



## INNEHÅLL

Bostads AB Poseidon är en del av Framtiden-koncernen, som ingår i Göteborgs Stad. Vi äger och förvaltar 28 043 hyresrätter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 60 000 hyresgäster, eller närmare var tionde göteborgare.

Vårt uppdrag går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår vision, som våra 334 medarbetare bidrar till, i stort och i smått, varje dag. Genom en superslipad fastighetsförvaltning i alla lägen, och med hyresgästen i fokus, bidrar vi till en hållbar stad – 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 2021 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på [framtiden.se](http://framtiden.se)**

**Foto:** Anna-Lena Lundqvist s 2-3, 6, 21, 24, 28

Anna Hult s 11, 25, 28-29

Julia Sjöberg s 23

Markus Andersson s 5, 13

Michael Levin s 19, 68

Mikael Säwström s 15

Patrik Olsson s 13

Sofia Sabel s 20

Tim Kristensson s 12

tmrw.se s 22

Åsa Rehnström s 15

**Illustrationer:** Julia Hermansson

**Produktion:** Aoki

4.....2021 i korthet

6.....Vd-ord

8.....Uppdrag och organisation

10.....Omvärld och marknad

12.....Hyresgäster

14.....Utvecklingsområden

16.....Fastigheter

18.....Underhåll och renovering

20.....Medarbetare

22 .....Nyproduktion

24.....Miljö

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

78..... Lägenheter per bostadsområde och distrikt

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



**Göteborgs  
Stad**



73%

AV VÅRA LÄGENHETER  
HAR TILLGÅNG TILL FULL  
KÄLLSORTERING

”Det känns  
tryggare nu, och  
de är alltid glada  
och trevliga när  
man träffar dem!”

BESIMA KULENOVIĆ,  
hyresgäst Hjällbo  
om trygghetsvärdarna



2651

LÄGENHETER  
FÖRMEDELADES  
VIA BOPLATS



126

GÅRDSFÖRENINGAR  
SKAPAR MÖTEN  
MELLAN GRANNAR

28 043

HYRESRÄTTER FINNS I  
POSEIDONS BESTÅND



Prisat hyresgästmagasin. "I våra kvarter Magasin" tog guld i Svenska Designpriset och silver i Publishingpriset under året.



**75,7%**

AV VÅRA HYRESGÄSTER UPPLÉVER ATT DE ÄR TRYGGA I SITT BOENDE. TRYGGHETEN HAR ÖKAT I ALLA FEM UTVECKLINGSOMRÅDEN UNDER ÅRET.

I ÅR FÄRDIGSTÄLDES

**704**

POSEIDONLÄGENHETER  
– NYTT REKORD!



**186 LÖPARE  
ANMÄLDE SIG TILL DET  
FÖRSTA BACKAVARVET**



HOGENSKILDGATAN, LUNDEN ↓

# Lena Molund Tunborn

VD PÅ  
BOSTADS AB POSEIDON



### → Hur sammanfattar du året som gått?

Det har varit ett mycket intensivt år med insatser på bred front. Stort fokus ligger på att vända utvecklingen i våra utsatta områden och vi har lagt en bra grund genom trygghets-säkring av fastigheter, satsningar på rent och snyggt samt ökad närvaro genom egna trygghetsvårdare i alla områden. Utvecklingschefer och utvecklingsledare finns också på plats, för att vi ska kunna driva systematisk samverkan med externa parter kring skola, fritid, jobb och hälsa.

Vi har också skapat fler nya hem än något år tidigare. Beståndet har växt med 704 nya hyresrätter genom att vi byggt på befintliga hus, konverterat utrymmen till lägenheter och byggt nytt tillsammans med Framtiden Byggutveckling.

Samtidigt har vi kommit en bra bit på vägen i vår förändringsresa som bolag. Vi har tydliggjort målbild, organisation, ansvar och roller, och startat upp arbetet med att utforma de processer vi ser som nödvändiga för att nå våra högt ställda mål. Det är tydligt att vi går alltmer från delar till helhet och att vi gör det som ett lag i vår breda verksamhet.

Det går förstås inte att summera 2021 utan att också beröra pandemin. Det har varit en utmanande tid men jag tycker att vi hanterat balansgången mellan att följa gällande råd och rekommendationer, och på samma gång hjälpa våra hyresgäster och gå fram i våra underhållsprojekt.

### Ni har ett gemensamt uppdrag att få bort alla särskilt utsatta områden till 2025. Det är inte många år kvar dit. Kommer ni att lyckas?

Vi jobbar med en av vår tids största samhällsutmaningar men jag bedömer det som fullt möjligt att lyckas. Vi är många aktörer nu, som har ett starkt intresse av det och som mobiliserar för det. Det vi behöver göra nu är att skapa enighet om vad vi vill och ska uppnå tillsammans, och vad var och en ska göra inom sin egen verksamhet. I december blev det klart att Poseidon får det sammanhållande ansvaret för genomförandet av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområde Frölunda-Tynnered och vi kommer därför att vara drivande i att skapa formaliserade former för extern samverkan i området genom BID och partnerskap av fastighetsägare.

### Årets hyresgästenkät – vad tar du med dig från den?

Att den upplevda tryggheten ökar generellt och att den går framåt i alla våra utvecklingsområden. Jag ser det som ett fint kvitto på att våra stora satsningar ger effekt och uppskattas av våra boende.

Det betyder inte att allt går i rätt riktning eller att vi kan slappna av. När vi jämför oss med andra bostadsföretag har vi låga, sammanvägda betyg för ta kunden på allvar och hjälp när det behövs. Vi behöver dra ärliga slutsatser av det och har därför lagt grunden för en handlingsplan med ett mycket tydligt mål – att 2025 finnas bland de bästa bostadsföretagen i Sverige när det gäller kundnöjdhet. Det är med tillförsikt och positiv känsla i frågan, som jag går in i 2022.

### Ni har rekryterat många nya medarbetare under året. Hur jobbar Poseidon för att vara en attraktiv arbetsgivare?

Grunden finns där – en spännande arbetsplats där man får en unik möjlighet att påverka utvecklingen inom Poseidon och hela staden. Men vi vill att alla medarbetare också ska tycka att det är utvecklande att gå till jobbet varje dag. Därför har vi gjort en grundlig genomgång av vår kultur, som bland annat mynnat ut i arbetsgivarlöftet Vi bygger plats för dig. Det är en sammanfattning av vad vi lovar våra ledare och medarbetare i form av stöd, kompetensutveckling och tydliga karriärvägar. Men också vad vi medarbetare lovar varandra.

Arbetet har även resulterat i nya värderingar som speglar hur vi bestämt oss för att förhålla oss till varandra och våra hyresgäster – Schyssta, Handlingskraftiga, Lyssnande. Ett lag. Nu pågår samtal om och förankring av våra värderingar och vi planerar för fler aktiviteter med målet att säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning och en hållbar arbetsplats.

### Nämn något som värmt dig lite extra under 2021

Av alla initiativ är det ett som värmer lite extra och det är upplutningen kring våra medarbetare och hyresgäster i bostadsområden, som under året drabbats av social oro, bilbränder, upplopp, skjutningar och återkommande bränder. Det inger stor respekt att så många Poseidon-kollegor, utöver sitt vanliga arbete och på frivillig basis, tjänstgjort i dessa områden. Det stöd vi fått genom systerbolagen och andra stadenkollegor, polis, räddningstjänst och civilsamhälle under dessa allvarliga händelser har också gjort stort intryck. Tillsammans har vi kunnat skapa ett tryggare boende för väldigt många människor under dessa allvarliga händelser, och för det vill jag uttrycka mitt stora tack!

### Vad ser du ser fram emot 2022?

Även om vi lärt oss mycket om att träffas digitalt, ser jag verkligen fram emot att kunna mötas på riktigt och lyssna på hyresgäster och medarbetare igen efter pandemin.

Jag är också angelägen om att fortsätta vårt genomgripande utvecklingsarbete av Poseidon. Att underhålla, driva och sköta om de hem vi förvaltar, samtidigt som vi ska leverera en högre servicenivå, kommer att kräva att varje medarbetare tar sikte på vår målbild 2025 – att ha en superslipad förvaltning i alla lägen och vara en av de bästa i branschen.

Stort tack till alla medarbetare för det gångna årets framsteg och insatser. Ert driv och engagemang ger laget liv och lyster!

Lena Molund Tunborn

# Slipad förvaltning med hyresgästen i fokus

Under året har vi slipat på både kultur och struktur med syftet att skapa bättre förutsättningar att nå våra mål. Med en superslipad förvaltning, nöjda hyresgäster och engagerade medarbetare skapar vi förutsättningar för en stabil ekonomisk utveckling, som i sin tur ger oss förutsättningar att ta vårt ansvar som samhällsbyggare.

## Vår vision

"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.

## Vår affärsidé

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

---

## VI SLIPAR VÅR DIAMANT

Omvärlden förändras och vi behöver förändras med den. Under 2019 startade vi ett utvecklingsarbete med namnet "Att slipa en diamant". Inom ramen för arbetet ser vi över mål och inriktning, organisation, ansvar och roller, processer samt värderingar. Arbetet sker i en bred dialog där

många medarbetare involveras genom referens- och arbetsgrupper. Vår nya målbild, värderingar, tydliggörande av rollbeskrivningar och processer är exempel på vad arbetet lett fram till under året.



### Våra mål

Bolagen i Framtidenkoncernen har en gemensam affärsplan, där sex målområden definierats. Tre av dem är fokusområden, som vi gemensamt kraftsamlar kring; Nyproduktion, Varsam renovering samt Utvecklingsområden. Övriga målområden är Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare samt God ekonomi och effektiv verksamhet.

Under året har vi tagit fram ett mål för Poseidons verksamhet, där vi sätter hyresgästen i fokus. Vår målbild 2025 är att vara en skicklig fastighetsförvaltare i alla lägen. Det gör oss till den arbetsplats, hyresvärd och samhällsbyggare vi vill vara – en förebild i branschen.

### DET HÄR ÄR VÅRA SEX MÅLOMRÅDEN

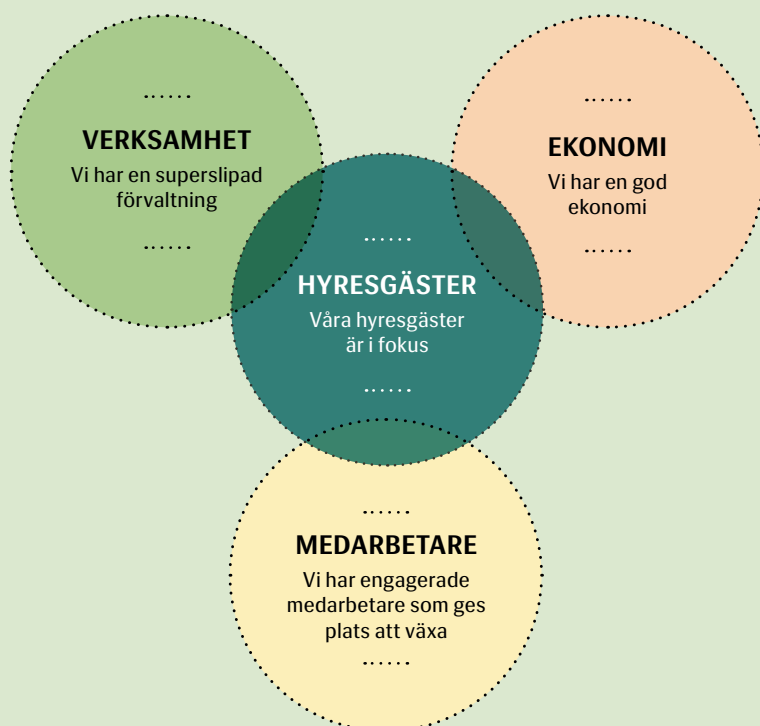
- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

### Våra värderingar

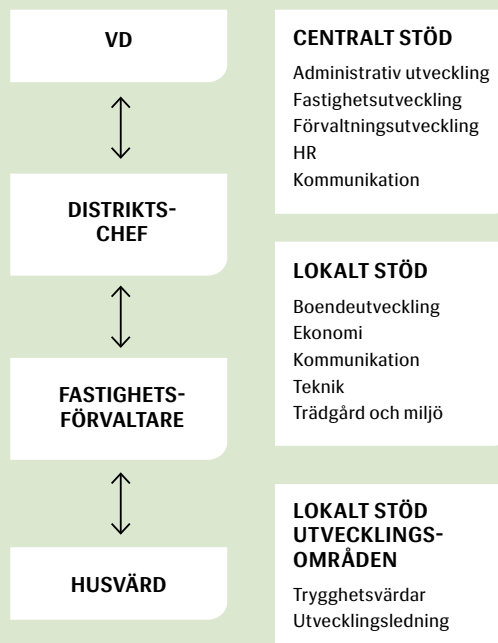
Under året har vi genom ett brett dialogarbete i bolaget tagit fram en ny värdegrund för Poseidon. Värderingarna beskriver vilka vi är idag och hur vi behöver agera för att nå våra mål.

### VÅRA VÄRDERINGAR

- Schyssta
- Handlingskraftiga
- Lyssnande
- Ett lag



### VÅR ORGANISATION





# Ett år präglat av byggboom och pandemi

→ År 2021 präglades av fortsatt ekonomisk återhämtning efter covid-19. Den globala tillväxten steg med stöd av expansiv ekonomisk politik och statliga stödåtgärder. I slutet av året ökade dock smittspridningen och många länder återinförde restriktioner.

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig under året. I likhet med övriga världen ökade inflationstakten kraftigt och i december steg inflationen till 4,1 procent främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året.

## Bostadsmarknaden i Göteborg

I Göteborg finns cirka 300 000 bostäder, varav drygt 50 procent är hyresrätter. Hälften av stadens hyresrätter ägs av Framtidenkoncernen. Det innebär att ungefär var fjärde göteborgare bor i någon av allmännyttans drygt 75 000 lägenheter.

Under 2021 färdigställdes 5 350 bostäder i staden, 60 procent av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus var hyresrätter. Framtidenkoncernen färdigställde 1 576 bostäder under året, vilket är det största antalet nya bostäder som byggts inom koncernen sedan miljonprogrammets dagar.

## Vår uthyrning

Trots ett ökat byggande i staden är det fortsatt många sök-

ande till varje lägenhet. Boplats, som förmedlar Poseidons lägenheter, hade i slutet av året drygt 256 000 registrerade sökande.

Under 2021 förmedlades 2 651 Poseidon-lägenheter via Boplats Göteborg. 679 lägenheter förmedlades via den interna omflyttningsplatsen, där nuvarande hyresgäster har förtur till lediga lägenheter. 236 andrahandsuthyrningar och 289 direktbyten beviljades. Lägenhetsomsättningen uppgick till 13,5 procent.

Under större delen av året har vi inte kunnat erbjuda fysiska visningar av lägenheter på grund av pandemin. Istället har sökande fått ta ställning till erbjudanden utifrån foton och planritningar. Under oktober kunde vi återigen öppna för fysiska visningar av alla lediga lägenheter.

Som en del av Göteborgs Stad tar vi ett stort ansvar för de grupper som står långt från bostadsmarknaden. Under året förmedlades 166 kontrakt inom vårt bosociala åtagande. Av de bosociala kontrakten förmedlas de allra flesta via Fastighetskontoret.

## Riktiga hyresförhållanden

Tillsammans med Störningsjouren arbetar vi aktivt för att skapa riktiga hyresförhållanden och motverka olaglig andrahandsuthyrning. Under året kunde 221 lägenheter lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden tack vare samarbetet. 🏠

## HYRAN

Under året tecknades en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjning för 2021 och 2022. Under 2021 fick samtliga bostäder en rak hyreshöjning på 1,7 procent från den 1 maj. Under 2022 höjs hyran med i snitt 1,2 procent från den 1 mars.

# 1,7%

BLEV HYRESHÖJNINGEN 2021.

# 2372

SÅ MÅNGA DAGARS KÖTID PÅ BOPLATS KRÄVDES I GENOMSNITT FÖR ATT FÅ KONTRAKT HOS POSEIDON UNDER 2021.

# 221

LÄGENHETER SADES UPP PÅ GRUND AV OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING OCH KUNDE LÄMNAS TILL ORDINARIE BOSTADSMARKNADEN.

# 2651

LÄGENHETER FÖRMEDLADES VIA BOPLATS.



## Hallå där! Peter Grellsgård säkerhetschef

### Hur har pandemin präglat verksamheten 2021?

– Även om pandemin pågick under större delen av 2020 är det under det här året som vi både haft de mest långtgående restriktionerna och successivt kunnat öppna upp vår verksamhet. Under årets tre första månader besökte vi bara lägenheter för akuta åtgärder, vi har haft stängt för besök och inte kunnat möta våra hyresgäster under större delen av året. De som kan har arbetat hemifrån på heltid under större delen av året.

### Hur har arbetsmiljön påverkats under den här tiden?

– Den har självklart påverkats – både för dem som jobbat hemifrån och för dem som behövt jobba i verksamheten under pågående pandemi. Glädjande nog har vi inte sett någon dramatisk ökning av sjukfrånvaron, vilket pekar på att vi satte in rätt skyddsåtgärder. Och inte minst att våra medarbetare varit bra på att förhålla sig till dem.

### Vilka lärdomar tar du med dig från pandemin?

– Man lär sig mycket om sin organisation i krissituationer. Först och främst tar jag med mig vetskapen om hur vi har förmågan att med kort varsel ställa om och samtidigt leverera på vårt uppdrag, trots att många varit tvungna att förhålla sig till en situation som ingen i världen tidigare upplevt.

– Jag tar också med mig vikten av att kunna fatta tydliga och snabba beslut. Här har vi haft en stor hjälp genom att vi tagit gemensamma beslut i koncernen. Och inte minst hur viktigt det är att förlita sig till fakta och expertkunskap i en krissituation där det förekommer många rykten och åsikter.

# Trivsamma hem



## 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 2021 visade på en generell ökning inom områden som trygghet och Rent och snyggt. Däremot trivdes något färre i sina lägenheter under året.

**77,3 %** ÄR NÖJDA MED  
VÅR SERVICE

**86,7 %** TRIVS I SIN  
LÄGENHET

**80,9 %** ÄR NÖJDA  
MED VÅRA  
UTEMILJÖER

**88,9 %** ÄR NÖJDA  
MED BEMÖTANDET VID  
SENASTE KONTAKTEN

**75,7 %** KÄNNER SIG  
TRYGGA

**84,1 %** ÄR NÖJDA MED  
INFORMATIONEN  
FRÅN FÖRETAGET

### → Service under pandemin

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.

Rutinerna för hembesök har anpassats under pandemin, men under hösten har vi kunnat återgå till att göra fler hembesök.

Under senare delen av året har vi även kunnat återuppta aktiviteter och trygghetsvandringar med hyresgäster samt fysiska visningar av lägenheter.

### Ökad upplevelse av trygghet

Trygghet har stått i fokus under året på olika sätt. I våra utvecklingsområden finns trygghetsvärdar på plats

för att öka närvaron kvällstid varje dag i veckan. Under kvällar och helger finns Störningsjouren till hands för våra hyresgäster. Vi samverkar även med staden, Polisen, skolor, företag, föreningar och andra fastighetsägare för att skapa ökad trygghet och trivsel. Att satsningen gett resultat syns i vår hyresgästenkät där trygghetssiffrorna gått upp under året.

Att involvera hyresgästerna har också varit en viktig del i att skapa trygghet och trivsel. I våra gårdsföreningar möts och umgås grannar och med trygghetskonceptet "Våga bry dig" uppmanar vi grannar att hjälpa oss uppmärksamma våld i nära relationer. Under året har vi även genomfört trygghetsvandringar tillsammans med våra hyresgäster.

### Kommunikation som går hem

Vi bygger relationer med våra hyresgäster genom kommunikation, möten och dialog. Under året fick många hyresgästaktiviteter och samverkansmöten ställas in och istället fick vi förlita oss mer på övriga kanaler. Vårt hyresgästmagasin "I våra kvarter Magasin" prisades dubbelt under året, med ett guld i Svenska Designpriset och ett silver i Publishingpriset.

Våra hyresgäster får även ett lokalt digitalt nyhetsbrev med aktuella nyheter om deras bostadsområde. I genomsnitt öppnade 60 procent av våra hyresgäster det lokala nyhetsbrevet. 📌



### KAVERÖSODLARNAS FÖRENING GRANNAR

Gårdsföreningen Kaverösodlarna har snabbt blivit en uppskattad knutpunkt i området. När restriktionerna lättade bjöd föreningen in grannarna till en fullspäckad aktivitetsdag i odlingsområdet där tipspromenad, parkour, korvgrillning, skräpplockning och förstås odling stod på schemat.

