



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 Västrafikkort, 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. ▲



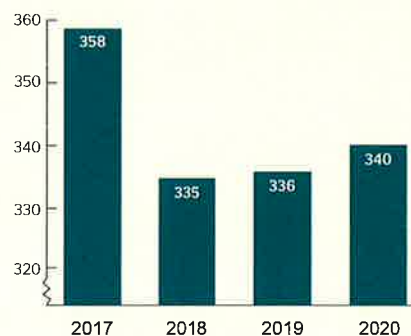
Utvecklande miljöarbete

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.

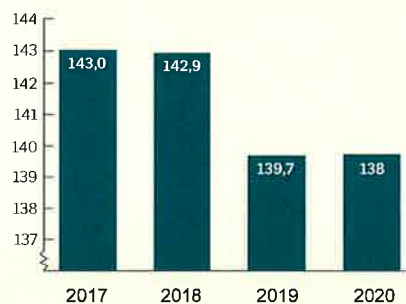
Poseidons utemiljöer är uppskattade av hyresgästerna och ett av de områden där vi får högst betyg i kundenkäten. I arbetet med att planera och förvalta utemiljöerna spelar våra miljövårdare en nyckelroll. De flesta av våra sju distrikt har egna miljövårdare, som jobbar med allt från att beskära träd 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 personansvar 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. 🏠

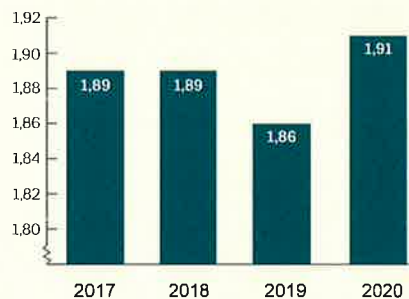
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (KG/LGH)



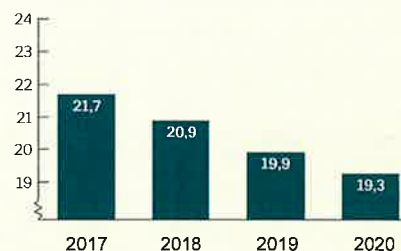
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (KWH/KVM)



VATTENFÖRBRUKNING (M³/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 miljövärdssamordnare 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.

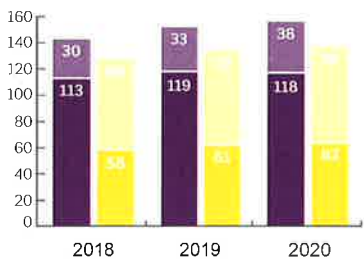
Med en stor yrkesgrupp som jobbar i människors hem är vi särskilt måna om en trygg och säker arbetsmiljö. Med rätt kunskap kan vi förebygga och undvika att hotfulla situationer uppstår i vardagen. Under året har alla medarbetare genomfört en webbaserad utbildning kring hot och våld.

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 jobbtillfällen 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



Kollektivanställda ■ Män ■ Kvinnor
Tjänstemän ■ Män ■ Kvinnor

SJUKFRÅNVARO (%)



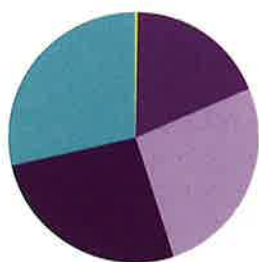
Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 4,0 % (3,3)

FRISKNÄRVARO

70%

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

ÅLDERSFÖRDELNING



■ -24 år 1 st
 ■ 25-34 år 54 st
 ■ 35-44 år 78 st
 ■ 45-54 år 77 st
 ■ 55 år - 84 st

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 förstås 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

JANUARI	Extra styrelsemöte: Verksamhetsplan 2020.
FEBRUARI	Styrelsemöte: Årsbokslut 2019, revisioner, prognos, utvärdering av intern styrning och kontroll samt löpande ärenden.
MARS	Årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Extra styrelsemöte: Pandemihantering.
APRIL	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
MAJ	Bolagsstämma per capsulam: Tillfälligt generellt ägardirektiv. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan, information från dataskyddsombud och löpande ärenden.
JUNI	Extra styrelsemöte: Strategi för särskilt utsatta områden samt löpande ärenden.
SEPTEMBER	Extra styrelsemöte: Utvecklingsplaner för särskilt utsatta områden samt löpande ärenden. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
OKTOBER	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
DECEMBER	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 allvariga 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 Hellegren
(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 bolagsunik ägardirektiv från moderbolaget.

