

→ 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 ..... FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

36.....	Femårsöversikt
---------	----------------

### 39 ..... FINANSIELLA RAPPORTER

39.....	Resultaträkning
42.....	Balansräkning
46.....	Kassaflödesanalys
48.....	Noter

64.....	Revisionsberättelse
66.....	Granskningsrapporter

### 68 ..... FASTIGHETSFÖRTECKNING

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.



## 27 339 hyresrätter

FINNS I  
POSEIDONS BESTÅND





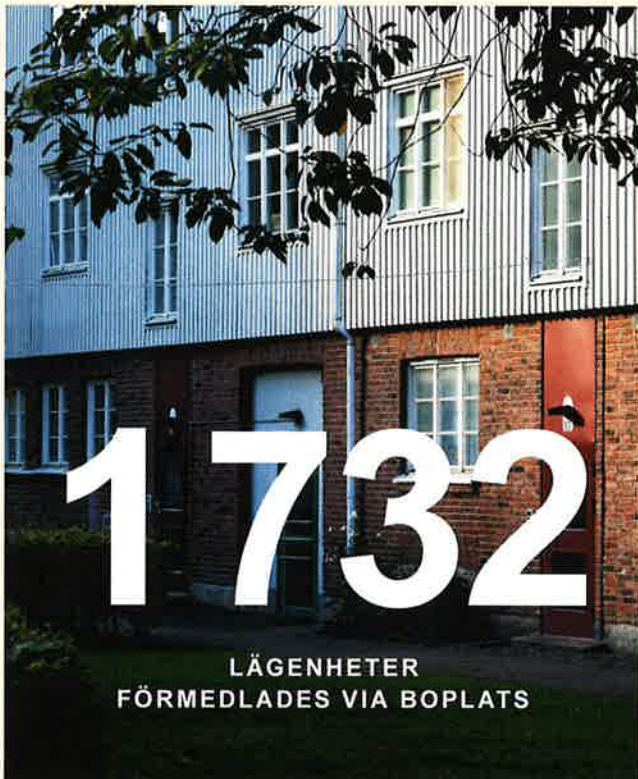
# 141

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

\*\*\*\*\*



24 MEDARBETARE  
INTERNREKRYTERADES TILL  
NYA ROLLER INOM BOLAGET



# 70%

AV VÅRA LÄGENHETER  
HAR TILLGÅNG TILL FULL  
KÄLLSORTERING

\*\*\*\*\*

# Lena Molund Tunborn

VD PÅ  
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 förstås nedslående att våra betyg i senaste hyresgästenkäten 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.

## 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 SEX MÅLOMRÅDEN

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

## 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

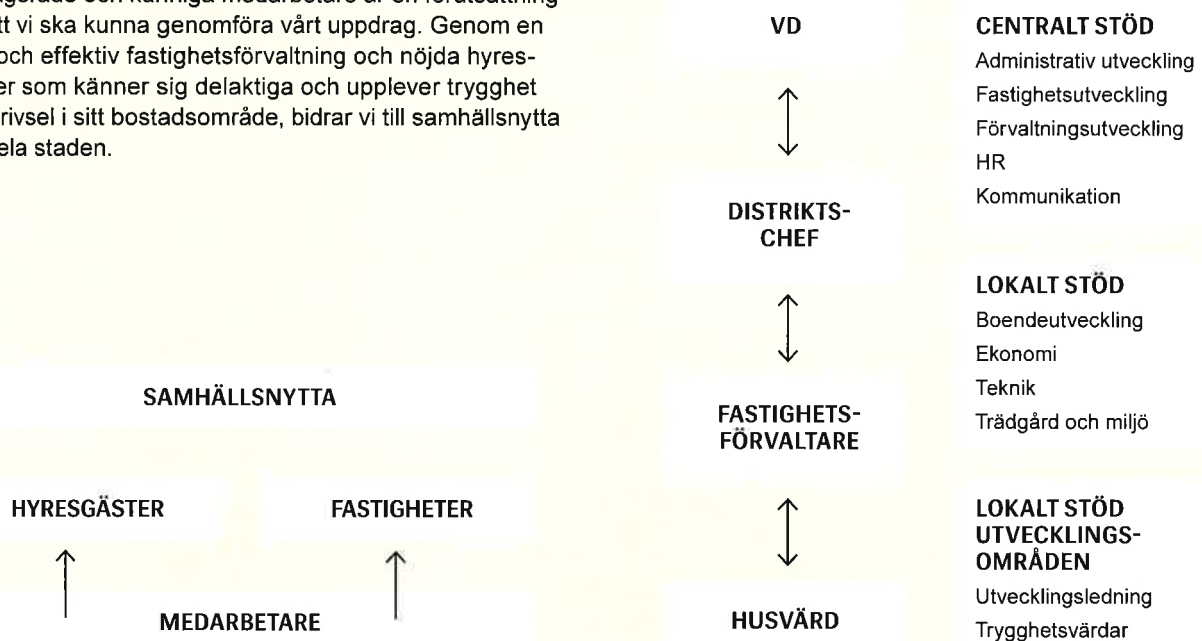
tillåter oss att tydligare fokusera på förvaltningen av våra fastigheter och ger samtidigt fler medarbetare möjlighet att växa i sin roll.