– Det finns ett stort behov av att umgås igen och det är många som lärt känna varandra genom odlingen. Barnen som brukar leka här bredvid kommer gärna och hjälper till, säger gårdsföreningens ordförande Roxanna.



### PREMIÄR FÖR BACKAVARVET

I oktober hölls den första upplagan av BackaVarvet, ett lopp som ska få fler att röra på sig och upptäcka Backa. I år bjöds enbart hyresgäster i området in, men det årliga loppet ska på sikt bjuda in hela stan. 186 löpare fick välja på olika distanser och både vana och ovana löpare dök upp. För Emma var det första loppet hon deltog i.

– Nu när det faktiskt arrangeras ett lopp på hemmaplan kände jag att det var läge att testa. Jag tror att det här kan vara ett jättebra sätt att få folk att upptäcka den här delen av stan, säger hon.

# Vårt kanske viktigaste uppdrag

Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område 2025. Det är det tydliga mål vi arbetar mot i hela koncernen. Med superförvaltning och stora ekonomiska satsningar på stadsutveckling arbetar vi på Poseidon mot målet i fem områden.

→ Under 2020 antog Framtidenkoncernen en strategi för hur vi inom fem år ska nå målet om att inte ha några områden som klassas som särskilt utsatta av polisen. Strategin är utmanande, men att två områden i Göteborg redan plockats bort från listan visar att det är fullt möjligt.

Strategin vilar på två ben – superförvaltning och stadsutveckling. Superförvaltning omfattar insatser inom vår egen förvaltning med extra högt fokus på närvaro och trygghet. Genom Framtidens stadsutveckling driver vi utveckling som gör skillnad på riktigt genom renoveringar och nyproduktion, men även genom att bidra till den sociala utvecklingen i våra områden.

För oss på Poseidon innebär strategin att vi satsar extra i Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården, Frölunda Torg och Backa.

## Helt, snyggt och tryggt med superförvaltning

Under året har stort fokus legat på att skapa trygghet och närvaro i våra områden. Varje område har numera egna trygghetsvårdare, som finns på plats från klockan 15. 365 dagar om året. Vi har även satsat stort på att trygghetssäkra våra fastigheter genom ökad belysning, säkrare lås, översyn av utemiljöer och tryggare allmänna utrymmen.

Att arbeta för riktiga hyreskontrakt är en annan del av vår superförvaltning. I samtliga utvecklingsområden kontrolleras 100 lägenheter per vecka för att säkerställa att rätt personer bor i lägenheterna.

## Framtidstro för unga

Vårt arbete handlar även om att skapa goda förutsättningar för alla som växer upp, bor och verkar i våra områden. Att bidra

till sysselsättning, trygga och levande mötesplatser, bra skolor och en meningsfull fritid är viktiga parametrar i arbetet. Till varje utvecklingsområde har vi rekryterat en utvecklingsledare, som genom samverkan och egna initiativ bidrar till målet. Exemplet på aktiviteter som genomförts under året är många – motionsloppet BackaVarvet, läxhjälp i skolorna, en bemannad parklek i Hjällbo, samverkan inom Skola för Arena för fler positiva mötesplatser i bland annat Biskopsgården och Lövgärdet samt etableringen av Changers Hub i Hjällbo är bara några exempel på hur vi själva och tillsammans med andra bidrar till fler aktiviteter och mer levande samhällen.

## Vi gör det tillsammans

Som fastighetsägare har vi ett långtgående ansvar för utvecklingen i våra områden och stora möjligheter att göra skillnad. Men vi kan inte göra allt själva, utan samverkar med många parter i arbetet. En betydande del av våra sociala satsningar i distrikt Angered sker inom ramen för Hjällbo och Lövgärdets IOP (Idéburet Offentligt Partnerskap). Under året har samarbetet, som inkluderar både offentliga och idéburna organisationer, resulterat i bland annat bemannade mötesplatser och meningsfulla aktiviteter för unga under och efter skoltid.

I Backa har vi tillsammans med stadsdelsförvaltningen skapat ett medborgarkontor och mötesplats i Hjalmarstugan med aktiviteter flera dagar i veckan.

Under året samverkade vi med staden för att kunna ge fler ungdomar sommarjobb. I distrikt Angered tog vi emot flest sommarjobb och kunde erbjuda 150 ungdomar både sommar- och feriejobb under året. 📌



### SYSSELSÄTTNING OCH FRAMTIDSTRO PÅ MENYN

Under året fick Lövgärdetborna ett nytt lokalt café. Och inte vilket som helst – förutom att servera lunch och fika skapar caféet både sysselsättning, närvaro och framtidstro i området.

Bakom det nyöppnade caféet i samlingslokalen Eklövet står Yalla Hjällbo, en ideell förening, som drivs av Poseidon tillsammans med ABF och föreningen ABC. Sedan starten 2018 har man skapat sysselsättning för flera kvinnor som stått långt från arbetsmarknaden inom sömnad, lokalvård och catering. Från början handlade uppdragen främst om att städa trapphus i Hjällbo. Men idag står företag som H&M, Peab och IKEA på kundlistan.

Nabila Tama är en av de kvinnor som fått jobb via Yalla Hjällbo på det nyöppnade caféet.

– Det känns så bra att få öppna ett café, laga mat och träffa alla kunder.



Jag är utbildad inom matlagning, men har inte haft ett heltidsjobb på många år, säger Nabila.

Yalla Hjällbo är en del i vår strategi för att skapa sysselsättning. Heléne Blennermark Zendegani är verksamhetsledare för Poseidon i distrikt Angered, och en av de drivande krafterna bakom föreningen:

– Yalla finns på flera håll i Sverige och är ett beprövat och lyckat koncept, där vi kan samverka och dra lärdomar av varandra. När kvinnor får jobb stärker det både individen, familjen och hela området, säger Heléne.

### HJÄLLBO-BOR ERBJUDS ATT KÖPA SINA LÄGENHETER

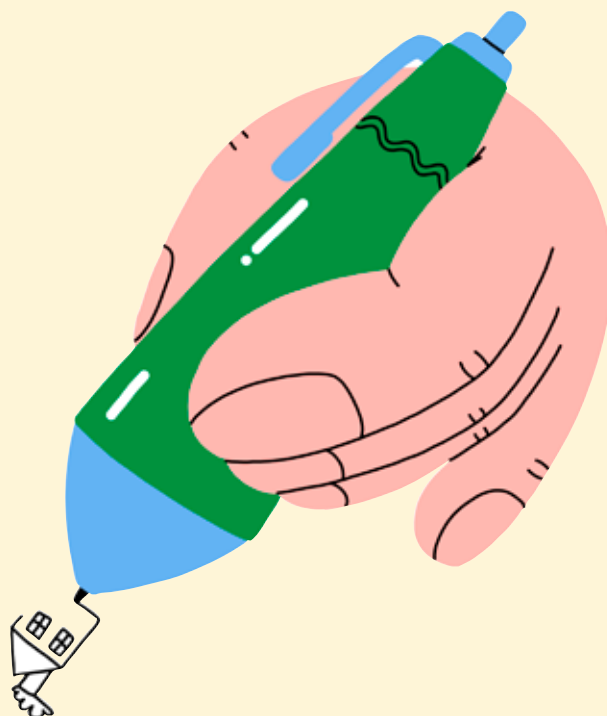
I Hjällbo äger Poseidon idag drygt 90 procent av alla bostäder och det finns få möjligheter för den som vill bo kvar i området och äga sitt hem. Tillsammans med flera privata byggaktörer har vi planer att bygga nya bostäder med andra upplåtelseformer i Hjällbo. Men vi vill även bidra till en bostadsmarknad med olika prisbilder. Därför erbjuds under året 103 hushåll på Bondegärdet möjlighet att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätt. Planen är att rikta samma erbjudande till ytterligare 300 hushåll i Hjällbo de kommande åren.



### 24 TRYGGHETSVÄRDAR ÖKAR NÄRVARON

Under året har vi rekryterat trygghetsvärdar och trygghetschefer till samtliga fem utvecklingsområden. Trygghetsvärdarna startar sina arbetspass under eftermiddagen och finns på plats kvällar och helger för att öka synligheten och närvaron och prata med våra hyresgäster. I Lövgärdet bemannar våra trygghetsvärdar även fastighetsägaren Victoriahems del av beståndet.





# Hus i hela staden

Poseidon äger och förvaltar 28 043 hyresrätter, fördelat på 352 bostadsfastigheter. Våra bostäder finns i hela staden och i beståndet ingår även 1 274 lokaler och 14 782 p-platser.

## → Våra fastigheter

Vårt fastighetsbestånd omfattar hus från flera tidsepoker – från sekelskifteshus och landshövdingekvarter till bostäder byggda under miljonprogrammet och modern nyproduktion. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheterna är 1983.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 15,5 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på 49,2 miljarder kronor.

Två rum och kök är den vanligaste bostadstypen i beståndet. Den genomsnittliga lägenheten hos Poseidon har en bruttohyra på 1 225 kr/kvm och år. Det innebär att cirka 43 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

## Förändringar i beståndet under året

Under året växte vårt bestånd med 704 lägenheter genom nyproduktion, förvärv av byggnad samt konverteringar. Mindre del av mark i Kålltorp och Kyrkbyn avyttrades till Egnahemsbolaget respektive Fastighetskontoret.

## Lokaler och fordonsplatser

Lokaler och fordonsplatser utgör 7,7 procent av bruttohyresintäkterna. Lokalytan uppgår till 108 809 kvm, varav 59 procent är kommersiella lokaler i anslutning till bostäderna. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av GöteborgsLokaler och största enskilda lokalhyresgästen är Göteborgs Stad. 🏠



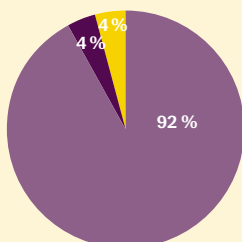
## SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

Storlek: 2 rum och kök,  
64 kvadratmeter

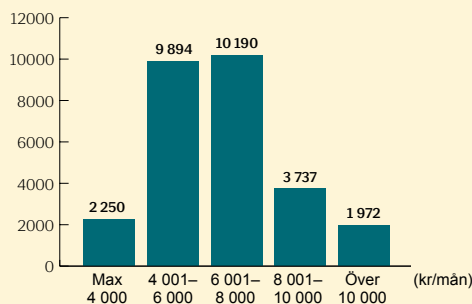
Hyra: 6 489 kr/månad

BRUTTO-  
HYRESINTÄKTER  
2021

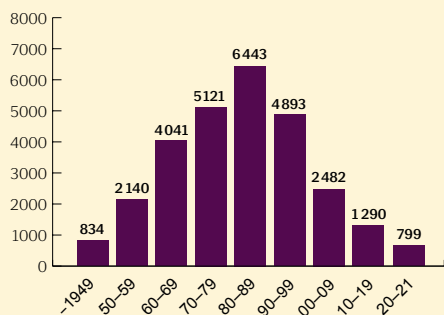
■ Bostäder 92 %  
■ Lokaler 4 %  
■ Fordonsplatser 4 %



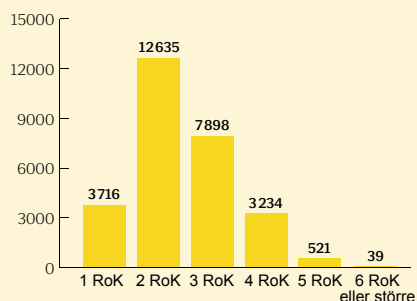
## ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



## ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



## ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



# 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.

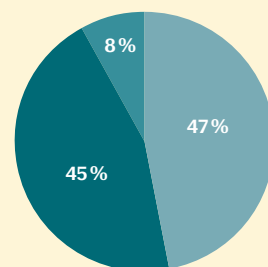
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A- B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerares, perspektiv, där A1-läget är högst värderat.

Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1983.

Enligt värderingsmodeller uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 49,2 mdkr (43,6), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 33,7 mdkr (28,9). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 12,8 procent jämfört med 2020.

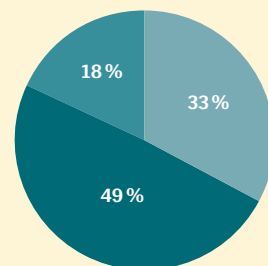
## MARKNADSVÄRDE

■ A-läge 47 %  
■ B-läge 45 %  
■ C-läge 8 %



## TOTAL YTA

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



# Hus som ska leva länge

Att förvalta fastigheter är grunden i vår verksamhet. Våra hus ska leva länge och kunna möta både nuvarande och kommande generationers förväntningar på ett bra boende. Under året har vi växlat upp för att möta behovet av underhåll och investeringar i beståndet.



→ Under 2021 lade vi 709 mnkr på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, vilket motsvarar 380 kr/kvm. Den vardagliga förvaltningen av fastigheterna sker på de sju distrikten, som vid större projekt tar hjälp av huvudkontorets avdelning Fastighetsutveckling.

Vi har en omfattande portfölj av underhåll och investeringar de kommande tio åren. Som ett led i det har vi under året utvecklat vår företagsövergripande modell för underhållsplanering och utökat bemanningen på vår centrala ombyggnadsenhet. Numera tillhör även rollen ombyggnadssamordnare denna enhet för att mer effektivt och likvärdigt kunna stötta distrikten vid ombyggnationer.

De fleråriga underhållsplanerna 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 hösten återupptog vi besöken i lägenheterna igen efter att ha pausat dem under pandemin.

## Renoveringar under året

Under året har ett antal större renoveringar, som bland annat omfattar stambyten och påbyggnad, pågått i Lövgärdet, Lunden och Gamlestaden. Några ytterligare omfattande renoveringsprojekt under året omfattar tak- och fasadåtgärder i Hjällbo, ventilationsombyggnad i Kviberg samt tak- och fasadbyte i Gamlestaden. Under 2022 beräknar vi kunna starta renoveringar som inkluderar stambyten i fastigheter på centrala Hisingen, Guldheden samt vid Frölunda Torg.

## Renoveringar med flera perspektiv

För att bevara lägenheter med låg hyresnivå har konceptet Varsam renovering tagits fram i Framtidenkoncer- nen. Konceptet har i korthet inneburit

att cirka 20 procent av hushållen ska erbjudas en renovering utan standardhöjande åtgärder i lägenheten. Under året prövades modellen första gången i praktiken vid en planerad renovering på centrala Hisingen. Efter ett utslag i Hyresnämnden i slutet av året ses riktlinjen över med målsättningen att kunna erbjuda alla hushåll samma valmöjligheter vid en renovering.

Vid större renoveringar har vi flera perspektiv att väga in – vårt ansvar för en långsiktig fastighetsförvaltning och affärsmässighet, men även att de låga hyresnivåerna värnas och att våra hyresgäster ges möjlighet att kunna påverka sin standard. Vid varje renovering sker 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. ▲



## Hallå där!

Bridgette Benjaminsson  
chef för Poseidons centrala  
ombyggnadsenhet

### Berätta, vad gör ni på din enhet?

– Vi är en relativt ny enhet som vuxit snabbt. I år har vi rekryterat fem personer och vi har kunnat välkomna Poseidons sju ombyggnadssamordnare till oss. Så i år har mycket av jobbet handlat om att bygga upp enheten, att samla laget och fortsätta sätta våra rutiner och arbetssätt i dialog med distrikten.

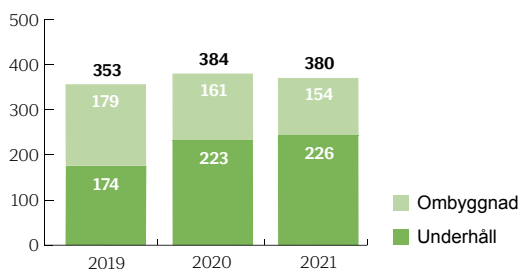
### Vad ser du fram emot just nu?

– Jag ser först och främst fram emot att vi sätter riktlinjerna för Varsam renovering för att kunna fortsätta arbetet med våra planerade stamrenoveringar, samt att komma igång med produktionen av alla renoveringsprojekt som vi har i planen.

### Vad är det bästa med att jobba med renoveringar?

– Jag fascinerar av renoveringar för vi får möjlighet att förlänga livslängden på våra hus, samtidigt som vi kan bidra till en bättre boendemiljö och ett bättre klimatskal. Att få jobba med människors hem är värdefullt och ett sätt att kunna göra skillnad för många. Tänk att få komma hem till ett välvårdat hus som någon bryr sig om – då mår man bättre som människa!

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



### RENOVERINGAR INKLUSIVE STAMBYTE

#### Färdigställda 2021

| Adress                         | Antal lägenheter |
|--------------------------------|------------------|
| Rosmaringatan m.fl., Lövgärdet | 227              |
| Banérsgatan, Gamlestaden       | 22               |
| Hogenskildsgatan, Lunden       | 29               |

#### Pågående 2021-12-31

| Adress                         | Antal lägenheter |
|--------------------------------|------------------|
| Rosmaringatan m.fl., Lövgärdet | 15               |

#### Start 2022

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Östan- Västan- Socken, Brämaregården | 101 |
| Näverlursgatan, Frölunda Torg        | 101 |
| Dr Heymans gata, Guldheden           | 108 |



# Vi bygger plats för fler



→ Under året har vi blivit fler kollegor och är nu 334 anställda. Tillsammans har vi under året arbetat fram en ny värdegrund. Vårt löfte som arbetsgivare sammanfattar vi med ”Vi bygger plats för dig”.

## Vi växer med nya och tydligare roller

Arbetet med att skapa en tydligare organisation som har större förutsättningar att leverera mot våra mål har fortsatt under året. Tillsammans har vi gått igenom de flesta yrkesroller för att skapa en tydlighet kring innehåll och förväntningar.

Uppdraget i våra utvecklingsområden har satt stor prägel på organisationen och under året har vi förstärkt aktuella distrikt genom att rekrytera utvecklingsledare samt 18 trygghetsvårdare och trygghetschefer. Staberna på huvud-

kontoret har stärkts upp med nya roller som HR-strateg, verksamhetscontroller och fler projektledare.

Framtidens Lönecenter är en nybildad avdelning, som organiseras under Poseidon, men servar flera bolag i koncernen. Målsättningen är att skapa synergier i lönehanteringen och minska sårbarheten.

I slutet av året var vi 334 medarbetare, vilket är 40 fler än 2020.

## Nya värderingar

Under året har vi formulerat nya värderingar och ett arbetsgivarlöfte, som vägleder oss i det fortsatta arbetet. Våra värderingar; Schyssta, Handlingskraftiga, Lyssnande, Ett lag, har mejslats fram genom enkäter, workshops och samtal som engagerat hela bolaget. Under hösten startade vi aktiveringen av våra värderingar med fokus på att bygga ett lag.

”Vi bygger plats för dig” är vårt arbetsgivarlöfte, som sammanfattar det vi som bolag lovar våra medarbetare och det vi lovar varandra som kollegor. Löftet fokuserar på vår vilja att utvecklas

och ge plats för allas idéer och bidrag till verksamheten.

## Trygg och säker arbetsplats

Vårt uppdrag i utvecklingsområdena, som innebär att vi finns på plats under stora delar av dygnet och har en nolltolerans mot kriminell verksamhet, har bidragit till att trygghet och säkerhet stått högt på agendan. I koncernen finns en gemensam personsäkerhetsprocess, som tydliggör hur vi arbetar med säkerhetsfrågor – både förebyggande, under och efter en händelse. Till stöd för processen finns en IA-app, där alla incidenter anmäls och följs upp. Med en tydlig och väl förankrad process ökar vi förutsättningarna för att alla medarbetare ska känna sig trygga och våga stå upp mot kriminella element och påverkan.

## En attraktiv arbetsplats

Att vara en attraktiv arbetsplats är viktigt för att skapa engagemang, behålla våra medarbetare och kunna rekrytera fler till vår verksamhet. Vi erbjuder våra medarbetare förmåner som ger förutsätt-

ningar till hållbart resande och hälsosam fritid i form av bland annat Västtrafikkort, friskvårdsbidrag, cykel-förmån och fritidsstugor.

Hur vårt ledarskap, engagemang och personliga utveckling upplevs följs löpande genom realtidsmätningar, där alla medarbetare varje vecka svarar på frågor kring sin arbets-situation. Mätningarna ger ett bra underlag att hålla frågeställningarna levande och ger snabba indikationer när något förändras i arbetsmiljön.

