahegatan	B2	1930	1976	144	9 196	708	9 904	1 014	467	0	975	32 940	140 902
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	B2	1940	1983	20	966	20	986	1 171	307	---	1 154	2 855	15 400
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	B2	1931	1983	80	5 742	447	6 189	1 073	906	6	1 067	21 162	89 208
Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsatan	B2	1936	1936	84	4 162	58	4 220	1 042	189	---	1 030	9 684	62 164
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	B2	1948	1948	30	1 727	70	1 797	1 093	399	---	1 066	14 323	26 453
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	B2	1951	1982	32	1 691	1 488	3 179	872	921	3	898	10 287	32 036
Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	65	3 226	66	3 292	1 058	527	36	1 083	8 856	48 475
Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	24	1 450	---	1 450	992	---	15	1 007	3 817	21 200
Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsatan	B2	1938	1938	36	1 790	---	1 790	1 048	---	105	1 152	4 360	26 800
Gamlestaden 34:6	Nylösegratan	B2	1944	1981	41	2 981	57	3 038	978	191	---	963	8 152	44 971
Gamlestaden 4:9	Brahegatan	B2	1972	1989	175	5 993	3 573	9 566	1 507	950	139	1 437	68 193	152 205
Gamlestaden 51:5	Batterigatan	B2	1948	1985	18	1 092	12	1 104	1 095	583	---	1 090	5 639	17 400
Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	B2	2015	2015	53	3 081	194	3 275	1 931	1 988	---	1 934	106 906	81 887
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	B2	1980	1980	48	3 881	35	3 916	1 116	1 145	---	1 116	11 163	62 226
Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	B2	1910	1983	60	3 750	1 034	4 784	1 051	925	---	1 024	23 578	64 180
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	B2	1926	1981	49	3 262	119	3 381	1 037	469	---	1 017	11 457	49 933
Gamlestaden 8:20	Banérsgratan	B2	1917	1981	18	1 416	---	1 416	957	---	---	957	3 546	20 800
Gamlestaden 8:3	Banérsgratan	B2	1925	1981	6	430	---	430	1 011	---	---	1 011	1 141	6 450
Gamlestaden 9:18	Banérsgratan	B2	1939	1981	22	952	---	952	938	---	---	938	1 658	13 800
Kortedala 1:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	51	3 045	181	3 226	1 166	630	29	1 165	19 177	42 250
Kortedala 101:2	Aprilgatan	B3	1955	2002	172	10 328	352	10 680	1 320	1 130	30	1 344	87 040	161 185
Kortedala 102:1	Decembergatan	B3	1955	1988	245	14 948	251	15 199	1 136	360	37	1 161	53 100	201 141
Kortedala 103:1	Decembregatan	B3	1955	1988	58	3 415	646	4 061	1 136	481	131	1 163	12 116	48 292
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	B3	1958	1978	39	2 586	293	2 879	1 070	328	30	1 025	6 478	33 247
Kortedala 2:1	Timgatan	B3	1954	1992	137	8 714	132	8 846	1 169	676	63	1 225	45 033	121 087
Kortedala 2:2	Timgatan	B3	1954	1991	68	4 427	5	4 432	1 217	16 234	9	1 243	21 554	63 200
Kortedala 2:3	Timgatan	B3	1954	1991	34	2 209	37	2 246	1 218	2 549	103	1 343	11 721	32 499
Kortedala 83:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	43	2 732	52	2 784	1 091	717	45	1 129	11 543	36 643
Kortedala 84:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	33	1 773	---	1 773	1 207	---	137	1 344	8 623	25 772
Kortedala 86:2	Adventsvägen	B3	1956	1956	96	5 424	---	5 424	1 039	---	43	1 082	15 362	66 827
Kortedala 86:3	Adventsvägen	B3	1956	1990	64	3 600	---	3 600	1 039	---	49	1 088	11 792	46 200
Kortedala 87:1	Adventsvägen	B3	2019	2019	128	7 633	---	7 633	1 875	---	46	1 921	278 220	161 000
Kortedala 89:2	Adventsvägen	B3	1957	1996	36	2 106	---	2 106	1 178	---	105	1 283	9 588	30 080
Kortedala 89:3	Annandagsgatan	B3	1958	1994	48	3 092	222	3 314	1 163	409	64	1 176	13 735	44 036
Kortedala 90:4	Annandagsgatan	B3	1956	1993	82	5 366	131	5 497	1 148	728	59	1 197	28 695	74 681