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

Styrning

De övergripande styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget samt Framtidenkoncernens årliga affärsplan. Utifrån dessa styrdokument samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets och distriktens verksamhetsplaner fram. 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 Gamlestaden, 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 Gamlestaden 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 ränteutgifter, 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.

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, återspeglar 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

VERKSAMHETSRISKER

Otrygghet i bostadsområden

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 incidentrapporteringssystem samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser. 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 viktigt 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 Byggutveckling 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 ränteeponering kommer bolagets finansnetto i mnkr att påverkas enligt tabell nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

	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
Summa	3 246 473 421

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
Summa	3 246 473 421

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 trygghetsatsningar arbetar mot målet att inget område ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Under 2021 kommer vi att ha trygghetsvårdar 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
Resultaträkning					
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

Resultaträkning, kr/kvm					
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

Balansräkning					
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

Förvaltningsfastigheter					
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
Finansiering					
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
Lönsamhet					
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
Personal					
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
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 173	1 146	1 113	1 094	1 077
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	16	12	10	13	15
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	806	812	800	829	809
Hysesbortfall 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
EI, kWh/kvm	19,3	19,9	20,9	21,7	23,0
Vatten, m ³ /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 företagens skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagens skulder.

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad – Finansnettot ställt i relation till genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteutgifter 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 företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

Personal

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

HME, Hållbart Medarbetarengagemang – Resultat för medarbetarenkät.

Förvaltning

Medelnettohyra och hyresbortfall – För lägenheter har genomsnittlig lägenhetsyta använts och för lokaler genomsnittlig lokalyta.

Vakansgrad, lägenheter – Antal outhyrda lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

Vakansgrad, lokaler – Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Serviceindex – Resultat för kundenkät. Indexet baseras på frågor som rör upplevelsen av trygghet, rent och snyggt, ta kunden på allvar samt hjälp när det behövs.

Produktindex – Resultat för kundenkät. Indexet baseras på frågor som rör upplevelsen av lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön.

Fastighetsresultat före underhåll – Driftöverskott plus övriga intäkter och kostnader minskat med centrala kostnader, administrationsarvode från moderbolaget och Framtiden Byggtveckling AB, underhåll samt poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis fastighetsförsäljningar.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Intäkter			
Hysesintäkter	2	2 193 600	2 130 233
Förvaltningsintäkter	3	40 159	37 001
Summa intäkter		2 233 759	2 167 234
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-908 068	-886 119
Underhållskostnader		-410 894	-318 672
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-50 440	-48 822
Driftöverskott		864 357	913 621
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-427 294	-544 181
Bruttoresultat		437 063	369 440
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-55 505	-50 783
Övriga rörelseintäkter	10	7 739	3 980
Övriga rörelsekostnader	11	-1	-900
Rörelseresultat	12	389 296	321 737
Finansnetto	13	-84 292	-90 970
Resultat efter finansiella poster		305 004	230 767
Bokslutsdispositioner	14	-194 386	-199 010
Skatt	15	-23 823	-5 807
ÅRETS RESULTAT	16	86 795	25 950

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
Bostäder, netto	2 039	1 173	1 976	1 146
Lokaler, netto	85	806	86	812
Övriga hyresintäkter, netto	70	38	68	37
Summa hyresintäkter	2 194	1 190	2 130	1 164
Förvaltningsintäkter	40	22	37	20
Summa intäkter	2 234	1 212	2 167	1 184

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
Summa taxebundet	-340	-185	-348	-190
Fastighetsskötsel	-207	-112	-201	-110
Reparationer	-138	-75	-123	-67
Driftadministration	-153	-83	-151	-82
Övriga driftkostnader	-70	-38	-63	-35
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	-568	-308	-538	-294
Summa driftkostnader	-908	-493	-886	-484

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 m³/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).