Poseidons utbildnings- och valideringscentrum är ett nytt koncept som vi sjösatt under året. I lokalerna i Hjällbo, som går under namnet Framtidsverkstaden, bygger vi plats för fler att växa i sin yrkesroll. Samtliga miljövårdar har erbjudits validering för Yrkesbevis 1 inom utemiljöskötsel. Under 2022 kommer vi att starta validering för fler yrkesgrupper inom fastighetskötsel och erbjuda fler interna utbildningar i lokalerna.

För att få fler unga att testa vår bransch och samtidigt skapa sysselsättning i våra områden tog vi under året emot 222 sommarjobbare och säsongare. Upplevelselokalen Framtidens Fastighetslabb är ett annat exempel på hur vi arbetar för att fler unga ska få en tidig och positiv upplevelse av de möjligheter som fastighetsbranschen erbjuder. 🏠



## Hallå där! Gunilla Eriksson HR-chef

### Vad har varit viktigast under 2021?

– Att vi jobbat fram våra värderingar och arbetsgivarvarumärke, och att vi kunnat göra det tillsammans trots en pågående pandemi där vi inte kunnat träffas fysiskt. Och så förstås att vi har fått fler kollegor och många nya roller i bolaget.

### Vad betyder ”Vi bygger plats för dig”?

– Det är Poseidons löfte till våra medarbetare, men även det vi lovar varandra som kollegor. Det signalerar att alla är välkomna i gänget och att vi vill jobba prestigelöst, men även att vi som jobbar på Poseidon har både ansvar och möjligheter att vara med och göra skillnad.

### Hur har det fungerat att jobba mitt i en pandemi?

– Vi ställde om en hel del under 2020 och har kunnat jobba på bra under året. Våra husvärdar som besöker människors hem har förstås varit en utsatt grupp och vi har jobbat mycket med trygga och säkra rutiner för att minska smittspridningen. I medarbetarundersökningar är det tydligt att det man saknat mest är den sociala biten av jobbet. Men även att det funnits många fördelar med att arbeta mer digitalt och hemifrån i perioder. Det tar vi med oss i framtiden när vi skapar förutsättningar för ett hållbart, flexibelt arbetssätt.

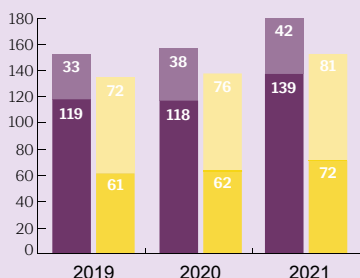
### Vilka utmaningar ser du inom ditt område just nu?

– De största utmaningarna jag ser är kopplade till det omfattande uppdrag vi har fått i stadens särskilt utsatta områden. Här är vi inne och stör kriminell verksamhet genom vårt arbetssätt och vår närvaro. Det ställer krav på oss som arbetsgivare att skapa en trygg och säker arbetsplats. Men för att lyckas behöver vi även vara en attraktiv arbetsgivare som ger utrymme för nya idéer, där alla känner ett engagemang och att de kan bidra till målet.

### Vad ser du fram emot 2022?

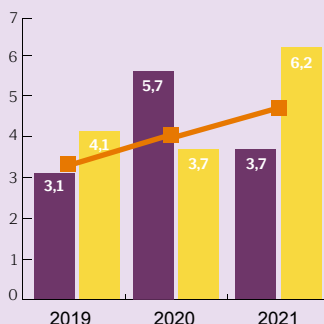
– Att vi får jobba vidare med våra värderingar. Jag ser fram emot samtal och diskussioner kring hur vi är och vilka vi behöver vara framöver.

### KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



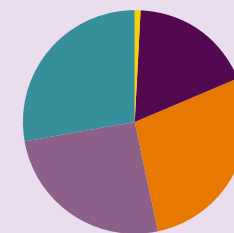
Kollektivanställda    Män    Kvinnor  
Tjänstemän    Män    Kvinnor

### SJUKFRÅNVARO (%)



Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 4,6% (4,0)

### ÅLDERSFÖRDELNING

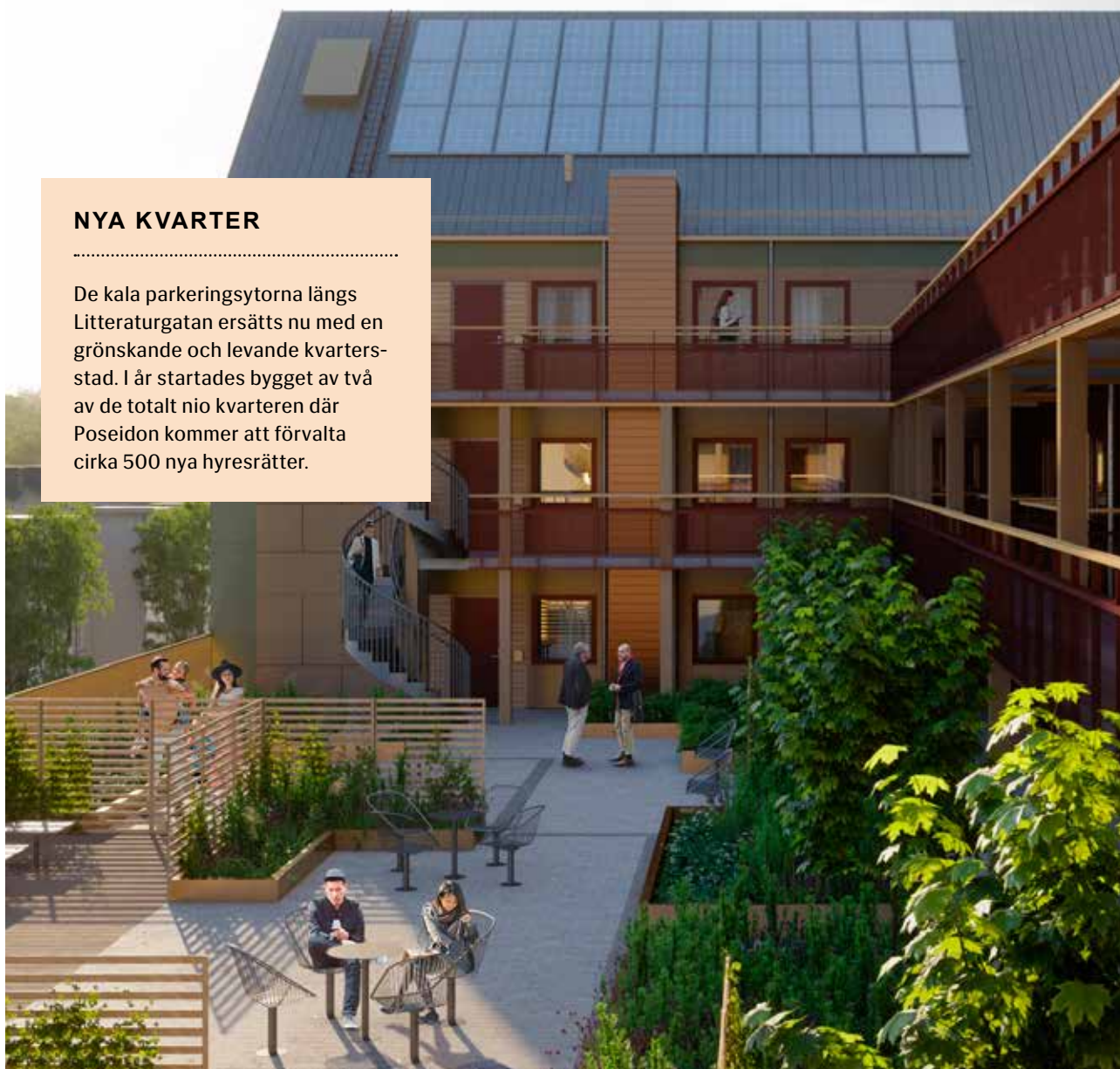


Medelåldern bland anställda var 46 år (46).

# Rekordår för nyproduktion

## NYA KVARTER

De kala parkeringsytorna längs Litteraturgatan ersätts nu med en grönskande och levande kvartersstad. I år startades bygget av två av de totalt nio kvarteren där Poseidon kommer att förvalta cirka 500 nya hyresrätter.



→ Inte sedan miljonprogrammets dagar har det byggts lika många nya bostäder i Göteborg som nu. Poseidon har haft ett rekordår med 704 färdigställda lägenheter.

### Rekordmånga nya lägenheter

Under 2021 färdigställdes sammanlagt 704 nya lägenheter genom nyproduktion, förvärv av byggnad, påbyggnad av befintliga fastigheter och konverteringar av utrymmen.

Nyproduktionen sker via Framtiden Byggutveckling, som planerar och bygger de bostäder som Poseidon ska förvalta. Den enskilt största inflyttningen under året har skett på Mandolingatan vid Frölunda Torg, där 367 nya hyresrätter färdigställdes under året.

Vid årsskiftet pågick bygget av ytterligare 624 nya lägenheter. Under året byggstartades de två första kvarteren utmed Litteraturgatan i Backa, där sammanlagt nio kvarter med Poseidon-lägenheter planeras de kommande åren.

### Påbyggnad och konverteringar

Utöver nyproduktionen som sker via Framtiden Byggutveckling tillskapar vi lägenheter genom att bygga på befintliga hus och konvertera ut-

rymmen till nya lägenheter där det är möjligt. I Lunden pågår en påbyggnad på Poseidons fastigheter vid Hogenskildsgatan. Två våningar byggs på de befintliga husen och av de totalt 58 nya lägenheterna stod ytterligare 16 klara under 2021. 11 nya lägenheter tillskapades under året genom konverteringar på Daggdroppe- och Klimatgatan, Forsstenagatan och Brämregatan. 🏡



### TITTERIDAMM – HUS HELT I TRÄ

I februari flyttade de första hyresgästerna in i våra trähus i Titteridamm i Angered. Husen är helt byggda i trä, både vad gäller konstruktion och fasad vilket gör att de får ett lägre klimatavtryck.

### NYINFLYTTADE I TORPA

Bengt och Christin flyttade efter sommaren in i en trea på 74 kvadratmeter högst upp i ett av de nybyggda husen på Smögengatan i Torpa nära Östra sjukhuset.

– Det är kanon här! Vi har dubbla terrasser och utsikt ändå bort till Älvsborgsbron, det är jättefint, säger Bengt.

Flytten till Smögengatan gick från en annan nyproduktion.

– Det som är gott med nyproduktioner är att allt är fräscht, man behöver inte hålla på och tapetsera om och greja och fixa. Man kan bara komma hem till bra standard, det trivs jag med.



### FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2021

| Adress                           | Antal lägenheter |
|----------------------------------|------------------|
| Mandolingatan, Frölunda Torg     | 367              |
| Smögengatan, Torpa               | 118              |
| Beväringsgatan, Kviberg          | 83               |
| Titteridamm, Angered Centrum     | 55               |
| Kv Makrillen, Gamlestaden        | 42               |
| Hogenskildsgatan, Lunden         | 16               |
| Zachrissonsgatan, Källtorp*      | 12               |
| Konverteringar                   | 11               |
| <b>Summa färdigställda 2021:</b> | <b>704</b>       |

### PÅGÅENDE 2021-12-31

| Adress                       | Antal lägenheter |
|------------------------------|------------------|
| Beväringsgatan, Kviberg      | 167              |
| Mandolingatan, Frölunda Torg | 155              |
| Titteridamm, Angered Centrum | 124              |
| Smögengatan, Torpa           | 106              |
| Litteraturgatan, Backa       | 60               |
| Hogenskildsgatan, Lunden     | 12               |
| <b>Summa pågående:</b>       | <b>624</b>       |

### PLANERADE BYGGSTARTER 2022

| Adress                         | Antal lägenheter |
|--------------------------------|------------------|
| Masthuggskajen, Masthugget     | ca 200           |
| Rosmaringatan, Lövgärdet       | 120              |
| Gamlestadsvägen, Gamlestaden   | 66               |
| Litteraturgatan, Backa         | 62               |
| Mandolingatan, Frölunda Torg   | ca 30            |
| <b>Summa byggstarter 2022:</b> | <b>ca 478</b>    |

\*Via förvärv av byggnad

# En grönare vardag



## SAMIR VALDE BORT BILEN

Samir Tenic och hans familj valde bort bilen när de flyttade in i Nya Kvibergs-huset. Istället använder han husets gemensamma bil- och cykelpool när han behöver ta sig någonstans.

– Att ha tillgång till ellådcykel är fantastiskt! Vi cyklar överallt – till skolan, till jobbet och till affären, säger Samir.



→ Att få fler att klara sig utan bil, vår största solcells-installation hittills och en ny hållbarhetsenkät. Det är några av miljöinitiativen som tagits under året.

#### Fler ska klara sig utan egen bil

Under året beslutade Framtidenkoncernen att ett grunderbjudande kring mobilitet ska vara tillgängligt för alla hyresgäster 2025. Grunderbjudandet ska underlätta för fler att välja bort egen bil och istället gå, cykla, använda kollektivtrafik eller dela till exempel bil. Målsättningen är att våra hyresgäster ska välja att utföra 80 procent eller fler av sina resor på annat sätt än med egen bil. I dagsläget har vi mobilitetserbjudande med bland annat delad bil- och cykelpool i två av våra nyproduktioner, Beväringsgatan i Kviberg och Mandolingatan vid Frölunda Torg.

#### Fler solceller på taken

2021 stod vår enskilt största anläggning för solceller klar på taket till Nya Kvibergshuset på Beväringsgatan. Solpanelerna, som ritades in som en del av husets unika design, levererar 185 kWp vilket täcker all fastighetsel som används i huset. Poseidon har nu solceller installerat på 30 byggnader runt om i Göteborg motsvarande 4 800 kvm. Dessa producerar cirka 1 miljon kWh, vilket motsvarar 3 procent av Poseidons totala elanvändning. Poseidon har hittills installerat 1 000 kWp och målsättningen för Framtidenkoncernen är att installera solceller som totalt ska ge 10 000 kWp innan slutet av 2022.

#### Större tillgång till källsortering

Arbetet med att engagera fler hyresgäster att bidra till källsortering fortsätter. Andelen hushåll som har full fastighetsnära källsortering i minst nio fraktioner är uppe i 73 procent (70). Andelen utsorterat matavfall har under året legat på 26 procent (26). Vårt mål är att minst 50 procent av matavfallet ska sorteras ut 2025.

#### Översyn ger vattenbesparing

Under året har vi fortsatt vårt vattenbesparande arbete genom att installera strålsamlare i blandare, se över rörsystem och åtgärda eventuella läckage. 🏠

## Hallå där!

### Malin Taalomi miljöstrateg



### I år skickade vi för första gången ut en enkät med hållbarhetsfrågor till våra hyresgäster. Vad ville vi veta?

– Vi ställde frågor om hur hyresgästen uppfattar sin möjlighet till ett klimatsmart boende. Vi frågade bland annat om deras intresse för delningsekonomi, om sopsortering och resvanor, men även om deras egna miljöengagemang.

#### Vad visade enkätresultaten?

– Vårt hållbarhetsindex landade på

78,2 % vid denna första mätning. Branschindex är 80,4 % så det var intressant att få en första siffra på hur vi ligger till.

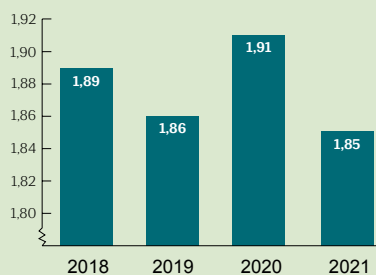
#### Vad var hyresgästerna mest intresserade av?

– Det finns ett stort intresse att dela till exempel verktyg med sina grannar, att få hjälp att laga elektronik och cyklar och att ha leveransboxar för mat och paket vid sin bostad.

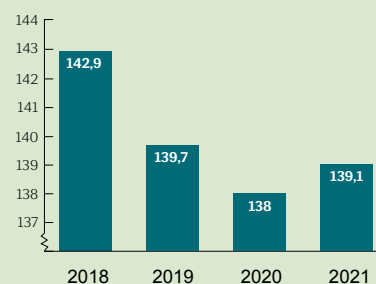
#### Hur ska ni använda resultaten?

– Det här ger oss en bra vägledning så att vi satsar på rätt saker på rätt ställen för att minska vår miljöpåverkan.

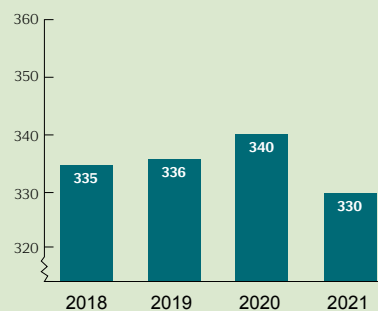
#### VATTENFÖRBRUKNING (m<sup>3</sup>/kvm)



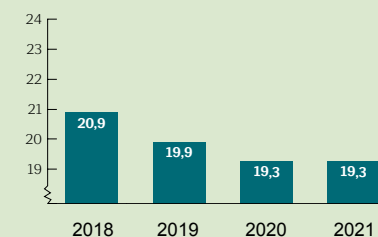
#### FJÄRRVÄRMFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



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



#### ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)



# 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 2021. Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2021 om att revidera Förvaltnings AB Framtidens bostadsförvaltande dotterbolags ägardirektiv. För att äga giltighet ska ägardirektivet antas på en extra bolagsstämma 2022.

## 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 2021 har styrelsen haft åtta ordinarie sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Styrelseordförande samt 1:e och 2:e vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara

för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser.

## Vd, företagsledning och organisation

Vd leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen, utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument. Vd ingår inte som styrelseledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge nödvändiga och så utförliga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Som stöd för vd sammanträder bolagets företagsledning regelbundet och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Företagsledningen består av vd, 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, fastighetsutveckling, förvaltningsutveckling, HR samt kommunikation.

## Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stad och utgör basen för bolagets mål och planer.

## Verksamhetsplan

Bolagets och distriktens verksamhetsplaner tas årligen fram utifrån kommunfullmäktiges budget, Framtidenkoncernens affärsplan samt bolagets ägardirektiv och strategier. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

## Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2019-2022. ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2022. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2022. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

## Rapportering till moderbolaget

Bolaget upprättar bokslut månadsvis och delårsbokslut per den 31 mars och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas tre prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål samt övriga verksamhetsmål och aktiviteter.

# Styrelsearbetet 2021

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>FEBRUARI</b>  | Styrelsemöte: Årsbokslut 2020, revisioner, utvärdering av systemet för styrning, uppföljning och kontroll, samlad riskbild och internkontrollplan, prognos och löpande ärenden. |
| <b>MARS</b>      | Årsstämma och konstituerande styrelsemöte.<br>Styrelsemöte: Löpande ärenden   |
| <b>MAJ</b>       | Styrelsekonferens<br>Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.  |
| <b>JUNI</b>      | Styrelsemöte: Information från DSO, dataskyddsbud, samt löpande ärenden.  |
| <b>AUGUSTI</b>   | Rundtur digitalt i bolagets områden.<br>Styrelsemöte: Löpande ärenden   |
| <b>SEPTEMBER</b> | Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.   |
| <b>OKTOBER</b>   | Styrelsemöte: Löpande ärenden.  |
| <b>DECEMBER</b>  | Styrelsemöte: Budget 2022, utvärdering av styrelsens- och VD:s arbete samt löpande ärenden.   |

## 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 uppfölj-

ningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen. Vidare utförs olika kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett tryggande 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 uppföljningen av genomförda kontroller indikerar att bolaget har en god internkontroll.

På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmanna-revisorerna, 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 whistle-

blowerfunktion dit anställda eller förtroendevalda kan anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning i staden. Utgångspunkten är dock att ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med närmaste chef. 🗨️

# Företagsledning



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



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



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



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



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



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



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



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



**Magnus Ingvarsson**  
Tf Chef  
Förvaltningsutveckling  
Född 1964  
Har uppdraget sedan 2021



**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

# Styrelse



**Åke Fransson (L)**  
Ordförande  
Född 1959  
Invald i styrelsen 2019



**Bruno Tiozzo (M)**  
1:a vice ordförande  
Född 1973  
Invald i styrelsen 2021



**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 Ottjesjö (FI)**  
Suppleant  
Född 1949  
Invald i styrelsen 2019

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER:



**Per-Åke Westlund**  
(Fastighetsanställdas förbund)  
Ordinarie  
Född 1956  
Anställd 1975



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



**Jan-Olov Isacsson**  
(Fastighetsanställdas förbund)  
Suppleant  
Född 1952  
Anställd 1980



**Göran Helgegren**  
(Akademikerförbundet)  
Suppleant  
Född 1960  
Anställd 1992

Sekreterare i styrelsen är Mohamed Hama Ali, chefsjurist Förvaltnings AB Framtiden.