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 förmedlades de allra flesta via Fastighetskontoret till personer som står långt från bostadsmarknaden.

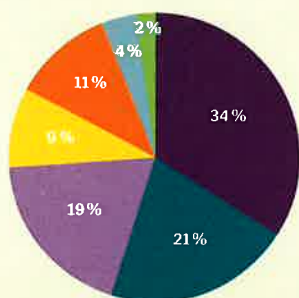
## Riktiga hyresförhållanden

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



Drift 34 %	Framtida underhåll och investeringar 11 %
Avskrivningar 21 %	Räntor 4 %
Underhåll 19 %	Fastighetsskatt 2 %
Administration 9 %	

# 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 kontraktssigningar 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 vråkas 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.



## HYRESGÄSTER

### → 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 kontraktsgörningar 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!

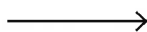
Artister som Västkustens Dragspelsklubb, Emrik Larsson och Oknytt med Rebecka Edlund besökte våra gårdar under sommaren som en del i samarbetet "Kultur i kvarteret" där bland annat Poseidon är med.

– 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 upp-låtelseformer 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 sophantering.

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 STÄLLE 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 basket-eventet 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 fastigheter 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.

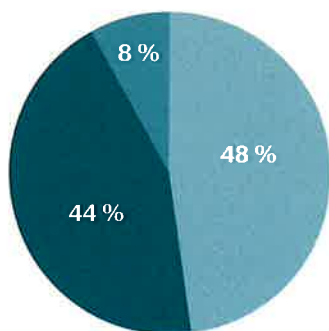
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A- B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerares, perspektiv, där A1-läget är högst värderat.

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.

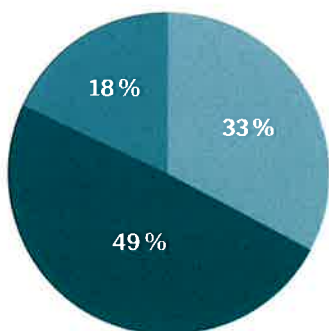
## MARKNADSVÄRDE

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



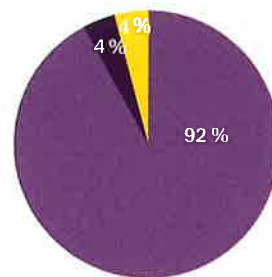
## TOTAL YTA

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



## BRUTTO-HYRESINTÄKTER 2020

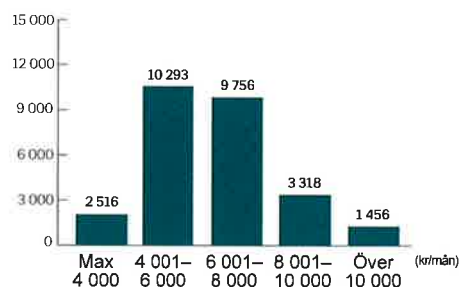
- Bostäder 92 %
- Lokaler 4 %
- Fordonsplatser 4 %



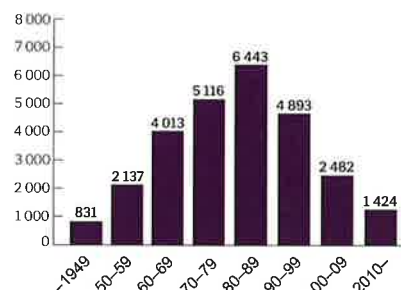
## SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

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

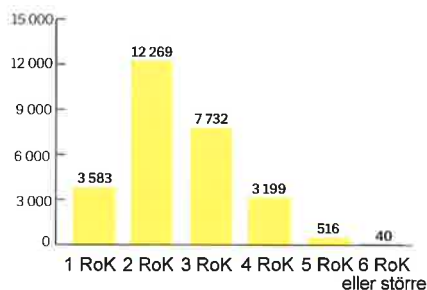
## ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



## ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR

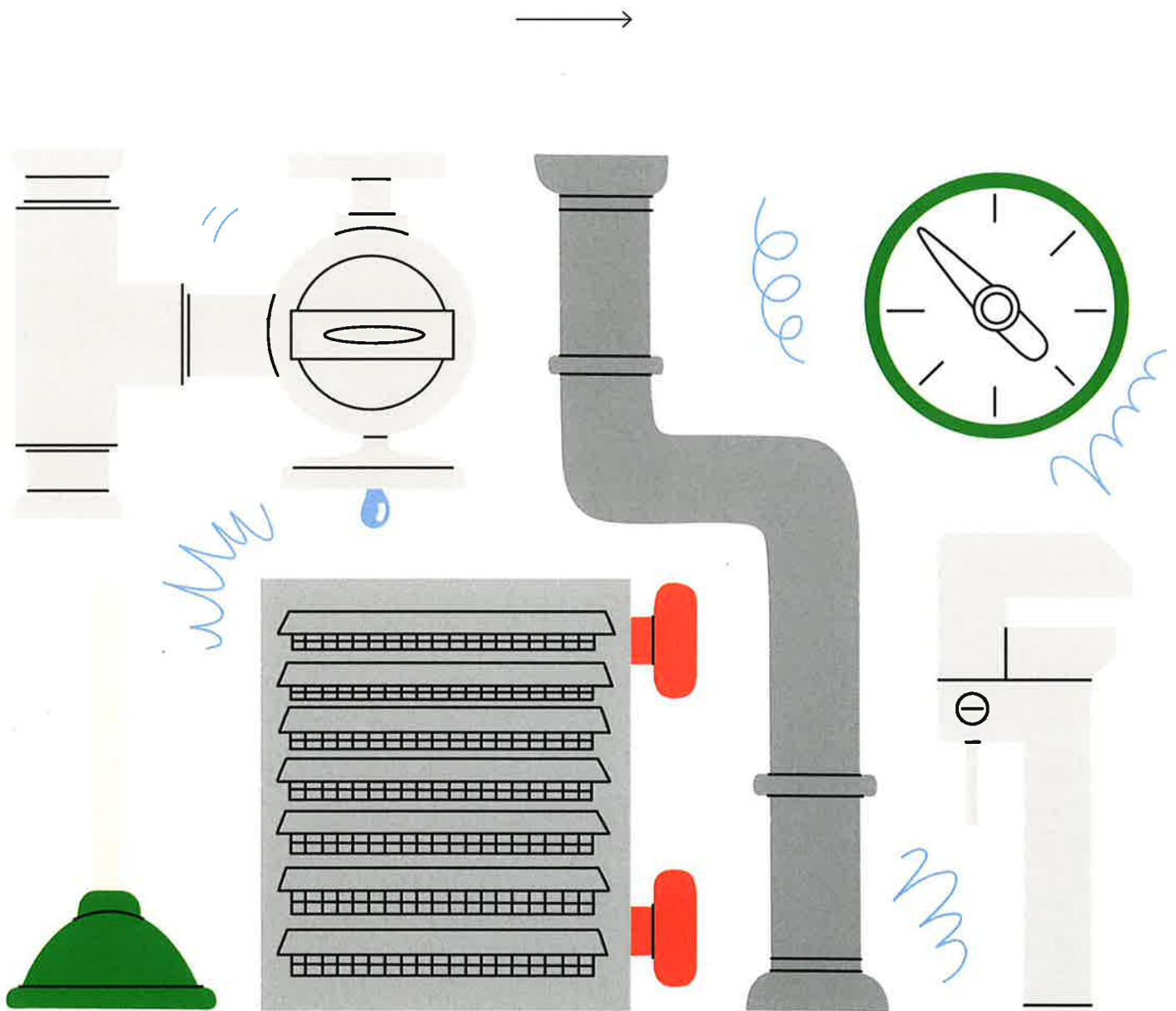


## ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



# 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.



## UNDERHÅLL OCH RENOVERING

→ **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 Gamlestaden.

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-

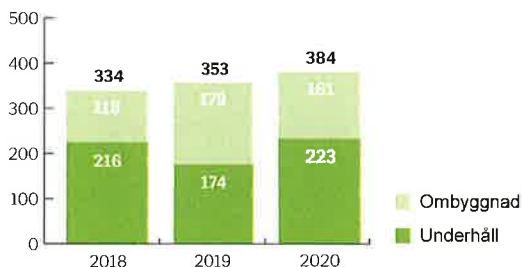
vägen på centrala Hisingen, Hjällbo Lillgata samt Doktor Heymans gata i Guldheden.

### 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 KVIBERGHUSET

Varje nytt hem räknas när bostadsbristen i Göteborg ska vändas. Under året kunde vi färdigställa 135 nya lägenheter. Och ytterligare 1123 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 1123 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.

## 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 skraddarsytt för personer med funktionsnedsättning.



## 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, Kålltorp	12
<b>Summa pågående:</b>	<b>1 123</b>

## 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.