FINANSIELLA RAPPORTER

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
Summa fastighetsskötsel	-207	-112	-201	-110

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
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-427	-232	-544	-297

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
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		2 581	4 522
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 581	4 522
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		14 747 505	13 365 285
Finansiella anläggningstillgångar			
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
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 183	18 413
Summa anläggningstillgångar		14 768 269	13 388 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		76 008	68 362
Kassa och bank		0	4
Summa omsättningstillgångar		76 008	68 366
SUMMA TILLGÅNGAR		14 844 277	13 456 586

FINANSIELLA RAPPORTER

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

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammanlagt 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
Eget kapital 2019-12-31	68 000	1 927 167	2 988 762	4 983 929

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
Eget kapital 2020-12-31	68 000	1 925 328	3 246 472	5 239 800

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
Den löpande verksamheten			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		730 881	776 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	26 326	101 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		757 207	877 718
Investeringsverksamheten			
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 817 369	-1 135 267
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 113 716	313 177
Aktieägartillskott		194 142	197 340
Utdelning		-700	-
Koncernbidrag		-247 000	-253 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 060 158	257 517
Årets kassaflöde		-4	-32
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		4	36
Förändring av likvida medel		-4	-32
Likvida medel vid årets slut		0	4
Outnyttjade kreditavtal	39	-	-
Summa disponibla likvida medel		0	4



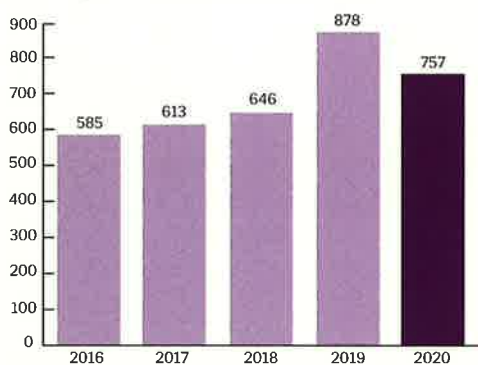
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	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
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-8 279 159	-7 164 549

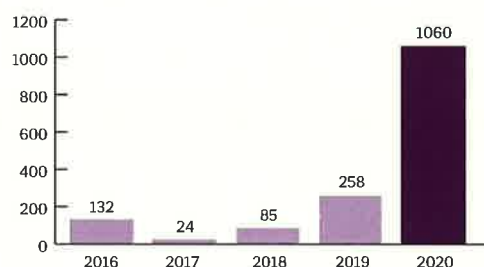
KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten 757 mnkr (878)

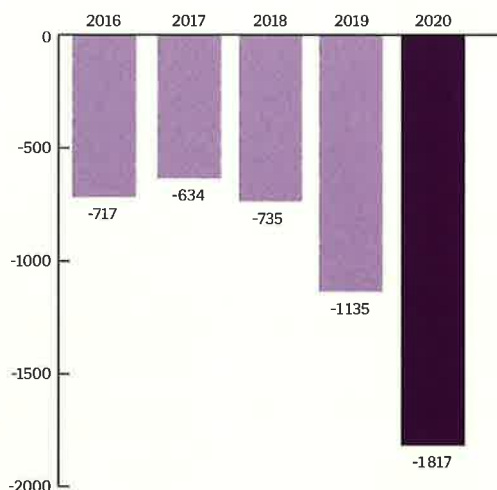
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital minskade med 121 mnkr till 757 mnkr.

**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)**

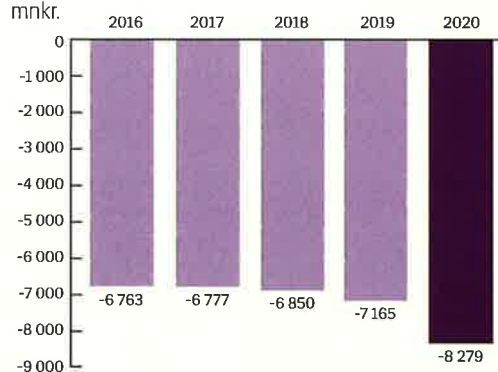
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Ökningen förklaras av högre nyproduktionstakt.

**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 BFAR 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- och underhållskostnader 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:

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

NOT 1**REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS**

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs 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.