## REVISORER:

### Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, sedan 2007  
Huvudansvarig revisor: Karin Olsson

### Lekmannarevisorer

Tore Svensson (D), sedan 2019  
Torbjörn Rigemar (S), sedan 2019

### Lekmannarevisorssuppleanter

Berndt Helin Aili (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 2021. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Ägarförhållande och verksamhet

Bostads AB Poseidon är ett allmännyttigt, kommunalt bostadsbolag vars verksamhet består i att äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Göteborg. Bolaget ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden (556012-6012), som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad.

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget.

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

## Styrning

De övergripande styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget samt Framtidenkoncernens årliga affärsplan. Utifrån dessa styrdokument samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets och distriktens verksamhetsplaner fram. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

## Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 352 (346) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 783 282 kvm (1 742 107) och antalet lägenheter uppgick till 28 043 (27 339). Lokalytan uppgick till 108 809 kvm (106 935), varav 63 644 kvm (66 436) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksytta.

## Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 340 mnkr (1 800) varav nybyggnad 1 008 mnkr (1 365), ombyggnation av befintligt bestånd 288 mnkr (298) och fastighetsförvärv 44 mnkr (137). Därtill gjordes investeringar i inventarier 11 mnkr (8).

Under året färdigställdes totalt 704 lägenheter för inflyttning varav 367 på Mandolingatan, 118 på Smögengatan, 83 på Beväringsgatan, 55 i kvarteret Titteridamm, 42 i kvarteret Makrillen, 16 på Hogenskildsgatan samt 12 på Zachrissonsgatan. Ytterligare 11 lägenheter tillfördes genom konvertering. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 624 (1 123) lägenheter och 278 (201) lägenheter färdigställdes efter renovering under året.

## Underhåll

84 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 421 mnkr (411) vilket motsvarar 226 kr/kvm (223).

## Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 49 230 mnkr (43 630), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 33 696 mnkr (28 952). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 12,8 procent jämfört med 2020. Det totala marknadsvärdet motsvarar 26 019 kr/kvm (23 596). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader.

Nedskrivningar har gjorts om totalt -49 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om totalt 31 mnkr, varav pågående nyproduktionsprojekt 12 mnkr och byggnad 19 mnkr.

## Förvärv och försäljningar

En mindre del obebyggd mark har avyttrats under året. Del av mark av har sålts till Göteborgs Egnahems AB inom fastigheterna Kålltorp 105:10 och Kålltorp 108:11. Vidare har del av mark sålts till Fastighetskontoret inom fastigheterna Kyrkbyn 35:3 och Kyrkbyn 90:2. Förvärv av nyproducerad byggnad har gjorts inom fastighet Kålltorp 106:1 innehållande 12 lägenheter. Något övrigt fastighetsförvärv har ej gjorts under året.

## Finansiell organisation och riskhantering

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

### Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig efter pandemin, trots att restriktioner höll tillbaka konsumtionen av tjänster samt att flaskhalsproblem dämpade industriproduktionen. Inflationen ökade kraftigt under året och steg i december till 4,1 procent, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser, vilket var den högsta nivån sedan 1993. Trots hög inflation och fortsatt återhämtning behöll Riksbanken reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ under större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent.

Trots en högre lånevolym i kombination med det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader ökat måttligt under året.

Poseidons finansnetto uppgick till -84 mnkr (-84). 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 23 mnkr (19). Finansnettot ligger kvar på samma nivå som föregående år men innefattar högre lånevolym -9 mnkr, lägre räntenivåer 6 mnkr samt högre aktiverad ränta 3 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,2 procent (1,3) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, 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 5 345 mnkr (5 240) och soliditeten uppgick till 34,3 procent (35,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 33 696 mnkr (28 039), vilket gav en justerad soliditet på 65,1 procent (64,0).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 8 940 mnkr (8 173). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto. Räntebärande lån uppgick under året till i genomsnitt 8 649 mnkr (7 657).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 63 procent (64). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 18 procent (19).

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 127 mnkr (305). Årets resultat efter skatt uppgick till 50 mnkr (87). 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 0,5 mnkr (1,1). 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 2021 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på [framtiden.se](http://framtiden.se).

### Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 334 (294) personer varav 123 (114) kvinnor och 211 (180) män. Av dessa var 181 (156) kollektivanställda och 153 (138) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 70 (26). Omräknat till heltid hade Poseidon 353 (309) 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 2022 fastställs vid styrelsemöte i januari 2022 och återrapportering av 2021 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2022.

# 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.

### RISIKFAKTOR

### RISKHANTERING

#### VERKSAMHETSRIKISER

##### Otrygghet i bostadsomåden

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

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

##### Trygg och säker arbetsmiljö

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

Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder. För att i möjligaste mån undvika att situationer uppkommer sker ett förebyggande arbete genom information och utbildning till personal. Händelser följs upp i det koncerngemensamma incidentrapporteringssystemet samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser. Bolaget har en säkerhetschef anställd.

##### Oegentligheter

Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter. Risker finns att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa. Risken ökar även för bedrägerier och otillbörlig påverkan.

Bolaget har genomfört ett stort arbete kring värdegrund. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra interna rutiner för att minska risken för oegentligheter. Uppföljning och kontroller av känsliga processer genomförs. Under 2022 kommer bolaget att arbeta vidare med och förankra värdegrunden. Det kommer även att genomföras ett arbete med att säkerställa att medarbetare har kännedom om gällande rutiner.

##### 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. Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.

##### Fastighetsägaransvar

Fastighetsägaransvaret medför ett stort ansvar. Brister medför risker att myndighetskraven inte fullt ut uppfylls. Risk finns för skador både på fastigheter och personskador.

Kontrollaktiviteter finns på plats genom distriktens rondering, fastighetsjour och genom upprättade underhållsplaner. Rutiner finns för myndighetskontroller såsom SBA (systematiskt brandskyddsarbete), OVK (obligatorisk ventilationskontroll), radon m.m. Rutiner och system för inomhusmiljökontroller finns på plats. Under 2022 kommer fortsatt arbete med att implementera nya rutiner för SBA genomföras.



## RISKFaktor

## RISKhantering

## FINANSIELLA RISKER

**Hyresintäkter**

Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risk finns för att hyresintäkter inte ökar i takt med kostnadsökningen i övrigt. För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.

Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk i befintligt bestånd. Risken ses som något högre för nyproducerade lägenheter.

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

**Drift- och underhållskostnader**

För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. En enhetlig långsiktig bedömning av det framtida underhållsbehovet är viktig för att rätt prioritering görs av åtgärder.

Bolaget fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i bolagets decentraliserade organisation mer effektivt och hållbart. Energi-effektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget har en god framförhållning i sitt underhållsarbete genom att systematiskt arbeta med fleråriga underhållsplaner.

**Räntor**

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt skattemässigt 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 65,1 procent (64,0). 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. 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. Inför beslut om investering i nyproduktion sker alltid en utvärdering av affärsränsligheten.

## 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 fastigheternas marknadsvärde.

|                                 | Förändring         | Effekt på marknadsvärdet |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Hyresintäkter                   | +/- 1 %            | +/- 1,6 %                |
| Långsiktig vakansgrad           | +1 procentenhet    | - 1,6 %                  |
| Drift- och underhållskostnader  | +/- 1 %            | +/- 0,6 %                |
| Avkastningskrav och kalkylränta | +/- 1 procentenhet | +/- 25,1 %               |

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  | - 4                            |
| Driftkostnader                 | +/- 5 %            | +/- 58                         |
| Underhållskostnader            | +/- 10 kr/kvm      | +/- 19                         |
| Räntenivå*                     | +/- 1 procentenhet | +/- 11                         |

\*Räntekänslighet år 2021

### Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteeponeringen kommer bolagets finansnetto i mnkr att påverkas enligt tabell nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

|                       | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2021-12-31  | -84  | -76  | -73  | -72  |
| Ränta +1 procentenhet |      | -95  | -102 | -109 |

## Förslag till vinstdisposition

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Balanserade vinstmedel                  | 3 245 841 421        |
| Förändring fond för utvecklingsutgifter | 1 127 556            |
| Erhållet aktieägartillskott             | 56 374 000           |
| Årets resultat                          | 49 638 563           |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 352 981 540</b> |

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| Utdelning till aktieägare (57,94 kr/aktie) | 788 000              |
| I ny räkning balanseras                    | 3 352 193 540        |
| <b>Summa</b>                               | <b>3 352 981 540</b> |

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget och utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Det föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition, där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon reell 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 2022.

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

# Utblick 2022

Framtidenkoncernens affärsplan 2022-2025 med koncernens tre fokusområden: Nyproduktion, Varsam renovering och Utvecklingsområden anger grunden. Övriga målområden omfattar Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare samt God ekonomi och effektiv verksamhet. Poseidons målbild är att 2025 ha en superslipad förvaltning i alla lägen och vara en förebild i branschen. I verksamhetsplanen för 2022 har vi, utöver koncerngemensamma mål, adderat förvaltning, miljö och klimat för att täcka in väsentliga mål och aktiviteter.

## Nyproduktion

Nyproduktionstakten kommer att vara fortsatt hög under 2022 och ca 400 bostäder beräknas tillföras beståndet genom nybyggnation och konverteringar. 2022 kommer nyproduktion att pågå eller starta på sammanlagt nio platser i staden. Majoriteten av de nyproducerade bostäderna byggs av Framtiden Byggutveckling.

## Förvaltning och underhåll

Vi fortsätter att investera i underhållet av våra fastigheter och 2022 beräknar vi att investeringar och underhåll ökar jämfört föregående år, bland annat kommer stamrenoveringar påbörjas i drygt 300 lägenheter.

Vårt miljö- och klimatarbete följer stadens klimatprogram och under 2022 kommer mobilitetsfrågorna att vara i stort fokus, med den långsiktiga målsättningen att bidra till ett hållbart resande och möjlighet till flexibla parkeringslösningar med laddmöjligheter i hela staden.

## Utvecklingsområden

Arbetet för ett Göteborg utan särskilt utsatta områden fortsätter under 2022. Ökad trygghet, rent och snyggt samt hyresgästdialog kommer att vara i fokus under året, liksom vårt bidrag till ökad sysselsättning genom lokala jobbhubbar. I Frölunda-Tynnered ges Poseidon ett sammanhållande ansvar för genomförandet av den koncerngemensamma strategin och vi kommer att skapa strukturer för formaliserad samverkan, uppbyggd av väl definierade lokala aktörer i arbetet mot målet.

## Nöjda hyresgäster

Tillgänglighet och att få hjälp när det behövs är två områden som vi kommer att ställa i centrum för att öka vår kundnöjdhet under 2022. Vi kommer att göra en genomlysning av besöks- och telefontider och förstärka våra kontaktvägar genom en kundservice-funktion och boendeapp. Vi avser även att ta fram ett servicelöfte med tydliga rutiner för återkoppling. Tryggheten har utvecklats svagt positivt i flera områden och vi kommer under 2022 att koncentrera oss på insatser, som bibehåller och förbättrar resultatet ytterligare.

## Medarbetare

Vi fortsätter att implementera våra värderingar och arbetsgivarvarumärke, som togs fram under 2021. Under året kommer vi att inrätta ett ledarforum för att stärka ledarskapet och särskilt stötta nya ledare i rollen. Medarbetare i våra fem utvecklingsområden kommer att få tillgång till en gemensam kompetensplattform, med syfte att stärka förutsättningarna för att kunna genomföra strategin. Arbetet med nolltolerans mot kriminell verksamhet kommer att särskilt uppmärksammas under året och som stöd för våra medarbetare ska en tydlig arbetsprocess tas fram.

## Ekonomi och effektiv verksamhet

Nyproduktionstakten bedöms vara fortsatt hög liksom investeringstakten i våra fastigheter och utvecklingsområden, varför kostnaderna för drift och underhåll samt investeringar i befintligt bestånd bedöms fortsatt ligga på en hög nivå.

Framtidenkoncernen har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att verka för fler ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar. Koncernen kommer under våren 2022 att definiera vad som menas med ett område och att hyresrätten dominerar. Ansökningar om ombildningar som inkommer fram till dess, kommer att tas upp för beslut i Poseidons styrelse och bedömas från fall till fall.

Förhandlingen om 2022 års hyror resulterade i en genomsnittlig höjning med 1,2 procent från den 1 mars. Vakanser i beståndet bedöms fortsatt ligga på en låg nivå och tillskottet av nyproducerade bostäder ger en förstärkning av intäkterna.

Finansieringsgraden bedöms bli högre på grund av en högre lånevolym. Sammantaget bedöms resultatnivån för 2022 bli något högre än 2021.

# Femårsöversikt

| Mnkr om ej annat anges                           | 2021   | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Resultaträkning</b>                           |        |       |       |       |       |
| Intäkter   | 2 333  | 2 234 | 2 167 | 2 087 | 2 045 |
| Driftkostnader                                   | -1 097 | -908  | -886  | -861  | -833  |
| Underhållskostnader                              | -421   | -411  | -319  | -391  | -400  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 | -53    | -50   | -48   | -45   | -43   |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -497   | -427  | -544  | -580  | -472  |
| Centrala kostnader                               | -62    | -56   | -51   | -45   | -43   |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader      | 8      | 7     | 3     | 4     | 9     |
| Finansnetto                                      | -84    | -84   | -91   | -101  | -122  |
| Resultat efter finansiella poster                | 127    | 305   | 231   | 68    | 141   |
| Bokslutsdispositioner                            | -65    | -194  | -199  | -231  | -184  |
| Skatt  | -12    | -24   | -6    | 66    | 10    |
| Årets resultat                                   | 50     | 87    | 26    | -97   | -33   |

|  |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Resultaträkning, kr/kvm</b>                   |       |       |       |       |       |
| Intäkter   | 1 250 | 1 212 | 1 184 | 1 150 | 1 128 |
| Driftkostnader                                   | -588  | -493  | -484  | -474  | -459  |
| Underhållskostnader                              | -226  | -223  | -174  | -216  | -221  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 | -28   | -27   | -27   | -25   | -24   |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -266  | -232  | -297  | -320  | -260  |
| Centrala kostnader                               | -33   | -30   | -28   | -25   | -24   |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader      | 4     | 4     | 2     | 2     | 5     |
| Finansnetto                                      | -45   | -46   | -50   | -56   | -67   |
| Resultat efter finansiella poster                | 68    | 165   | 126   | 36    | 78    |
| Bokslutsdispositioner                            | -35   | -105  | -109  | -127  | -101  |
| Skatt  | -6    | -13   | -3    | 37    | 5     |
| Årets resultat                                   | 27    | 47    | 14    | -54   | -18   |

|                              |        |        |        |        |        |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Balansräkning</b>         |        |        |        |        |        |
| Förvaltningsfastigheter      | 14 297 | 12 778 | 12 416 | 12 098 | 11 919 |
| Övriga anläggningstillgångar | 1 341  | 1 990  | 972    | 665    | 621    |
| Omsättningstillgångar        | 59     | 76     | 69     | 90     | 156    |
| Eget kapital                 | 5 345  | 5 240  | 4 984  | 4 764  | 4 664  |
| Obeskattade reserver         | 48     | 54     | 76     | 124    | 145    |
| Avsättningar                 | 666    | 648    | 624    | 614    | 682    |
| Långfristiga skulder         | 8 940  | 7 980  | 6 890  | 6 640  | 6 610  |
| Kortfristiga skulder         | 698    | 922    | 883    | 711    | 595    |
| Balansomslutning             | 15 697 | 14 844 | 13 457 | 12 853 | 12 696 |

|                                |        |        |        |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> |        |        |        |        |        |
| Lägenhetsyta, kvm tusental     | 1 783  | 1 742  | 1 734  | 1 721  | 1 712  |
| Lokalyta, kvm tusental         | 109    | 107    | 106    | 101    | 99     |
| Lägenheter, antal st           | 28 043 | 27 339 | 27 205 | 27 012 | 26 865 |
| Parkeringsplatser, antal st    | 14 782 | 13 993 | 13 206 | 14 303 | 14 185 |
| Fastighetsinvesteringar        | 1 340  | 1 800  | 1 163  | 804    | 661    |
| Marknadsvärde                  | 49 230 | 43 630 | 41 071 | 37 704 | 35 081 |
| Taxeringsvärde                 | 34 068 | 33 370 | 32 901 | 24 360 | 24 036 |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

| Mnkr om ej annat anges                  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Finansiering</b>                     |       |       |       |       |       |
| Soliditet, %                            | 34,3  | 35,6  | 37,5  | 37,8  | 37,6  |
| Justerad soliditet, %                   | 65,1  | 64,0  | 65,2  | 64,4  | 63,5  |
| Räntetäckningsgrad, ggr                 | 8,3   | 9,6   | 9,3   | 7,4   | 6,0   |
| Skuldsättningsgrad, ggr                 | 1,7   | 1,6   | 1,4   | 1,4   | 1,4   |
| Genomsnittlig finansieringskostnad, %   | 1,2   | 1,3   | 1,5   | 1,6   | 1,9   |
| Kassaflöde                              | 323   | 426   | 448   | 427   | 321   |
| <b>Lönsamhet</b>                        |       |       |       |       |       |
| Direktavkastning, %                     | 5,8   | 6,9   | 7,5   | 6,6   | 6,5   |
| Avkastning på totalt kapital, %         | 1,4   | 2,8   | 2,5   | 1,3   | 2,1   |
| Avkastning på eget kapital, %           | 2,4   | 6,0   | 4,7   | 1,4   | 3,1   |
| <b>Personal</b>                         |       |       |       |       |       |
| Medelantalet anställda, st              | 294   | 258   | 254   | 250   | 253   |
| Sjukfrånvaro, %                         | 4,6   | 4,0   | 3,3   | 3,3   | 3,9   |
| HME, Hållbart Medarbetarengagemang *    | –     | 78    | –     | 78    | –     |
| <b>Förvaltning</b>                      |       |       |       |       |       |
| Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm       | 1 207 | 1 173 | 1 146 | 1 113 | 1 094 |
| Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm        | 14    | 16    | 12    | 10    | 13    |
| Medelnettohyra lokaler, kr/kvm          | 803   | 806   | 812   | 800   | 829   |
| Hyresbortfall lokaler, kr/kvm           | 92    | 80    | 58    | 64    | 59    |
| Driftöverskott, kr/kvm                  | 417   | 469   | 499   | 435   | 424   |
| Vakansgrad lägenheter, %                | 0,2   | 0,1   | 0,2   | 0,2   | 0,1   |
| Vakansgrad lokaler, %                   | 11,4  | 10,0  | 6,8   | 7,7   | 7,0   |
| Serviceindex, %                         | 77    | 77    | 78    | 77    | 79    |
| Produktindex, %                         | 74    | 73    | 74    | 74    | 75    |
| Färdigställda lägenheter, st            | 704   | 119   | 223   | 147   | 142   |
| Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm | 139   | 138   | 140   | 143   | 143   |
| El, kWh/kvm                             | 19,3  | 19,3  | 19,9  | 20,9  | 21,7  |
| Vatten, m <sup>3</sup> /kvm             | 1,85  | 1,91  | 1,86  | 1,89  | 1,89  |
| Fastighetsresultat före underhåll       | 1 170 | 1 266 | 1 218 | 1 166 | 1 157 |

\* Bolaget deltar i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning vartannat år.

# Definitioner

## Resultaträkningen

**Driftöverskott** – Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

**Beräkning av kr/kvm** – Genomsnittlig lägenhets- och lokalyta har använts vid beräkning av kr/kvm.

## Balansräkningen

**Förvaltningsfastigheter** – Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

## Förvaltningsfastigheter

**Lägenhetsyta och lokalyta** – Uthyrningsbar yta vid årets slut.

## Finansiering

**Soliditet** – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

**Justerad soliditet** – Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

**Räntetäckningsgrad** – Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företags skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

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

**Genomsnittlig finansieringskostnad** – Finansnettot ställt i relation till genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteintäkter och kostnader för PRI har exkluderats och aktiverad ränta har återförts.

**Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar** – Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar och realisationsresultat minskat med investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar (inventarier och immateriella).