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
<b>Östra Göteborg forts.</b>														
Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	B3	1956	1993	72	4 895	68	4 963	1 130	508	112	1 233	25 543	67 637
Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	B3	1955	1992	77	5 110	17	5 127	1 174	716	2	1 174	34 105	69 263
Kortedala 90:8	Adventsvägen	B3	1956	1994	100	6 077	20	6 097	1 164	547	16	1 179	29 658	83 081
Kortedala 90:9	Adventsvägen	B3	1955	1994	36	1 917	---	1 917	1 126	---	8	1 133	8 818	25 800
Kortedala 91:3	Brittsommargatan	B3	1958	1970	127	8 765	30	8 795	1 050	3 745	32	1 091	22 720	110 452
Kortedala 91:4	Årstidsgatan	B3	1956	1980	56	2 744	45	2 789	1 195	1 006	81	1 273	9 690	37 739
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1978	54	3 270	62	3 332	1 128	891	60	1 183	16 157	43 356
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1981	36	1 986	62	2 048	1 150	567	41	1 174	9 198	26 432
Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	79	3 716	---	3 716	1 202	---	102	1 305	22 951	52 286
Kortedala 96:3	Brittsommargatan	B3	1957	1976	36	2 148	---	2 148	1 135	---	57	1 192	10 440	28 851
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	51	2 902	---	2 902	1 138	---	112	1 250	13 610	40 521
Kviberg 22:10	Beväringsgatan	B2	1959	1959	50	3 419	127	3 546	998	961	21	1 018	1 018	51 783
Kviberg 22:6	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 864	215	7 079	1 001	588	47	1 035	21 938	107 183
Kviberg 22:7	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	198	7 090	1 004	737	29	1 026	18 846	101 980
Kviberg 22:8	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	292	7 184	1 009	466	30	1 018	19 257	103 130
Kviberg 22:9	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	247	7 139	1 008	958	12	1 019	19 799	103 432
Kviberg 741:184	Hinderbanan	B2	2011	2014	83	5 976	618	6 594	1 781	1 801	31	1 814	158 853	153 257
Gamlestaden 5:9**	Treriksgatan	B2	2020	2021	61	3 936	1 354	5 290	2 018	---	---	902	223 047	129 648
Parkeringsfastigheter					---	---	---	---	---	---	---	---	0	82 496
<b>Summa Östra Göteborg</b>					<b>3 795</b>	<b>231 169</b>	<b>13 764</b>	<b>244 933</b>	<b>1 167</b>	<b>792</b>	<b>39</b>	<b>1 185</b>	<b>1 695 009</b>	<b>3 719 033</b>
<b>TOTALT</b>					<b>27 339</b>	<b>1 742 107</b>	<b>106 935</b>	<b>1 849 042</b>	<b>1 186</b>	<b>984</b>	<b>42</b>	<b>1 217</b>	<b>12 778 169</b>	<b>33 370 482</b>

\*Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2020-12-31.