## Lönsamhet

**Direktavkastning** – Driftöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

**Avkastning på totalt kapital** – Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företags skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

## Personal

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

**HME, Hållbart Medarbetarengagemang** – Resultat för medarbetarenkät.

## Förvaltning

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

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

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

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

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

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

## RESULTATRÄKNING

| BELOPP I TKR                                     | NOT        | 2021             | 2020             |
|--|------------|------------------|------------------|
| <b>Intäkter</b>                                  |            |                  |                  |
| Hysesintäkter                                    | 2          | 2 284 918        | 2 193 600        |
| Förvaltningsintäkter                             | 3          | 47 956           | 40 159           |
| <b>Summa intäkter</b>                            |            | <b>2 332 874</b> | <b>2 233 759</b> |
| <b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>       |            |                  |                  |
| Driftkostnader                                   | 4, 5, 6    | -1 097 106       | -908 068         |
| Underhållskostnader                              |            | -421 236         | -410 894         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 |            | -53 553          | -50 440          |
| <b>Driftöverskott</b>                            |            | <b>760 979</b>   | <b>864 357</b>   |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7          | -497 087         | -427 294         |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |            | <b>263 892</b>   | <b>437 063</b>   |
| Centrala kostnader                               | 5, 7, 8, 9 | -61 711          | -55 505          |
| Övriga rörelseintäkter                           | 10         | 9 238            | 7 739            |
| Övriga rörelsekostnader                          | 11         | -1 046           | -1               |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | 12         | <b>210 373</b>   | <b>389 296</b>   |
| <b>Finansnetto</b>                               | 13         | <b>-83 600</b>   | <b>-84 292</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>126 773</b>   | <b>305 004</b>   |
| Bokslutsdispositioner                            | 14         | -65 253          | -194 386         |
| Skatt  | 15         | -11 881          | -23 823          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            | 16         | <b>49 639</b>    | <b>86 795</b>    |

# KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

## Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 333 mnkr (2 234), motsvarande 1 250 kr/kvm (1 212).

| Intäkter                    | 2021         |              | 2020         |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | mnkr         | kr/kvm       | mnkr         | kr/kvm       |
| Bostäder, brutto            | 2 145        | 1 220        | 2 066        | 1 189        |
| Avgår vakanta               | -3           | -2           | -2           | -1           |
| Avgår rabatter              | -7           | -4           | -12          | -7           |
| Avgår avställda             | -13          | -7           | -13          | -8           |
| <b>Bostäder, netto</b>      | <b>2 122</b> | <b>1 207</b> | <b>2 039</b> | <b>1 173</b> |
| Lokaler, netto              | 86           | 803          | 85           | 806          |
| Övriga hyresintäkter, netto | 77           | 41           | 70           | 38           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>  | <b>2 285</b> | <b>1 225</b> | <b>2 194</b> | <b>1 190</b> |
| Förvaltningsintäkter        | 48           | 25           | 40           | 22           |
| <b>Summa intäkter</b>       | <b>2 333</b> | <b>1 250</b> | <b>2 234</b> | <b>1 212</b> |

Kr/kvm är beräknade i relation till genomsnittlig bostads- respektive lokalyta. Övriga hyresintäkter netto, förvaltningsintäkter och summor i relation till genomsnittlig totalyta.

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 2 122 mnkr (2 039) vilket motsvarar 1 207 kr/kvm (1 173). Bruttohyra bostäder uppgick till 2 145 mnkr (2 066). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med 1,7 procent från och med maj månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 3 mnkr (2). Vid utgången av året var 48 lägenheter (20) vakanta. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 7 mnkr (12) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 13 mnkr (13).

Antalet lägenheter vid årets slut var 28 043 (27 339). Av dessa var 62 lägenheter (83) avställda på grund av ombyggnation och 131 lägenheter (87) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 86 mnkr (85). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 108 809 kvm (106 935), varav 12 424 kvm (10 704) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 77 mnkr (70).

Förvaltningsintäkter uppgick till 48 mnkr (40) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

## Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 1 097 mnkr (908), motsvarande 595 kr/kvm (493).

| Driftkostnader                                   | 2021          |             | 2020        |             |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|
|  | mnkr          | kr/kvm      | mnkr        | kr/kvm      |
| Värme  | -195          | -105        | -156        | -85         |
| El   | -46           | -25         | -46         | -25         |
| Vatten och avlopp                                | -82           | -45         | -78         | -42         |
| Avfallshantering                                 | -66           | -36         | -60         | -33         |
| <b>Summa taxebundet</b>                          | <b>-389</b>   | <b>-211</b> | <b>-340</b> | <b>-185</b> |
| Fastighetsskötsel                                | -238          | -129        | -207        | -112        |
| Reparationer                                     | -215          | -117        | -138        | -75         |
| Driftadministration                              | -188          | -102        | -153        | -83         |
| Övriga driftkostnader                            | -67           | -36         | -70         | -38         |
| <b>Summa driftkostnader exklusive taxebundet</b> | <b>-708</b>   | <b>-384</b> | <b>-568</b> | <b>-308</b> |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>-1 097</b> | <b>-595</b> | <b>-908</b> | <b>-493</b> |

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 195 mnkr (156) vilket motsvarar 105 kr/kvm (85). Ökningen förklaras av högre förbrukning på grund av ett kallare år samt en högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 139 kWh/kvm (138) och den verkliga förbrukningen till 135 kWh/kvm (122).

Kostnaden för el uppgick till 46 mnkr (46) vilket motsvarar 25 kr/kvm (25). Elanvändningen uppgick till 19,3 kWh/kvm (19,3).

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 82 mnkr (78), vilket motsvarar 45 kr/kvm (42). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,85 m<sup>3</sup>/kvm (1,91). Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa i kombination med en lägre förbrukning.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 66 mnkr (60), vilket motsvarar 36 kr/kvm (33). Högre avfallsmängd samt taxehöjning förklarar kostnadsökningen.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 389 mnkr (340), vilket motsvarar 211 kr/kvm (185).



Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 238 mnkr (207) vilket motsvarar 129 kr/kvm (112). Kostnadsökningen utgörs av högre kostnader för personal och köpta tjänster och förklaras främst av den extra satsning som görs i utsatta områden i enlighet med fastställd strategi.

| Fastighetsskötsel              | 2021        |             | 2020        |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                | mnkr        | kr/kvm      | mnkr        | kr/kvm      |
| Personalkostnader              | -114        | -61         | -98         | -53         |
| Köpta tjänster                 | -107        | -58         | -91         | -49         |
| Material och övrigt            | -17         | -10         | -18         | -10         |
| <b>Summa fastighetsskötsel</b> | <b>-238</b> | <b>-129</b> | <b>-207</b> | <b>-112</b> |

Kostnaden för reparationer uppgick till 215 mnkr (138) vilket motsvarar 117 kr/kvm (75). Kostnadsökningen förklaras främst av omklassificering av felavhjälpande underhåll samt åtgärder till följd av vattenskador.

Driftadministrationen uppgick till 188 mnkr (153), vilket motsvarar 102 kr/kvm (83). Ökningen beror främst på extra satsning i utsatta områden samt högre personal- och konsultkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 67 mnkr (70) vilket motsvarar 36 kr/kvm (38). Minskningen beror främst på lägre kostnader för försäkringsskador i kombination med högre kostnader för extra satsning i utsatta områden.

#### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 421 mnkr (411), vilket motsvarar 226 kr/kvm (223). Högre underhållskostnader till följd av extra satsning i utsatta områden i kombination med omklassificering av felavhjälpande underhåll förklarar kostnadsökningen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 53 mnkr (50) vilket motsvarar 28 kr/kvm (27). Ökningen är framförallt hänförlig till särskild fastighetstaxering samt förändrade takbelopp.

#### Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 497 mnkr (427) vilket motsvarar 266 kr/kvm (232). Planenliga avskrivningar uppgick till 480 mnkr (454).

Nedskrivningar har gjorts med 49 mnkr (110). Årets nedskrivningar är i sin helhet hänförliga till nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 31 mnkr (136), varav pågående projekt 12 mnkr och fastighet 19 mnkr. Se vidare not 1 angående princip för värdering och individuell prövning.

| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen              | 2021        |             | 2020        |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | mnkr        | kr/kvm      | mnkr        | kr/kvm      |
| Plansenliga avskrivningar                                     | -478        | -256        | -453        | -246        |
| Nedskrivningar pågående projekt                               | -49         | -26         | -110        | -60         |
| Återförda nedskrivningar fastigheter                          | 19          | 10          | 10          | 5           |
| Återförda nedskrivningar pågående projekt                     | 12          | 7           | 126         | 69          |
| Utrangeringskostnad   | -1          | -1          | 0           | 0           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>-497</b> | <b>-266</b> | <b>-427</b> | <b>-232</b> |

#### Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 62 mnkr (56) vilket motsvarar 33 kr/kvm (30). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling AB.

#### Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 9 mnkr (7), varav 3 mnkr (2) avser realisationsvinst vid försäljning av mark. Övriga rörelsekostnader uppgick till -1 mnkr (0).

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till 84 mnkr (84), vilket motsvarar 45 kr/kvm (46). En högre lånevolym i kombination med lägre räntenivåer och en högre aktiverad ränta förklarar att finansnettot ligger kvar på samma nivå som föregående år.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 127 mnkr (305) vilket motsvarar 68 kr/kvm (165).

#### Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -65 mnkr (-194) och består av överavskrivningar 6 mnkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -71 mnkr.

#### Skatt

Årets skatt uppgick till -12 mnkr (-24) och består av uppskjuten skatt -12 mnkr (-24) samt aktuell skatt 0 mnkr (0).

#### Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 50 mnkr (87).

# BALANSRÄKNING

| BELOPP I TKR   | NOT | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                     |     |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                        | 17  |                   |                   |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten |     | 742               | 2 581             |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>                  |     | <b>742</b>        | <b>2 581</b>      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                          |     |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter  | 18  | 14 296 838        | 12 778 169        |
| Inventarier  | 19  | 68 177            | 69 626            |
| Pågående ny- och ombyggnationer                                  | 20  | 1 236 632         | 1 899 710         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                    |     | <b>15 601 647</b> | <b>14 747 505</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                         |     |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag           | 21  | 2 001             | 1 757             |
| Fordringar på intresseföretag och gemensamt styrda företag       | 22  | 5 600             | 5 600             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                           | 23  | 1 298             | 1 298             |
| Andra långfristiga fordringar                                    | 24  | 26 133            | 9 528             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                   |     | <b>35 032</b>     | <b>18 183</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                               |     | <b>15 637 421</b> | <b>14 768 269</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                     |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                   |     |                   |                   |
| Kundfordringar   |     | 4 814             | 16 914            |
| Fordringar hos koncernföretag                                    |     | 1 718             | 1 096             |
| Skattefordran  |     | 23 851            | 27 120            |
| Övriga fordringar  |     | 12 592            | 8 946             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                     | 25  | 16 135            | 21 932            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                             |     | <b>59 110</b>     | <b>76 008</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>  |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                               |     | <b>59 110</b>     | <b>76 008</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>15 696 531</b> | <b>14 844 277</b> |

| BELOPP I TKR  | NOT    | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                 |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| Aktiekapital  |        | 68 000            | 68 000            |
| Fond för utvecklingsutgifter                        |        | 0                 | 1 128             |
| Reservfond  |        | 1 924 200         | 1 924 200         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                    |        | <b>1 992 200</b>  | <b>1 993 328</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                           |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                 |        | 3 303 342         | 3 159 677         |
| Årets resultat                                      |        | 49 639            | 86 795            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                     |        | <b>3 352 981</b>  | <b>3 246 472</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |        | <b>5 345 181</b>  | <b>5 239 800</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                         | 26     | <b>48 391</b>     | <b>54 139</b>     |
| <b>Avsättningar</b>                                 |        |                   |                   |
| Avsättning för pensioner                            | 27     | 112 553           | 106 235           |
| Avsättning för uppskjutna skatter                   | 28     | 553 225           | 541 393           |
| <b>Summa avsättningar</b>                           |        | <b>665 778</b>    | <b>647 628</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         | 29, 30 |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                         |        | 8 800 000         | 7 980 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |        | <b>8 800 000</b>  | <b>7 980 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         | 29     |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                         |        | 309 340           | 424 986           |
| Leverantörsskulder                                  |        | 188 698           | 174 627           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |        | 11 181            | 12 169            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 31     | 327 962           | 310 928           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |        | <b>837 181</b>    | <b>922 710</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                                |        | <b>9 637 181</b>  | <b>8 902 710</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |        | <b>15 696 531</b> | <b>14 844 277</b> |

# KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

## Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammanlagt till 15 637 mnkr (14 768).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 1 mnkr (3).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 855 mnkr och uppgick till 15 533 mnkr (14 678) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 1 295 mnkr, förvärv av byggnad 44 mnkr, såld mark -1 mnkr, återförda nedskrivningar 31 mnkr, avskrivningar -465 mnkr samt nedskrivningar -49 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 49 230 mnkr (43 630), vilket överstiger det bokförda värdet med 33 697 mnkr (28 952).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 68 mnkr (70).

Årets inköp uppgick till 11 mnkr (8).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 35 mnkr (18).

## Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 59 mnkr (76), varav kortfristiga fordringar 59 mnkr (76) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

## Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 345 mnkr (5 240). Soliditeten uppgick till 34,3 procent (35,6). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 65,1 procent (64,0).

## Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 48 mnkr (54). Under året återfördes avskrivningar utöver plan med 6 mnkr.

## Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 666 mnkr (648) och avser uppskjutna skatter samt pensioner.

## Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 8 800 mnkr (7 980), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

## Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 837 mnkr (922) varav skulder till koncernföretag utgjorde 309 mnkr (425), leverantörsskulder 189 mnkr (175), övriga kortfristiga skulder 11 mnkr (12) och interimsskulder 328 mnkr (310).

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| BELOPP I TKR                               | AKTIEKAPITAL  | BUNDNA RESERVER  | FRITT EGET KAPITAL | SUMMA EGET KAPITAL |
|--|---------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital 2020-01-01                    | 68 000        | 1 927 167        | 2 988 762          | 4 983 929          |
| Erhållna aktieägartillskott                | -             | -                | 169 776            | 169 776            |
| Återföring av fond för utvecklingsutgifter | -             | -1 839           | 1 839              | 0                  |
| Utdelning                                  | -             | -                | -700               | -700               |
| Årets resultat                             | -             | -                | 86 795             | 86 795             |
| <b>Eget kapital 2020-12-31</b>             | <b>68 000</b> | <b>1 925 328</b> | <b>3 246 472</b>   | <b>5 239 800</b>   |
| Eget kapital 2021-01-01                    | 68 000        | 1 925 328        | 3 246 472          | 5 239 800          |
| Erhållna aktieägartillskott                | -             | -                | 56 374             | 56 374             |
| Återföring av fond för utvecklingsutgifter | -             | -1 128           | 1 128              | 0                  |
| Utdelning                                  | -             | -                | -632               | -632               |
| Årets resultat                             | -             | -                | 49 639             | 49 639             |
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b>             | <b>68 000</b> | <b>1 924 200</b> | <b>3 352 981</b>   | <b>5 345 181</b>   |

Aktiekapitalet utgörs av 13 600 aktier med kvotvärde om 5 000 kronor styck. Utdelning lämnas till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

# KASSAFLÖDESANALYS

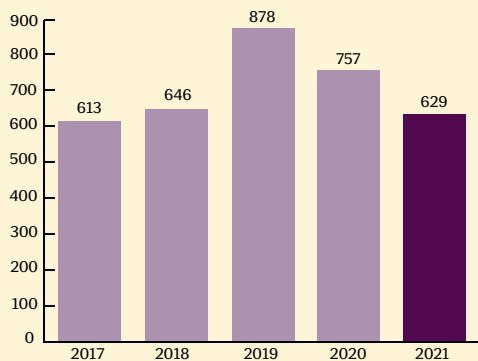
| BELOPP I TKR  | NOT | 2021              | 2020              |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                   |                   |
| Rörelseresultat   |     | 210 373           | 389 296           |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet                                 | 34  | 500 069           | 425 287           |
| Erhållen ränta  |     | 1 956             | 531               |
| Erlagd ränta  | 35  | -85 416           | -84 256           |
| Betald skatt  |     | -49               | 23                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>626 933</b>    | <b>730 881</b>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                     | 36  | 2 438             | 26 326            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>629 371</b>    | <b>757 207</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                   |                   |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | -19 481           | -928              |
| Amortering ombyggnadstillägg  |     | 2 756             | 1 925             |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation         |     | -1 341 965        | -1 812 448        |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter  |     | 4 595             | 1 776             |
| Erhållna investeringsbidrag   |     | 15 875            | -                 |
| Investeringar i andra anläggningstillgångar                                       |     | -11 113           | -7 634            |
| Försäljning av andra anläggningstillgångar  |     | 204               | 707               |
| Förändring av långfristiga fordringar   |     | -124              | -767              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 349 253</b> | <b>-1 817 369</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                   |                   |
| Upptagna lån  |     | 820 000           | 1 113 716         |
| Förändring kortfristiga skulder   |     | -53 262           | -                 |
| Aktieägartillskott  |     | 169 776           | 194 142           |
| Utdelning   |     | -632              | -700              |
| Koncernbidrag   |     | -216 000          | -247 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>719 882</b>    | <b>1 060 158</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>          | <b>-4</b>         |
| <b>Disponibla likvida medel</b>   |     |                   |                   |
| Likvida medel vid årets början  |     | 0                 | 4                 |
| Förändring av likvida medel   |     | 0                 | -4                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Outnyttjade kreditavtal   | 37  | -                 | -                 |
| <b>Summa disponibla likvida medel</b>   |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| BELOPP I TKR  | NOT | 2021              | 2020              |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>    | 39  |                   |                   |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång        |     | -8 279 159        | -7 164 549        |
| Ökning/minskning av räntebärande låneskuld          |     | -766 738          | -1 113 716        |
| Ökning/minskning av avsättning till pensioner       |     | -6 318            | -890              |
| Ökning/minskning av likvida medel                   |     | 0                 | -4                |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b> |     | <b>-9 052 215</b> | <b>-8 279 159</b> |

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

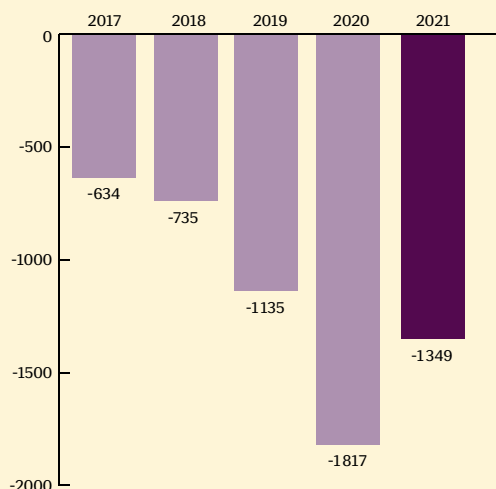
### Kassaflöde från den löpande verksamheten 629 mnkr (757)

Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital minskade med 128 mnkr till 629 mnkr.



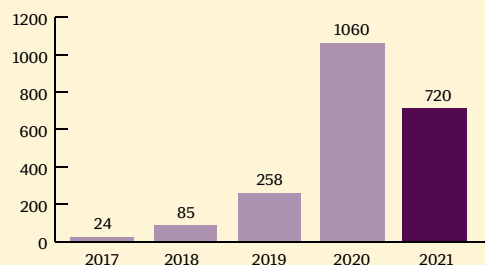
### Kassaflöde från investeringsverksamheten - 1 349 mnkr (-1 817)

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



### Kassaflöde från finansieringsverksamheten 720 mnkr (1 060)

Kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 340 mnkr till 720 mnkr, vilket främst beror på en lägre upplåning.

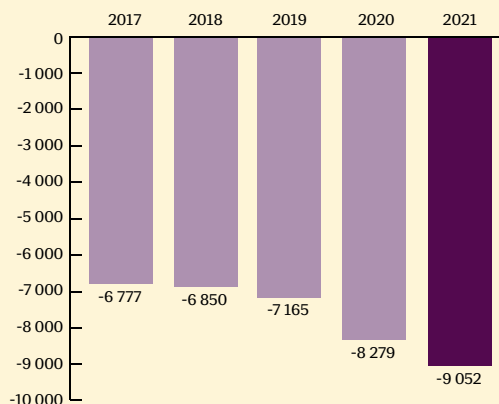


### Disponibla likvida medel 0 mnkr (0)

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 -9 052 mnkr (-8 279)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 773 mnkr till -9 052 mnkr.



# NOTER

## NOT 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

#### Intäkter

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringens kostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftkostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. Samtliga av bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, drifts- kostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

#### Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

#### Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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



## NOT 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

|   |          |
|---|----------|
| Markanläggningar                        | 10–30 år |
| Byggnadsinventarier                     | 20 år    |
| Markinventarier                         | 20 år    |
| Inventarier                             | 3–10 år  |
| Övriga byggnader                        | 20–50 år |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 5 år     |
| Immateriella anläggningstillgångar      | 5 år     |

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

#### Redovisning av inkomstskatter

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

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga

överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Under 2018 har beslut fattats om att sänka inkomstskatten i två steg. Under åren 2019–2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. Skattefordringar/skulder värderas till 20,6 procent.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

#### Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, som är oviss till belopp eller tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett legalt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

#### Pensioner

Avsättning till PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

#### Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

## NOT 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

#### Leasing

##### Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

##### Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

#### Offentliga bidrag

Bolaget kan erhålla offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

#### Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

#### Verksamhetsområden och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrupp har inte bedömts vara aktuell.

#### Hållbarhetsrapport

Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, med säte i Göteborg, upprättar hållbarhetsrapport för Framtidenkoncernen.

## NOT 2

### HYRESINTÄKTER

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                   | 2 121 692        | 2 038 539        |
| Lokaler                    | 86 360           | 85 496           |
| Övriga hyresintäkter       | 76 866           | 69 565           |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>2 284 918</b> | <b>2 193 600</b> |

Bolagets kontraktportfölj består till största del av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9–12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största del uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

|                        | 2021           | 2020           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Leasingavgifter</b> |                |                |
| Inom ett år            | 80 669         | 75 390         |
| Mellan 1–5 år          | 155 400        | 137 588        |
| Över 5 år              | 43 568         | 24 299         |
| <b>Summa</b>           | <b>279 637</b> | <b>237 277</b> |

## NOT 3

### FÖRVALTNINGSINTÄKTER

|                                   | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning från hyresgäster       | 11 275        | 5 001         |
| Övriga förvaltningsintäkter       | 36 681        | 35 158        |
| <b>Summa förvaltningsintäkter</b> | <b>47 956</b> | <b>40 159</b> |

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

## NOT 4

### DRIFTKOSTNADER

|                             | 2021              | 2020            |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Värme                       | -194 696          | -156 389        |
| El                          | -45 989           | -46 242         |
| Vatten och avlopp           | -82 525           | -77 663         |
| Avfallshantering            | -65 907           | -59 918         |
| Fastighetsskötsel           | -238 348          | -207 298        |
| Reparationer                | -214 989          | -137 345        |
| Driftsadministration        | -188 030          | -153 290        |
| Övriga driftkostnader       | -66 622           | -69 923         |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>-1 097 106</b> | <b>-908 068</b> |

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 1 731 tkr (2 143) och ingår i övriga driftkostnader.

## NOT 5

### PERSONAL

|  | 2021            | 2020            |  | 2021       | 2020       |
|--|-----------------|-----------------|--|------------|------------|
| <b>Personalkostnader</b>                     |                 |                 | <b>Medelantal anställda</b>            |            |            |
| Löner och ersättningar till styrelse* och vd | -1 607          | -1 581          | Kvinnor                                | 105        | 96         |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | -148 193        | -127 164        | Män                                    | 189        | 162        |
| <b>Summa löner och ersättningar</b>          | <b>-149 800</b> | <b>-128 745</b> | <b>Summa medelantal anställda</b>      | <b>294</b> | <b>258</b> |
| Pensionskostnader till styrelse* och vd      | -440            | -428            | <b>Styrelse, könsfördelning</b>        |            |            |
| Pensionskostnader till övriga anställda      | -21 175         | -18 160         | Kvinnor                                | 4          | 4          |
| <b>Summa pensionskostnader</b>               | <b>-21 615</b>  | <b>-18 588</b>  | Män                                    | 6          | 6          |
| Övriga sociala kostnader                     | -51 752         | -44 673         | <b>Totalt</b>                          | <b>10</b>  | <b>10</b>  |
| Övriga personalkostnader                     | -12 436         | -9 144          | <b>Företagsledning, könsfördelning</b> |            |            |
| <b>Summa övriga personalkostnader</b>        | <b>-64 188</b>  | <b>-53 817</b>  | Kvinnor                                | 6          | 6          |
| <b>Summa personalkostnader</b>               | <b>-235 603</b> | <b>-201 150</b> | Män                                    | 6          | 7          |
|  |                 |                 | <b>Totalt</b>                          | <b>12</b>  | <b>13</b>  |

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

\*) inklusive styrelsesuppleanter

|   | Grundlön/<br>Styrelsearvode | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Totalt        |
|---|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| <b>Ersättningar och övriga förmåner år 2021</b> |                             |                    |                      |               |
| Styrelseordförande                              | 52                          | -                  | -                    | 52            |
| Övriga styrelseledamöter                        | 145                         | -                  | -                    | 145           |
| Styrelsesuppleanter                             | 24                          | -                  | -                    | 24            |
| Vd  | 1 386                       | 8                  | 440                  | 1 834         |
| Övriga ledande befattningshavare                | 10 431                      | 132                | 1 838                | 12 401        |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>12 038</b>               | <b>140</b>         | <b>2 278</b>         | <b>14 456</b> |

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 11 personer (12). Övriga förmåner avser bland annat kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

#### Principer för ersättning till styrelse och vd

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till vd utgörs

av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till vd beslutas av moderbolagets vd i samråd med Göteborgs Stad.

#### Pensioner

Vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer.

## NOT 5

### PERSONAL FORTS

Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

#### Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på en månad, samt ett avgångsvederlag på sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Om anställningstiden är längre än sex år är avgångsvederlaget tolv månadslöner. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

## NOT 6

### UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Bostads AB Poseidon är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

### INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
| <b>Andel av totala intäkter</b>  |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen  | 0,1  | 0,0  |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen   | 4,0  | 3,9  |
| <b>Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar</b> |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen  | 4,2  | 3,5  |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen   | 24,3 | 26,0 |
| <b>Andel av kostnader i finansnettot</b>   |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen  | 96,0 | 95,9 |

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

## NOT 7

### AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

|   | 2021            | 2020            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>       |                 |                 |
| Immateriella anläggningstillgångar                              | -1 839          | -1 941          |
| Markanläggningar  | -24 614         | -21 859         |
| Byggnader   | -434 664        | -412 382        |
| Bredbandsnät  | -4 824          | -4 835          |
| Inventarier   | -12 529         | -12 319         |
| Utrangeringskostnad komponent                                   | -1 041          | -422            |
| <b>Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>-479 511</b> | <b>-453 758</b> |
| <b>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>                 |                 |                 |
| Pågående ny- och ombyggnad                                      | -48 797         | -109 719        |
| <b>Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>           | <b>-48 797</b>  | <b>-109 719</b> |
| <b>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>       |                 |                 |
| Byggnader   | 18 639          | 9 656           |
| Pågående ny- och ombyggnad                                      | 12 582          | 126 527         |
| <b>Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>31 221</b>   | <b>136 183</b>  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>   | <b>-17 576</b>  | <b>26 464</b>   |
| <b>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b>         |                 |                 |
| Inventarier   | -33             | -33             |
| <b>Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b>   | <b>-33</b>      | <b>-33</b>      |
| <b>Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar</b>   | <b>-497 120</b> | <b>-427 327</b> |

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

|   | 2021        | 2020        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b> |             |             |
| Revisionsuppdrag                                      | -420        | -403        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget         | -           | -           |
| Skatterådgivning                                      | -           | -           |
| Övriga tjänster                                       | -           | -           |
| <b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>           | <b>-420</b> | <b>-403</b> |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 298 tkr (292).

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

|                                 | 2021           | 2020           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Centrala kostnader</b>       |                |                |
| Koncerngemensamma kostnader     | -41 675        | -38 480        |
| Avskrivningar                   | -33            | -33            |
| Övriga centrala kostnader       | -20 003        | -16 992        |
| <b>Summa centrala kostnader</b> | <b>-61 711</b> | <b>-55 505</b> |

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

**NOT 10****ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>               |              |              |
| Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning | 3 178        | 1 527        |
| Realisationsvinst vid avyttring inventarier | 204          | 707          |
| Erhållna kommunala bidrag                   | 3 176        | 2 862        |
| Ersättning sjuklönekostnader                | 523          | 1 105        |
| Återvunna fordringar                        | 880          | 809          |
| Övriga ersättningar                         | 160          | 427          |
| Övriga rörelseintäkter                      | 1 117        | 302          |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>         | <b>9 238</b> | <b>7 739</b> |

Erhållna kommunala bidrag avser trygghetsboende. Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2021 avser försäljning av del av mark inom fastighet Kyrkbyn 35:3 samt Kyrkbyn 90:2 till Fastighetskontoret samt koncernintern försäljning av del av mark inom fastighet Källtorp 105:10 till Göteborgs Egnahems AB.

**NOT 11****ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

|   | 2021          | 2020      |
|---|---------------|-----------|
| <b>Övriga rörelsekostnader</b>                |               |           |
| Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning | -13           | -         |
| Realisationsförlust vid avyttring inventarier | -             | -1        |
| Övriga rörelsekostnader                       | -1 033        | -         |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>          | <b>-1 046</b> | <b>-1</b> |

Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning 2021 avser koncernintern försäljning av del av mark inom fastighet Källtorp 108:5 till Göteborgs Egnahems AB.

**NOT 12****OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER**

|  | 2021            | 2020           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b> |                 |                |
| Inom ett år  | -9 955          | -8 859         |
| Mellan 1–5 år  | -14 269         | -12 941        |
| Över 5 år  | -80 775         | -64 094        |
| <b>Summa</b>   | <b>-104 999</b> | <b>-85 894</b> |
| <b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>  | <b>-8 478</b>   | <b>-8 137</b>  |

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra och tomträttsavgälder. Lokalhyresavtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre år. Tomträttsavgälderna redovisas till verklig kontraktslängd. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på ett år.

## NOT 13

### FINANSNETTO

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Finansiella poster hänförlbara till företagens tillgångar</b>       |                |                |
| Resultatandel kommanditbolag   | 244            | -              |
| Räntetäkter, övriga  | 1 712          | 531            |
| <b>Summa finansiella poster hänförlbara till företagens tillgångar</b> | <b>1 956</b>   | <b>531</b>     |
| <b>Finansiella poster hänförlbara till företagens skulder</b>          |                |                |
| Resultatandel kommanditbolag   | -              | -204           |
| Räntekostnader, koncernföretag   | -99 782        | -95 299        |
| Övriga finansiella kostnader, koncernföretag                           | -4 298         | -4 402         |
| Ränta PRI-skuld  | -4 282         | -4 232         |
| Övriga finansiella kostnader   | -24            | -15            |
| Aktiverad ränta  | 22 830         | 19 329         |
| <b>Summa finansiella poster hänförlbara till företagens skulder</b>    | <b>-85 556</b> | <b>-84 823</b> |
| <b>Finansnetto</b>   | <b>-83 600</b> | <b>-84 292</b> |

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 1,2 procent (1,3).

## NOT 14

### BOKSLUTSDISPOSITIONER

|                                    | 2021           | 2020            |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Upplösning av periodiseringsfond   | -              | 18 520          |
| Avskrivningar utöver plan          | 5 747          | 3 094           |
| Lämnat koncernbidrag               | -71 000        | -216 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-65 253</b> | <b>-194 386</b> |

## NOT 15

### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Aktuell skatt  | -178           | -129           |
| Justering av aktuell skatt för tidigare år   | 129            | 152            |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader   | -11 832        | -23 846        |
| <b>Skatt på årets resultat</b>   | <b>-11 881</b> | <b>-23 823</b> |
| Skilnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter: |                |                |
| Redovisat resultat före skatt  | 61 520         | 110 618        |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)   | -12 673        | -23 672        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader  | 58             | -74            |
| Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet  | -              | -119           |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond  | -              | -20            |
| Justeringar avseende tidigare år   | 734            | 62             |
| <b>Skatt på årets resultat</b>   | <b>-11 881</b> | <b>-23 823</b> |

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

## NOT 16

### UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 1,16 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2021 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagens resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2022-03-10 kommer en utdelning avseende 2021 att föreslås om 788 tkr vilket motsvarar 1,16 % av aktiekapitalet 68 000 tkr. Utdelning avseende 2020 uppgick till 632 tkr.

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

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde  | 31 823         | 31 823         |
| Inköp   | -              | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                         | <b>31 823</b>  | <b>31 823</b>  |
| Ingående avskrivningar  | -29 242        | -27 301        |
| Årets avskrivningar   | -1 839         | -1 941         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                              | <b>-31 081</b> | <b>-29 242</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>742</b>     | <b>2 581</b>   |

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

**NOT 18****FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350-525 kr/kvm (350-520) och för lokaler till 244-419 kr/kvm (247-417).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 1,90 procent (2,00) i läge A1 och 4,30 procent (4,70) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 5,20 procent (5,20) i läge A1 och 7,80 procent (8,00) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

|                               | 2021              | 2020              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Marknadsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående marknadsvärde        | 43 630 206        | 41 070 806        |
| Investeringar                 | 1 295 819         | 1 663 147         |
| Fastighetsförvärv             | 43 921            | 137 075           |
| Fastighetsförsäljningar       | -1 430            | -249              |
| Övrig värdeökning             | 4 261 263         | 759 427           |
| <b>Utgående marknadsvärde</b> | <b>49 229 779</b> | <b>43 630 206</b> |

**Bokfört värde****Mark**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 946 767           | 823 335           |
| Investeringar                                   | -                 | 137 075           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -1 430            | -249              |
| Omklassificering                                | -                 | -13 394           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>945 337</b>    | <b>946 767</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -                 | -13 393           |
| Omklassificering                                | -                 | 13 393            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-</b>          | <b>0</b>          |
| Ingående uppskrivningar                         | 329 640           | 329 640           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -                 | -                 |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>329 640</b>    | <b>329 640</b>    |
| <b>Utgående planenligt restvärde mark</b>       | <b>1 274 977</b>  | <b>1 276 407</b>  |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>                      | <b>15 829 884</b> | <b>15 471 704</b> |

## NOT 18

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

|  | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Markanläggningar</b>                                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 601 833           | 578 718           |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation | 110 701           | 23 115            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>712 534</b>    | <b>601 833</b>    |
| Ingående avskrivningar                                 | -411 418          | -389 559          |
| Årets avskrivningar                                    | -24 614           | -21 859           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-436 032</b>   | <b>-411 418</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>  | <b>276 502</b>    | <b>190 415</b>    |
| <b>Byggnader</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 16 338 914        | 15 660 062        |
| Inköp  | 43 921            | -                 |
| Försäljningar/utrangeringar                            | -3 164            | -1 637            |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation | 1 823 036         | 631 505           |
| Omklassificering                                       | -                 | 48 984            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>18 202 707</b> | <b>16 338 914</b> |
| Ingående nedskrivningar                                | -38 794           | -48 450           |
| Omklassificering                                       | -11 055           | -                 |
| Årets nedskrivningar                                   | -                 | -                 |
| Återförda nedskrivningar                               | 18 639            | 9 656             |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>-31 210</b>    | <b>-38 794</b>    |
| Ingående avskrivningar                                 | -6 557 003        | -6 130 921        |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 2 123             | 1 215             |
| Omklassificering                                       | -                 | -48 687           |
| Årets avskrivningar                                    | -400 985          | -378 610          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-6 955 865</b> | <b>-6 557 003</b> |

|  | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående uppskrivningar                                      | 1 514 676         | 1 548 448         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                     | -33 679           | -33 772           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>                  | <b>1 480 997</b>  | <b>1 514 676</b>  |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>               | <b>12 696 629</b> | <b>11 257 793</b> |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>                              | <b>18 437 739</b> | <b>17 898 778</b> |
| <b>Byggnadsinventarier</b>                                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                   | 95 738            | 95 739            |
| Omklassificering   | -                 | -1                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>95 738</b>     | <b>95 738</b>     |
| Ingående avskrivningar                                       | -42 184           | -37 349           |
| Årets avskrivningar  | -4 824            | -4 835            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-47 008</b>    | <b>-42 184</b>    |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier</b>     | <b>48 730</b>     | <b>53 554</b>     |
| <b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b> | <b>14 296 838</b> | <b>12 778 169</b> |
| <b>Taxeringsvärde mark och byggnader</b>                     | <b>34 267 623</b> | <b>33 370 482</b> |

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 29 073 tkr (37 736).

Eftersom ägandet ännu inte övergått i alla fastigheter i samband med den geografiska samordningen som koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 117 311 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 121 018 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.



NOTER

**NOT 19**  
**INVENTARIER**

|  | 2021           | 2020            |
|--|----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                       | 184 270        | 179 800         |
| Inköp  | 11 113         | 7 634           |
| Försäljningar/utrangeringar                      | -2 310         | -3 164          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>193 073</b> | <b>184 270</b>  |
| Ingående avskrivningar                           | -114 644       | -105 455        |
| Försäljningar/utrangeringar                      | 2 310          | 3 163           |
| Årets avskrivningar                              | -12 562        | -12 352         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-</b>       | <b>-114 644</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b> | <b>68 177</b>  | <b>69 626</b>   |

**NOT 20**  
**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER**

|   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                    | 2 111 874        | 1 103 642        |
| Under året nedlagda kostnader                                 | 1 295 819        | 1 663 147        |
| Under året överfört till förvaltningsfastigheter              | -1 933 737       | -654 915         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>                 | <b>1 473 956</b> | <b>2 111 874</b> |
| Ingående nedskrivningar                                       | -212 164         | -228 972         |
| Omklassificering  | 11 055           | -                |
| Årets nedskrivningar  | -46 867          | -109 719         |
| Återförda nedskrivningar                                      | 10 652           | 126 527          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>                   | <b>-237 324</b>  | <b>-212 164</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b> | <b>1 236 632</b> | <b>1 899 710</b> |

**NOT 21**  
**ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

|  | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde   | 1 757        | 1 961        |
| Årets förändring   | 244          | -204         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                      | <b>2 001</b> | <b>1 757</b> |
| <b>Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>2 001</b> | <b>1 757</b> |

| Intresseföretag                                   | Kapitalandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Ellesbokomplementären AB                          | 33 %         | 340           | 34            |
| KB Ellesbo 2                                      | 33 %         | -             | 1 967         |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b> |              | <b>340</b>    | <b>2 001</b>  |

|                          | Org.nummer  | Årets resultat | Eget kapital |
|--------------------------|-------------|----------------|--------------|
| Ellesbokomplementären AB | 556432-9810 | 0              | 102          |
| KB Ellesbo 2             | 916844-6442 | 739            | 5 948        |

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

## NOT 22

### FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

|   | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 5 600        | 5 600        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>5 600</b> | <b>5 600</b> |
| Ingående avskrivningar                                      | -            | -            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                  | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag</b> | <b>5 600</b> | <b>5 600</b> |

## NOT 23

### ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|  | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde   | 1 298        | 1 298        |
| Försäljning  | -            | -            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      | <b>1 298</b> | <b>1 298</b> |
| Ingående avskrivningar   | -            | -            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                           | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>1 298</b> | <b>1 298</b> |

## NOT 24

### ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|   | 2021          | 2020         |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 9 528         | 9 554        |
| Inköp/nyutlåning  | 20 373        | 1 131        |
| Försäljningar   | -             | -            |
| Amorteringar  | -3 768        | -1157        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>26 133</b> | <b>9 528</b> |
| Ingående avskrivningar                                      | -             | -            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                  | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar</b> | <b>26 133</b> | <b>9 528</b> |

Hyresgästpassningar av lokaler ingår med 25 535 tkr (8 810).

## NOT 25

### FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 884           | 1 530         |
| Förutbetalda kostnader licenser                           | 1 235         | 1 115         |
| Förutbetald försäkringspremie                             | 2 542         | 1 031         |
| Upplupna hyresintäkter                                    | 818           | 1 108         |
| Upplupna försäkringsintäkter                              | 3 202         | 11 986        |
| Övriga poster   | 7 454         | 5 162         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>16 135</b> | <b>21 932</b> |

## NOT 26

### OBESKATTADE RESERVER

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan | 48 391        | 54 139        |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>      | <b>48 391</b> | <b>54 139</b> |

## NOT 27

### AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

|                                    | 2021           | 2020           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättning vid årets ingång        | 106 235        | 105 345        |
| Nyintjänad pension                 | 3 908          | 2 774          |
| Årets utbetalningar                | -7 168         | -7 152         |
| Ränta                              | 3 881          | 3 830          |
| Särskild löneskatt                 | 4 712          | -              |
| Övrigt                             | 985            | 1 438          |
| <b>Avsättning vid årets utgång</b> | <b>112 553</b> | <b>106 235</b> |

Avsättningar för pensioner avser premier för ITP2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti. Under 2021 fattade PRI beslut om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspension för ITP2 som tryggad i egen regi. Förändringarna börjar gälla från och med den 1 januari 2022 och kommer innebära att den totala pensionsskulden kommer att öka. Prognos för pensionskulden 2022-01-31 är 121 519 tkr.