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

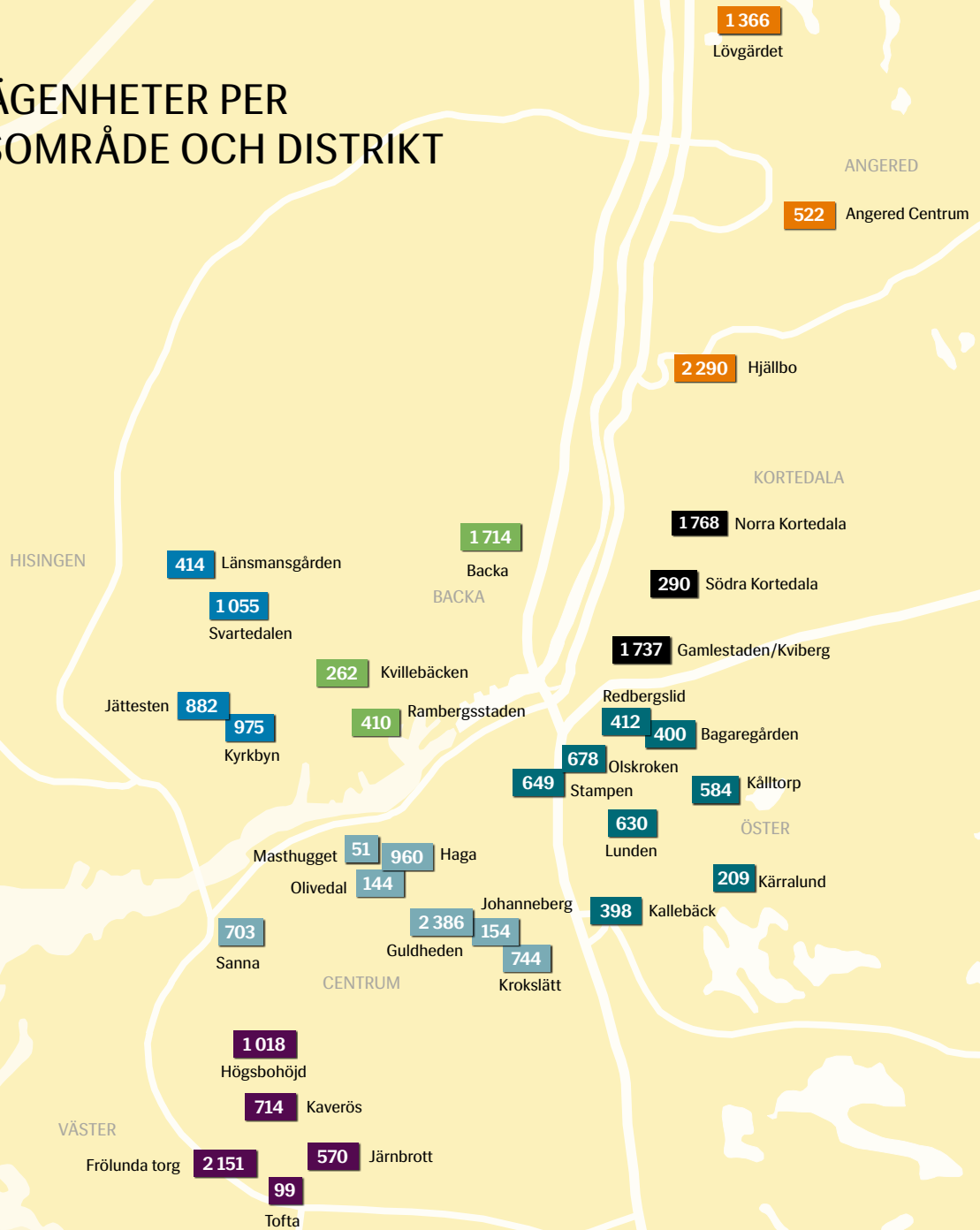
## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
<b>Norra Hisingen</b>														
Del av Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1994	---	---	---	---	---	---	---	---	249	64 600

## FASTIGHETSFÖRVARV

Stadsdel/ Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
<b>Norra Hisingen</b>														
Backa 264:1	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	64 750	0
Backa 264:3	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	6 846	0
Backa 264:4	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3 201	0
Backa 264:5	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 458	0
Backa 264:6	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1 118	0
Backa 264:7	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	4 333	0
Backa 264:8	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	24 105	0
Backa 264:9	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 427	0
Backa 264:10	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1 019	0
Backa 264:11	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 342	0
Backa 264:12	Litteraturgatan	B4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	22 400	0
Del av mark Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	B2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2 075	---

# ANTAL LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT



DISTRIKT	BOSTÄDER ANTAL	BOSTÄDER YTA	LOKALER YTA	TOTAL YTA
<b>ANGERED</b>	4 178	313 417	15 877	329 294
<b>BACKA</b>	2 386	150 280	3 861	154 141
<b>CENTRUM</b>	5 142	315 610	23 965	339 575
<b>HISINGEN</b>	3 326	194 570	15 299	209 869
<b>KORTEDALA</b>	3 795	231 169	13 764	244 933
<b>VÄSTER</b>	4 552	292 771	12 236	305 007
<b>ÖSTER</b>	3 960	244 290	21 933	266 223
<b>TOTAL</b>	<b>27 339</b>	<b>1 742 107</b>	<b>106 935</b>	<b>1 849 042</b>

## LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTADSYTOR

Stadsdel	1 rum och kök eller mindre				2 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	376	10,5%	36	1 192	1 311	10,7 %	61	1 029
Askim-Frölunda-Högsbo	624	17,4%	33	1 428	1 919	15,6%	56	1 276
Centrum	858	23,9%	31	1 646	1 482	12,1 %	55	1 411
Lundby	189	5,3 %	38	1 229	1 073	8,7%	53	1 214
Majorna-Linné	167	4,7 %	38	1 457	908	7,4 %	56	1 355
Norra Hisingen	122	3,4 %	43	1 043	874	7,1 %	58	1 209
Västra Hisingen	582	16,2%	30	1 313	912	7,4%	57	1 173
Örgryte-Härlanda	353	9,9%	37	1 399	1 762	14,4%	53	1 333
Östra Göteborg	312	8,7%	34	1 067	2 028	16,5%	55	1 248
<b>TOTAL</b>	<b>3 583</b>	<b>13,1 %</b>	<b>34</b>	<b>1 370</b>	<b>12 269</b>	<b>44,9 %</b>	<b>56</b>	<b>1 254</b>

Stadsdel	3 rum och kök				4 rum och kök			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	1 433	18,5%	80	977	885	27,7 %	96	947
Askim-Frölunda-Högsbo	1 351	17,5%	75	1 186	497	15,5%	89	1 150
Centrum	1 148	14,8%	73	1 375	337	10,5%	93	1 272
Lundby	333	4,3 %	69	1 132	52	1,6 %	93	1 160
Majorna-Linné	536	6,9%	78	1 294	214	6,7 %	104	1 251
Norra Hisingen	277	3,6 %	75	1 147	441	13,8 %	84	1 031
Västra Hisingen	636	8,2%	78	1 070	202	6,3 %	91	1 011
Örgryte-Härlanda	881	11,4 %	73	1 295	283	8,8 %	94	1 186
Östra Göteborg	1 137	14,7%	71	1 166	288	9,0%	91	1 031
<b>TOTAL</b>	<b>7 732</b>	<b>28,3 %</b>	<b>75</b>	<b>1 176</b>	<b>3 199</b>	<b>11,7 %</b>	<b>93</b>	<b>1 081</b>

Stadsdel	5 rum och kök				6 rum och kök eller större			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	166	32,2%	115	917	7	17,5 %	128	959
Askim-Frölunda-Högsbo	152	29,5%	115	1 066	9	22,5 %	175	1 008
Centrum	90	17,4%	106	1 198	18	45,0 %	130	1 113
Lundby	--	--	0,0%	0,0%	--	--	--	--
Majorna-Linné	28	5,4 %	120	1 209	5	12,5 %	146	1 248
Norra Hisingen	--	--	--	--	--	--	--	--
Västra Hisingen	19	3,7 %	128	964	--	--	--	--
Örgryte-Härlanda	31	6,0%	117	1 118	1	2,5 %	186	906
Östra Göteborg	30	5,8 %	103	1 178	--	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>516</b>	<b>1,9 %</b>	<b>114</b>	<b>1 052</b>	<b>40</b>	<b>0,1 %</b>	<b>143</b>	<b>1 071</b>

Stadsdel	TOTALT			
	Antal	%*	Medelyta kvm	Årshyra kr/kvm**
Angered	4 178	15,3 %	75	988
Askim-Frölunda-Högsbo	4 552	16,7 %	64	1 199
Centrum	3 933	14,4%	59	1 394
Lundby	1 647	6,0 %	55	1 192
Majorna-Linné	1 858	6,8 %	68	1 317
Norra Hisingen	1 714	6,3 %	66	1 132
Västra Hisingen	2 351	8,6 %	59	1 129
Örgryte-Härlanda	3 311	12,1 %	61	1 301
Östra Göteborg	3 795	13,9%	61	1 186
<b>TOTAL</b>	<b>27 339</b>	<b>100,0 %</b>	<b>64</b>	<b>1 199</b>

\*Andel lägenheter utifrån antal

\*\*Angiven årshyra är beräknad utifrån bruttohyra per 2020-12-31

**Bostads AB Poseidon**  
poseidon.goteborg.se

**En del av Göteborgs Stad**