**NOT 28****AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER**

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>                        |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                                | 553 658        | 541 393        |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>                  | <b>553 658</b> | <b>541 393</b> |
| <b>Uppskjutna skattefordringar</b>                     |                |                |
| Övriga temporära skillnader                            | -433           | -              |
| <b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>               | <b>-433</b>    | <b>-</b>       |
| <b>Uppskjutna skatteskulder/<br/>fordringar, netto</b> | <b>533 225</b> | <b>541 393</b> |

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende ovanstående poster.

**NOT 29****LÅNESKULDER**

|                             | 2021             |                  | 2020             |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                             | Nominellt belopp | Marknadsvärde    | Nominellt belopp | Marknadsvärde    |
| Räntebärande skulder        |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till koncernföretag | 8 939 662        | 8 939 662        | 8 172 924        | 8 172 924        |
| <b>Totalt</b>               | <b>8 939 662</b> | <b>8 939 662</b> | <b>8 172 924</b> | <b>8 172 924</b> |

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 139 662 tkr (192 924).

**NOT 30****LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER**

|                                   | 2021     |                  | 2020     |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|----------|------------------|
|                                   | 1-5 år   | Senare än fem år | 1-5 år   | Senare än fem år |
| Skulder till koncernföretag       | -        | 8 800 000        | -        | 7 980 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>-</b> | <b>8 800 000</b> | <b>-</b> | <b>7 980 000</b> |

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.

## NOT 31

### UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter                                | 191 518        | 180 913        |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 3 301          | 2 758          |
| Upplupna personalkostnader                                | 10 731         | 12 744         |
| Upplupna taxebundna kostnader                             | 47 498         | 37 629         |
| Upplupna ombyggnadskostnader                              | 32 365         | 40 106         |
| Upplupna underhållskostnader                              | 26 303         | 23 986         |
| Upplupna kostnader fastighetsskötsel                      | 5 189          | 2 266          |
| Övriga poster   | 11 057         | 10 526         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>327 962</b> | <b>310 928</b> |

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

## NOT 32

### STÄLLDA SÄKERHETER

|   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget | -                | -                |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                             | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>Säkerheter i eget förvar</b>                             | <b>9 104 477</b> | <b>9 104 477</b> |

## NOT 33

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| Ansvarsförbindelse FPG/PRI                 | 2 157         | 2 125         |
| Ansvarsförbindelse Fastigo                 | 2 899         | 2 575         |
| Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv | 24 069        | 24 069        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b>         | <b>29 125</b> | <b>28 769</b> |

## NOT 34

### JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar                | 1 839          | 1 941          |
| Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar                  | 476 664        | 451 428        |
| Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar                 | 48 797         | 109 719        |
| Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar       | -31 221        | -136 183       |
| Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar                               | 6 318          | 193            |
| Utrangeringskostnad komponentbyte  | 1 041          | 422            |
| Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar | -3 369         | -2 233         |
| <b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>           | <b>500 069</b> | <b>425 287</b> |

## NOT 35

### ERLAGD RÄNTA

|  | 2021            | 2020            |
|--|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten    | -85 416         | -84 256         |
| Aktiverad ränta i investeringsverksamheten | -22 830         | -19 329         |
| <b>Summa erlagd ränta</b>                  | <b>-108 246</b> | <b>-103 585</b> |

**NOT 36****SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL**

|   | 2021         | 2020          |
|---|--------------|---------------|
| Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar                       | 16 898       | -7 646        |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder                                | -14 460      | 33 972        |
| <b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b> | <b>2 438</b> | <b>26 326</b> |

**NOT 37****OUTNYTTJADE KREDITAVTAL**

Koncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.

**NOT 38****NETTOLÅNESKULD**

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder inklusive koncernkonto samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel.

**NOT 39****FINANSIELL RISKHANTERING**

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

**NOT 40****VINSTDISPOSITION**

|  | 2021                 |
|--|----------------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                               |                      |
| Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor): |                      |
| Balanserade vinstmedel   | 3 245 841 421        |
| Förändring fond för utvecklingsutgifter                            | 1 127 556            |
| Erhållet aktieägartillskott  | 56 374 000           |
| Årets resultat   | 49 638 563           |
| <b>Summa</b>   | <b>3 352 948 540</b> |

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| Utdelning till aktieägare (57,94 kr/aktie) | 788 000              |
| I ny räkning balanseras                    | 3 352 193 540        |
| <b>Summa</b>                               | <b>3 352 948 540</b> |

**NOT 41****HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2022 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2022.

GÖTEBORG DEN 10 FEBRUARI 2022

ÅKE FRANSSON  
Ordförande

BRUNO TIOZZO  
1:e vice ordförande

CALLE JERSHED  
2:e vice ordförande

TORKEL BERGSTRÖM  
Ledamot

PETER KIRKSAETHER  
Ledamot

JENNIFER MERELAID HANKINS  
Ledamot

MARIE STENQVIST  
Ledamot

LENA MOLUND TUNBORN  
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10 februari 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON  
Auktoriserad revisor

Våra granskningsrapporter har lämnats den 10 februari 2022

TORBJÖRN RIGEMAR  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

TORE SVENSSON  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



7F











# Fastighetsförteckning



## FASTIGHETSBESTÅND PER STADSDEL

| Stadsdel/Fastighet | Adress                 | Värdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde |
|--------------------|------------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Centrum</b>     |                        |         |                 |               |                |                |
| Bagaregården 2:10  | Uddevallagatan         | 1976    | 5 140           | 121           | 85             | 127 842        |
| Bagaregården 3:5   | Falkgatan              | 1981    | 4 973           | 303           | 74             | 126 668        |
| Bagaregården 31:2  | Lefflersgatan          | 1986    | 5 655           | 179           | 109            | 149 434        |
| Bagaregården 31:3  | Nordåsgatan            | 2013    | 4 324           | ---           | 67             | 151 000        |
| Bagaregården 35:7  | Kobergsgatan           | 1986    | 5 076           | 63            | 80             | 133 268        |
| Bagaregården 37:12 | Frödingsgatan          | 1986    | 738             | ---           | 12             | 18 800         |
| Bagaregården 37:13 | Frödingsgatan          | 1971    | 2 523           | ---           | 60             | 54 400         |
| Bagaregården 38:15 | Frödingsgatan          | 1986    | 738             | ---           | 12             | 18 800         |
| Bagaregården 4:20  | Kungälvsgatan          | 1981    | 1 274           | 350           | 16             | 33 020         |
| Bagaregården 4:6   | Falkgatan              | 1976    | 1 052           | ---           | 21             | 23 600         |
| Bagaregården 40:4  | Sulitelmagatan         | 1980    | 1 743           | 45            | 21             | 43 082         |
| Bagaregården 42:4  | Sulitelmagatan         | 1970    | 2 379           | 17            | 39             | 59 000         |
| Bagaregården 51:1  | Ejdergatan             | 1982    | 2 186           | 121           | 34             | 54 694         |
| Bagaregården 6:5   | Ejdergatan             | 1979    | 4 784           | 341           | 67             | 117 312        |
| Bagaregården 9:8   | Bagaregårdsgatan       | 1990    | 7 122           | 246           | 115            | 189 745        |
| Guldheden 20:3     | Doktor Saléns Gata     | 1950    | 2 186           | 544           | 24             | 55 673         |
| Guldheden 20:8     | Doktor Heymans Gata    | 1951    | 2 566           | 1             | 38             | 62 000         |
| Guldheden 21:1     | Doktor Saléns Gata     | 1995    | 3 234           | 119           | 48             | 87 869         |
| Guldheden 24:1     | Doktor Belfrages Gata  | 1992    | 9 702           | ---           | 161            | 268 000        |
| Guldheden 25:1     | Doktor Belfrages Gata  | 1995    | 4 914           | 76            | 76             | 134 613        |
| Guldheden 26:1     | Doktor Saléns Gata     | 1950    | 1 700           | 1 052         | 30             | 48 697         |
| Guldheden 27:2     | Doktor Heymans Gata    | 1951    | 10 094          | 48            | 146            | 243 654        |
| Guldheden 28:1     | Doktor Billqvists Gata | 1976    | 7 561           | 223           | 213            | 205 775        |
| Guldheden 29:1     | Doktor Billqvists Gata | 1995    | 3 409           | 115           | 58             | 95 089         |
| Guldheden 30:1     | Doktor Bondesons gata  | 1996    | 1 641           | 1 199         | 31             | 52 965         |
| Guldheden 31:1     | Doktor Fries Torg      | 1992    | 1 208           | 861           | 12             | 35 672         |
| Guldheden 32:1     | Syster Ainas Gata      | 1997    | 2 466           | 51            | 36             | 64 944         |
| Guldheden 32:2     | Syster Ainas Gata      | 1997    | 2 328           | ---           | 34             | 62 000         |
| Guldheden 32:3     | Syster Ainas Gata      | 1997    | 2 466           | 73            | 36             | 64 867         |
| Guldheden 34:3     | Doktor Liborius Gata   | 1952    | 7 902           | 293           | 163            | 191 758        |
| Guldheden 36:3     | Doktor Liborius Gata   | 1952    | 5 996           | 784           | 115            | 148 408        |
| Guldheden 36:4     | Doktor Allards Gata    | 1992    | 4 091           | 54            | 47             | 120 366        |
| Guldheden 37:3     | Doktor Liborius Gata   | 1995    | 2 466           | ---           | 36             | 64 663         |
| Guldheden 37:4     | Doktor Liborius Gata   | 1995    | ---             | 500           | ---            | ---            |
| Guldheden 38:1     | Doktor Liborius Gata   | 1997    | 2 604           | ---           | 38             | 68 597         |
| Guldheden 38:2     | Doktor Liborius Gata   | 1996    | 2 604           | ---           | 38             | 68 000         |
| Guldheden 38:3     | Doktor Liborius Gata   | 1996    | 2 604           | ---           | 38             | 68 000         |
| Guldheden 38:4     | Doktor Liborius Gata   | 1996    | 2 604           | ---           | 38             | 68 000         |
| Guldheden 38:5     | Doktor Liborius Gata   | 1995    | 2 604           | ---           | 38             | 68 000         |
| Guldheden 59:1     | Doktor Sydows Gata     | 1952    | 1 836           | 44            | 32             | 44 395         |
| Guldheden 60:1     | Doktor Sydows Gata     | 1952    | 3 916           | 35            | 69             | 94 894         |
| Guldheden 61:3     | Doktor Sydows Gata     | 1952    | 7 905           | 657           | 145            | 193 562        |
| Guldheden 63:1     | Doktor Forselius Backe | 1977    | 6 189           | 307           | 136            | 166 197        |
| Guldheden 63:2     | Doktor Forselius Backe | 1975    | 7 165           | 770           | 133            | 187 978        |
| Guldheden 63:3     | Doktor Forselius Backe | 1980    | 4 633           | 39            | 97             | 119 150        |
| Guldheden 64:1     | Doktor Forselius Backe | 1960    | 4 261           | 109           | 57             | 104 379        |
| Guldheden 64:2     | Doktor Forselius Backe | 1977    | 4 375           | 79            | 74             | 112 378        |
| Guldheden 64:3     | Doktor Forselius Backe | 1976    | 5 108           | 7             | 100            | 135 000        |
| Guldheden 64:4     | Doktor Dahlströms gata | 2017    | 2 497           | ---           | 49             | 94 000         |
| Gårda 71:8         | Anders Personsgatan    | 2012    | 23 978          | 446           | 317            | 827 633        |

forts nästa sida

| Stadsdel/Fastighet     | Adress           | Värdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde |
|------------------------|------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Centrum forts.</b>  |                  |         |                 |               |                |                |
| Haga 10:10             | Landsvägsgatan   | 1985    | 8 307           | 946           | 107            | 300 967        |
| Haga 10:11             | Frigångsgatan    | 1985    | 4 711           | 680           | 50             | 164 379        |
| Haga 11:15             | Frigångsgatan    | 1990    | 8 856           | 290           | 115            | 309 361        |
| Haga 12:11             | Haga Nygata      | 1987    | 2 715           | 244           | 43             | 92 715         |
| Haga 12:13             | Frigångsgatan    | 1989    | 2 110           | ---           | 21             | 69 000         |
| Haga 12:6              | Haga Nygata      | 1989    | 2 968           | 344           | 51             | 100 336        |
| Haga 13:15             | Haga Nygata      | 1984    | 2 088           | 487           | 34             | 74 536         |
| Haga 13:16             | Frigångsgatan    | 1984    | 5 830           | 187           | 80             | 197 825        |
| Haga 15:10             | Landsvägsgatan   | 1986    | 4 795           | 253           | 74             | 163 380        |
| Haga 16:4              | Bergsgatan       | 1989    | 11 452          | 1 092         | 155            | 427 800        |
| Haga 16:8              | Bergsgatan       | 2007    | 2 479           | 260           | 24             | 103 772        |
| Haga 17:6              | Bergsgatan       | 1983    | 5 650           | 1 775         | 78             | 224 000        |
| Haga 8:3               | Haga Nygata      | 1993    | 5 636           | 579           | 65             | 209 900        |
| Haga 9:6               | Järmtorget       | 1993    | 6 087           | 2 692         | 63             | 267 000        |
| Johanneberg 40:3       | Wallenbergsgatan | 1950    | 1 550           | ---           | 27             | 44 800         |
| Johanneberg 41:5       | Wallenbergsgatan | 1950    | 3 314           | 91            | 71             | 111 479        |
| Johanneberg 43:3       | Wallenbergsgatan | 1950    | 1 416           | ---           | 24             | 46 600         |
| Johanneberg 44:6       | Wallenbergsgatan | 1950    | 1 622           | 117           | 32             | 53 754         |
| Kallebäck 8:1          | Kallebäcksvägen  | 1932    | 2 360           | 8             | 72             | 43 608         |
| Kommandantsängen 716:8 | Landsvägsgatan   | 1971    | 706             | 326           | 13             | 27 077         |
| Krokslätt 156:1        | Framnäsgratan    | 1989    | 1 149           | 82            | 21             | 33 358         |
| Krokslätt 160:1        | Solgårdsgatan    | 1938    | 2 994           | 14            | 60             | 77 018         |
| Krokslätt 161:1        | Stuxbergsgatan   | 1938    | 1 746           | ---           | 39             | 46 000         |
| Krokslätt 179:1        | Eklandagatan     | 1950    | 2 992           | 354           | 64             | 82 453         |
| Krokslätt 54:3         | Glasmästaregatan | 2009    | 18 328          | 179           | 270            | 544 327        |
| Krokslätt 69:3         | Fridkullagatan   | 1950    | 3 914           | 298           | 86             | 97 002         |
| Krokslätt 70:1         | Brushanegatan    | 1989    | 4 846           | 138           | 76             | 136 074        |
| Krokslätt 76:3         | Glasmästaregatan | 1992    | 7 131           | 1 602         | 88             | 213 828        |
| Krokslätt 99:1         | Eklandagatan     | 1950    | 2 210           | 104           | 40             | 58 885         |
| Källtorp 103:1         | Zachrissonsgatan | 1980    | 1 226           | 246           | 25             | 29 575         |
| Källtorp 105:1         | Zachrissonsgatan | 1960    | 2 737           | 124           | 53             | 74 465         |
| Källtorp 106:1         | Zachrissonsgatan | 1960    | 2 894           | 140           | 59             | 63 280         |
| Källtorp 107:1         | Zachrissonsgatan | 1970    | 1 851           | ---           | 39             | 41 800         |
| Källtorp 108:5         | Ättehögsgratan   | 1960    | 1 881           | 27            | 36             | 51 039         |
| Källtorp 36:13         | Stobéegatan      | 1983    | 934             | ---           | 15             | 23 400         |
| Källtorp 56:9          | Qvidingsgratan   | 1982    | 814             | 57            | 15             | 20 509         |
| Källtorp 57:4          | Qvidingsgratan   | 1977    | 604             | ---           | 12             | 15 489         |
| Källtorp 58:5          | Qvidingsgratan   | 1937    | 2 139           | ---           | 36             | 52 000         |
| Källtorp 59:12         | Qvidingsgratan   | 1938    | 2 969           | 192           | 60             | 72 238         |
| Källtorp 59:13         | Forsstenagatan   | 1938    | 2 802           | 247           | 51             | 62 816         |
| Källtorp 60:1          | Björcksgatan     | 1977    | 3 928           | 482           | 75             | 102 616        |
| Källtorp 65:1          | Intagsgatan      | 1978    | 1 240           | ---           | 30             | 28 000         |
| Källtorp 93:1          | Ahrenbergsgatan  | 1970    | 5 212           | 10            | 93             | 129 000        |
| Lunden 42:1            | Hogenskildsgatan | 1950    | 5 564           | 368           | 118            | 141 289        |
| Lunden 52:1            | Stavhopparegatan | 1977    | 1 508           | 66            | 25             | 37 881         |
| Lunden 53:3            | Häcklöparegatan  | 1939    | 1 687           | 60            | 32             | 43 118         |
| Lunden 53:4            | Stavhopparegatan | 1960    | 1 969           | 82            | 40             | 50 414         |
| Lunden 54:1            | Valåsgatan       | 1940    | 1 676           | 124           | 35             | 43 420         |
| Lunden 56:4            | Trestegsgatan    | 1939    | 2 482           | 55            | 56             | 64 134         |
| Lunden 57:1            | Skogshyddegatan  | 1939    | 2 272           | 376           | 44             | 58 444         |
| Lunden 61:4            | Blekeslätten     | 1963    | 15 489          | 1 554         | 224            | 335 600        |
| Lunden 61:5            | Överstegatan     | 1950    | 2 120           | 15            | 48             | 53 234         |
| Lunden 61:6            | Ulfsparragatan   | 1951    | 1 200           | 12            | 24             | 30 221         |

forts nästa sida

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Stadsdel/Fastighet    | Adress              | Vårdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde    |
|-----------------------|---------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|-------------------|
| <b>Centrum forts.</b> |                     |         |                 |               |                |                   |
| Olivedal 2:12         | Plantagegatan       | 1986    | 8 207           | 379           | 105            | 246 482           |
| Olivedal 2:6          | Plantagegatan       | 1985    | 2 287           | 134           | 26             | 64 573            |
| Olskroken 13:16       | Falkgatan           | 1976    | 1 459           | ---           | 36             | 32 800            |
| Olskroken 13:17       | Sparvgatan          | 1990    | 3 396           | ---           | 44             | 92 370            |
| Olskroken 13:8        | Svangatan           | 1981    | 2 925           | 245           | 44             | 74 710            |
| Olskroken 29:11       | Borgaregatan        | 1983    | 7 844           | 1 070         | 101            | 208 571           |
| Olskroken 30:11       | Borgaregatan        | 1983    | 3 598           | ---           | 49             | 103 074           |
| Olskroken 4:11        | Borgaregatan        | 1983    | 11 636          | 96            | 155            | 294 317           |
| Olskroken 5:5         | Borgaregatan        | 1983    | 7 344           | 3 514         | 101            | 219 800           |
| Olskroken 6:12        | Bondegatan          | 1983    | 9 796           | 621           | 115            | 251 685           |
| Olskroken 7:14        | Bondegatan          | 1983    | 2 639           | 6 709         | 33             | 69 611            |
| Sandarna 10:2         | Orustgatan          | 1993    | 1 008           | 195           | 24             | 28 423            |
| Sandarna 11:8         | Jordhyttegatan      | 1962    | 2 776           | 129           | 52             | 67 863            |
| Sandarna 14:2         | Öckerögatan         | 1983    | 1 176           | 37            | 24             | 31 200            |
| Sandarna 14:4         | Orustgatan          | 1986    | 1 129           | ---           | 24             | 29 600            |
| Sandarna 15:1         | Karl Johansgatan    | 1971    | 1 116           | 369           | 24             | 30 980            |
| Sandarna 15:2         | Öckerögatan         | 1975    | 1 652           | 14            | 28             | 42 000            |
| Sandarna 15:3         | Öckerögatan         | 1987    | 1 047           | 19            | 24             | 27 599            |
| Sandarna 15:6         | Karl Johansgatan    | 1966    | 1 176           | 76            | 24             | 29 087            |
| Sandarna 26:1         | Öckerögatan         | 1984    | 1 140           | 36            | 24             | 30 400            |
| Sandarna 3:1          | Jordhyttegatan      | 1939    | 4 945           | 145           | 110            | 124 431           |
| Sandarna 4:5          | Donsögatan          | 1993    | 952             | 248           | 16             | 28 061            |
| Sandarna 5:8          | Donsögatan          | 1986    | 6 346           | 537           | 103            | 163 980           |
| Sandarna 6:7          | Brännögatan         | 1984    | 3 539           | 38            | 65             | 86 463            |
| Sandarna 7:2          | Brännögatan         | 1986    | 1 152           | 22            | 24             | 29 497            |
| Sandarna 8:10         | Orustgatan          | 1968    | 3 820           | 88            | 80             | 97 217            |
| Sandarna 8:11         | Donsögatan          | 1986    | 2 280           | 12            | 40             | 58 039            |
| Sandarna 9:2          | Orustgatan          | 1991    | 1 484           | 396           | 17             | 41 665            |
| Skår 50:1             | Omvägen             | 1951    | 1 945           | 266           | 31             | 37 389            |
| Skår 51:1             | Omvägen             | 1951    | 7 629           | 348           | 142            | 141 003           |
| Skår 52:2             | Kallebäcksvägen     | 1974    | 5 152           | 555           | 76             | 99 275            |
| Skår 54:1             | Kallebäcksvägen     | 1980    | 4 507           | 116           | 77             | 85 052            |
| Stampen 16:13         | Norra Ågatan        | 2004    | 10 454          | ---           | 149            | 350 800           |
| Stampen 16:14         | Norra Ågatan        | 2004    | 2 171           | ---           | 78             | 74 000            |
| Stampen 16:15         | Norra Ågatan        | 2004    | 2 390           | ---           | 35             | 77 000            |
| Stampen 16:16         | Norra Ågatan        | 2004    | 2 390           | ---           | 35             | 77 000            |
| Stampen 16:17         | Norra Ågatan        | 2004    | 2 390           | ---           | 35             | 78 000            |
| Stigberget 34:24      | Fjärde Långgatan    | 1989    | 3 941           | 126           | 51             | 111 680           |
| Sävenäs 181:2         | Smögengatan         | 2021    | 8 045           | ---           | 118            | 239 000           |
| Torp 50:6             | Gunn Wållgrens Gata | 2018    | 13 283          | 1 406         | 209            | 537 753           |
| <b>Summa Centrum</b>  |                     |         | <b>569 846</b>  | <b>45 597</b> | <b>9 251</b>   | <b>16 185 507</b> |

| Stadsdel/Fastighet    | Adress                | Vårdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde |
|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Hisingen</b>       |                       |         |                 |               |                |                |
| Backa 264:1*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 61 170         |
| Backa 264:10*         | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 15 000         |
| Backa 264:11*         | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 23 485         |
| Backa 264:12*         | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 25 000         |
| Backa 264:3*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 53 170         |
| Backa 264:4*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 23 825         |
| Backa 264:5*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 24 710         |
| Backa 264:6*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 7 600          |
| Backa 264:7*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 39 000         |
| Backa 264:8*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 24 770         |
| Backa 264:9*          | Litteraturgatan       | 2021    | ---             | ---           | ---            | 25 170         |
| Backa 77:1            | Markurellgatan        | 2000    | 5 204           | 150           | 72             | 74 993         |
| Backa 77:2            | Markurellgatan        | 2006    | 5 084           | ---           | 72             | 74 023         |
| Backa 77:3            | Markurellgatan        | 2006    | 5 084           | 89            | 72             | 74 023         |
| Backa 78:1            | Baron Rogers Gata     | 1995    | 4 368           | ---           | 60             | 60 800         |
| Backa 78:2            | Baron Rogers Gata     | 1985    | 8 641           | 50            | 122            | 107 283        |
| Backa 78:3            | Baron Rogers Gata     | 1984    | 8 638           | ---           | 122            | 107 000        |
| Backa 78:4            | Baron Rogers Gata     | 1970    | 4 492           | 18            | 64             | 53 400         |
| Backa 79:1            | Katjas Gata           | 1971    | 11 499          | 131           | 159            | 131 806        |
| Backa 79:10           | Hjalmar Bergmans Gata | 1992    | 4 760           | 299           | 76             | 68 362         |
| Backa 79:11           | Hjalmar Bergmans Gata | 1994    | 4 688           | ---           | 74             | 65 600         |
| Backa 79:12           | Hjalmar Bergmans Gata | 1994    | 4 688           | ---           | 74             | 64 600         |
| Backa 79:14*          | Wadköpingsgatan       | 2015    | ---             | ---           | ---            | 17 742         |
| Backa 79:15           | Jacobs Gata           | 2019    | 1 872           | ---           | 22             | 37 800         |
| Backa 79:16           | Blendas Gata          | 2021    | 3 349           | ---           | 45             | 23 800         |
| Backa 79:2            | Julias Gata           | 1983    | 8 779           | 150           | 136            | 117 462        |
| Backa 79:3            | Julias Gata           | 1971    | 4 272           | 58            | 57             | 53 123         |
| Backa 79:5            | Jacobs Gata           | 1988    | 5 917           | 359           | 83             | 80 439         |
| Backa 79:6            | Blendas Gata          | 2002    | 4 311           | 318           | 124            | 71 600         |
| Backa 79:7            | Blendas Gata          | 2003    | 5 542           | 150           | 88             | 86 000         |
| Backa 79:8            | Blendas Gata          | 1970    | 4 446           | ---           | 66             | 50 200         |
| Backa 79:9            | Blendas Gata          | 1970    | 8 181           | ---           | 126            | 108 600        |
| Biskopsgården 5:1     | Långströmsgatan       | 1967    | ---             | 4 609         | ---            | 5 274          |
| Biskopsgården 5:2     | Långströmsgatan       | 1967    | 2 034           | 192           | 71             | 23 037         |
| Biskopsgården 5:3     | Långströmsgatan       | 1967    | 2 111           | ---           | 74             | 23 200         |
| Biskopsgården 52:10   | Väderilsgatan         | 1981    | 6 107           | ---           | 110            | 64 600         |
| Biskopsgården 52:13   | Stackmolnsgatan       | 1965    | 9 236           | 435           | 150            | 91 532         |
| Biskopsgården 52:14   | Stackmolnsgatan       | 1978    | 4 708           | 167           | 77             | 53 847         |
| Biskopsgården 52:2    | Väderilsgatan         | 1996    | 4 725           | 584           | 84             | 55 125         |
| Biskopsgården 52:4    | Väderilsgatan         | 1982    | 3 206           | ---           | 47             | 32 272         |
| Biskopsgården 52:5    | Väderilsgatan         | 1979    | 1 548           | 162           | 18             | 15 288         |
| Biskopsgården 52:6    | Väderilsgatan         | 1981    | 3 069           | 164           | 45             | 32 162         |
| Biskopsgården 52:7    | Väderilsgatan         | 1995    | 1 680           | ---           | 24             | 18 569         |
| Biskopsgården 52:9    | Väderilsgatan         | 1996    | 4 725           | 154           | 84             | 53 727         |
| Biskopsgården 6:3     | Långströmsgatan       | 1966    | 2 111           | ---           | 74             | 23 000         |
| Biskopsgården 6:4     | Långströmsgatan       | 1967    | 2 111           | ---           | 74             | 23 000         |
| Biskopsgården 6:5     | Långströmsgatan       | 1967    | 1 829           | ---           | 62             | 19 800         |
| Biskopsgården 730:369 | Klimatgatan           | 1964    | ---             | ---           | ---            | ---            |
| Biskopsgården 82:1    | Daggdroppegatan       | 1973    | 2 360           | 20            | 31             | 21 600         |
| Biskopsgården 830:768 | Klimatgatan           | 1966    | ---             | ---           | ---            | 2 177          |
| Biskopsgården 830:847 | Klimatgatan           | 1966    | ---             | ---           | ---            | ---            |
| Biskopsgården 830:848 | Daggdroppegatan       | 1950    | ---             | ---           | ---            | 2 552          |
| Biskopsgården 84:1    | Klimatgatan           | 1973    | 10 538          | 348           | 154            | 101 051        |

forts nästa sida



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Stadsdel/Fastighet     | Adress                  | Värdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde   |
|------------------------|-------------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>Hisingen forts.</b> |                         |         |                 |               |                |                  |
| Biskopsgården 87:1     | Klimatgatan             | 1974    | 8 876           | 418           | 142            | 87 489           |
| Biskopsgården 87:2     | Daggdroppegatan         | 1972    | 7 172           | 149           | 92             | 65 797           |
| Biskopsgården 96:5     | Bernhards Gränd         | 1994    | 844             | 638           | 10             | 12 570           |
| Biskopsgården 96:6     | Bymolnsgatan            | 1993    | 5 138           | 12            | 57             | 58 131           |
| Biskopsgården 96:7     | Norra Fjädermolnsgatan  | 1993    | 22 998          | 2 095         | 299            | 252 080          |
| Biskopsgården 96:8     | Bernhards Gränd         | 1993    | 4 059           | 71            | 50             | 48 103           |
| Brämregården 2:13      | Rambergsvägen           | 1963    | 5 228           | 151           | 102            | 91 264           |
| Brämregården 20:11     | Jägaregatan             | 2006    | 3 548           | ---           | 72             | 77 000           |
| Brämregården 25:13     | Hisingsgatan            | 1996    | 3 637           | 90            | 74             | 74 556           |
| Brämregården 27:2      | Brämregatan             | 1951    | 800             | 130           | 16             | 13 064           |
| Brämregården 27:9      | Brämregatan             | 1972    | 3 720           | 249           | 68             | 63 358           |
| Brämregården 29:5      | Myntgatan               | 1983    | 1 981           | 88            | 25             | 36 231           |
| Brämregården 3:16      | Östra Stillestorpsgatan | 1980    | 835             | 10            | 14             | 14 813           |
| Brämregården 3:25      | Bergavägen              | 1983    | 566             | 141           | 9              | 10 565           |
| Brämregården 3:26      | Rambergsvägen           | 1983    | 1 132           | 20            | 16             | 19 421           |
| Brämregården 3:27      | Östra Stillestorpsgatan | 1983    | 1 064           | ---           | 17             | 18 800           |
| Kyrkbyn 123:1          | Baltzersgatan           | 2002    | 9 082           | 117           | 165            | 163 424          |
| Kyrkbyn 125:1          | Jättestensgatan         | 1962    | ---             | 947           | ---            | 4 516            |
| Kyrkbyn 125:2          | Baltzersgatan           | 2004    | 10 443          | 517           | 193            | 191 337          |
| Kyrkbyn 128:2          | Jättestensgatan         | 1985    | 8 459           | 205           | 155            | 144 037          |
| Kyrkbyn 17:13          | Douglasgatan            | 1975    | 4 810           | 318           | 73             | 74 341           |
| Kyrkbyn 17:5           | Lundbygatan             | 1988    | 563             | 33            | 11             | 9 643            |
| Kyrkbyn 17:6           | Lundbygatan             | 1988    | 1 050           | 136           | 17             | 17 872           |
| Kyrkbyn 27:1           | Inägogatan              | 1991    | 810             | ---           | 12             | 13 600           |
| Kyrkbyn 27:2           | Inägogatan              | 1997    | 984             | ---           | 18             | 16 800           |
| Kyrkbyn 27:3           | Inägogatan              | 1997    | 1 263           | ---           | 21             | 21 600           |
| Kyrkbyn 33:1           | Fyrväpplingsgatan       | 1994    | 7 603           | 82            | 118            | 148 934          |
| Kyrkbyn 34:1           | Inägogatan              | 1997    | 2 681           | 12            | 49             | 48 600           |
| Kyrkbyn 35:1           | Inägogatan              | 1997    | 1 370           | ---           | 25             | 24 200           |
| Kyrkbyn 35:2           | Inägogatan              | 1997    | 1 320           | ---           | 24             | 23 400           |
| Kyrkbyn 35:3           | Inägogatan              | 1997    | 1 320           | 4             | 24             | 24 200           |
| Kyrkbyn 36:1           | Byalagsgatan            | 1997    | 2 173           | 174           | 39             | 38 180           |
| Kyrkbyn 36:2           | Inägogatan              | 1974    | 2 176           | 133           | 39             | 35 462           |
| Kyrkbyn 81:1           | Jättestensgatan         | 2001    | 944             | 753           | 14             | 21 346           |
| Kyrkbyn 89:1           | Eketrägatan             | 1992    | 2 979           | 392           | 45             | 51 391           |
| Kyrkbyn 89:2           | Eketrägatan             | 1995    | 4 338           | 224           | 78             | 75 561           |
| Kyrkbyn 89:3           | Eketrägatan             | 1996    | 2 163           | ---           | 39             | 37 342           |
| Kyrkbyn 89:4           | Eketrägatan             | 1979    | 1 383           | ---           | 24             | 22 930           |
| Kyrkbyn 90:1           | Eketrägatan             | 1996    | 2 640           | ---           | 48             | 46 400           |
| Kyrkbyn 90:2           | Eketrägatan             | 1996    | 1 320           | ---           | 24             | 23 400           |
| Kyrkbyn 91:1           | Byalagsgatan            | 1998    | 4 074           | 561           | 73             | 72 308           |
| Rambergsstaden 40:1    | Sunnanvindsgatan        | 1956    | 2 893           | 101           | 53             | 50 170           |
| Rambergsstaden 41:2    | Wieselgrensgatan        | 1986    | 5 419           | 517           | 94             | 103 705          |
| Rambergsstaden 44:1    | Sockenvägen             | 1956    | 2 461           | 38            | 48             | 43 029           |
| Rambergsstaden 57:1    | Alice Bonthronsgatan    | 1976    | 1 609           | ---           | 32             | 25 800           |
| Rambergsstaden 58:1    | Alice Bonthronsgatan    | 1968    | 1 694           | 341           | 35             | 28 670           |
| Sannegården 16:1       | Bautastensgatan         | 1983    | 5 414           | 135           | 113            | 86 359           |
| Sannegården 17:2       | Lambergsgatan           | 1969    | 543             | ---           | 17             | ---              |
| Sannegården 19:1       | Bautastensgatan         | 1983    | 681             | 100           | 12             | 11 705           |
| Sannegården 20:1       | Bautastensgatan         | 1986    | 1 137           | 298           | 32             | 19 211           |
| <b>Summa Hisingen</b>  |                         |         | <b>345 310</b>  | <b>19 007</b> | <b>5 720</b>   | <b>5 176 084</b> |

| Stadsdel/Fastighet | Adress                | Vårdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde |
|--------------------|-----------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Nordost</b>     |                       |         |                 |               |                |                |
| Angered 117:2*     | Betselvägen           | 2021    | 1 863           | ---           | 28             | 21 700         |
| Angered 117:3*     | Titteridamm           | 2021    | 3 404           | ---           | 55             | 102 582        |
| Angered 85:1       | Länkhavsgatan         | 1980    | 2 286           | ---           | 28             | 19 800         |
| Angered 86:1       | Fjäderhavsgatan       | 1982    | 546             | ---           | 6              | 8 838          |
| Angered 87:1       | Fjäderhavsgatan       | 1980    | ---             | ---           | ---            | 1 001          |
| Angered 90:1       | Fjäderhavsgatan       | 1980    | 3 776           | ---           | 46             | 38 532         |
| Angered 90:2       | Fjäderhavsgatan       | 1979    | 4 546           | ---           | 54             | 43 805         |
| Angered 91:1       | Fjäderhavsgatan       | 1979    | 10 714          | ---           | 132            | 106 493        |
| Angered 92:1       | Länkhavsgatan         | 1980    | 3 776           | ---           | 46             | 38 532         |
| Angered 92:2       | Länkhavsgatan         | 1979    | 4 471           | 309           | 60             | 45 831         |
| Angered 92:3       | Länkhavsgatan         | 1978    | 4 627           | ---           | 58             | 46 882         |
| Angered 93:2       | Angereds Torg         | 1978    | 5 056           | 1 099         | 64             | 59 557         |
| Gamlestaden 11:23  | Brahegatan            | 1985    | 8 582           | 226           | 130            | 136 076        |
| Gamlestaden 12:28  | Brahegatan            | 1976    | 9 196           | 708           | 144            | 140 902        |
| Gamlestaden 13:21  | Holländaregatan       | 1983    | 966             | 20            | 20             | 15 400         |
| Gamlestaden 13:27  | Gamlestadsvägen       | 1983    | 5 742           | 447           | 80             | 89 208         |
| Gamlestaden 14:11  | Lars Kaggsgatan       | 1936    | 4 162           | 43            | 84             | 62 164         |
| Gamlestaden 15:8   | Måns Bryntessonsgatan | 1948    | 1 727           | 70            | 30             | 26 453         |
| Gamlestaden 20:21  | Måns Bryntessonsgatan | 1982    | 1 691           | 1 488         | 32             | 32 436         |
| Gamlestaden 30:1   | Arvidssonsgatan       | 1938    | 3 226           | 66            | 65             | 48 475         |
| Gamlestaden 34:1   | Gamlestadsvägen       | 1938    | 1 450           | ---           | 24             | 21 200         |
| Gamlestaden 34:3   | Lars Kaggsgatan       | 1938    | 1 790           | ---           | 36             | 26 800         |
| Gamlestaden 34:6   | Nylösegratan          | 1981    | 2 981           | 57            | 41             | 44 971         |
| Gamlestaden 4:9    | Brahegatan            | 1989    | 5 993           | 3 573         | 175            | 152 205        |
| Gamlestaden 5:9    | Artillerigatan        | 2021    | 7 373           | 1 439         | 103            | 165 648        |
| Gamlestaden 51:5   | Batterigatan          | 1985    | 1 092           | 12            | 18             | 17 400         |
| Gamlestaden 7:22   | Holländareplatsen     | 2015    | 3 081           | 194           | 53             | 81 887         |
| Gamlestaden 7:30   | Holländareplatsen     | 1980    | 3 881           | 35            | 48             | 62 226         |
| Gamlestaden 8:11   | Artillerigatan        | 1983    | 3 750           | 1 034         | 60             | 64 180         |
| Gamlestaden 8:18   | Holländareplatsen     | 1981    | 3 262           | 119           | 49             | 49 933         |
| Gamlestaden 8:20   | Banérsgratan          | 1981    | 1 416           | ---           | 18             | 20 800         |
| Gamlestaden 8:3    | Banérsgratan          | 1981    | 430             | ---           | 6              | 6 450          |
| Gamlestaden 9:18   | Banérsgratan          | 1981    | 949             | ---           | 22             | 13 800         |
| Gårdsten 45:14     | Rosmaringatan         | 1976    | ---             | ---           | ---            | 3 822          |
| Gårdsten 45:15     | Mejramgatan           | 1976    | ---             | ---           | ---            | 1 852          |
| Gårdsten 45:16     | Mejramgatan           | 1998    | ---             | ---           | ---            | 852            |
| Gårdsten 45:17     | Paprikagatan          | 2000    | ---             | ---           | ---            | 576            |
| Gårdsten 45:18     | Paprikagatan          | 1975    | ---             | ---           | ---            | 9 716          |
| Gårdsten 62:11     | Mejramgatan           | 1981    | 8 861           | ---           | 126            | 84 000         |
| Gårdsten 62:12     | Mejramgatan           | 1974    | 9 906           | 317           | 140            | 91 820         |
| Gårdsten 62:13     | Mejramgatan           | 1973    | 8 687           | 30            | 129            | 81 191         |
| Gårdsten 62:16     | Rosmaringatan         | 1977    | 9 765           | ---           | 130            | 76 000         |
| Gårdsten 62:3      | Rosmaringatan         | 1976    | 9 714           | 12            | 140            | 81 044         |
| Gårdsten 62:6      | Paprikagatan          | 1976    | 8 952           | ---           | 128            | 77 000         |
| Gårdsten 62:7      | Paprikagatan          | 1975    | 6 135           | 45            | 84             | 47 551         |
| Gårdsten 62:8      | Paprikagatan          | 1983    | 6 496           | 811           | 96             | 65 240         |
| Gårdsten 62:9      | Paprikagatan          | 1975    | 8 019           | 55            | 110            | 76 937         |
| Gårdsten 63:1      | Kaprisgratan          | 1988    | 22 552          | 151           | 283            | 248 188        |
| Hjällbo 5:14       | Bergsgårdsgärdet      | 1973    | 49 951          | 3 446         | 651            | 436 603        |
| Hjällbo 6:8        | Skolspåret            | 1967    | 45 622          | 7 300         | 591            | 409 251        |
| Hjällbo 7:7        | Sandspåret            | 1984    | 33 518          | 811           | 429            | 295 018        |
| Hjällbo 9:4        | Bondegården           | 1968    | 43 578          | 1 507         | 619            | 390 613        |
| Kortedala 1:1      | Månadsgatan           | 1992    | 3 045           | 181           | 51             | 42 250         |

forts nästa sida

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

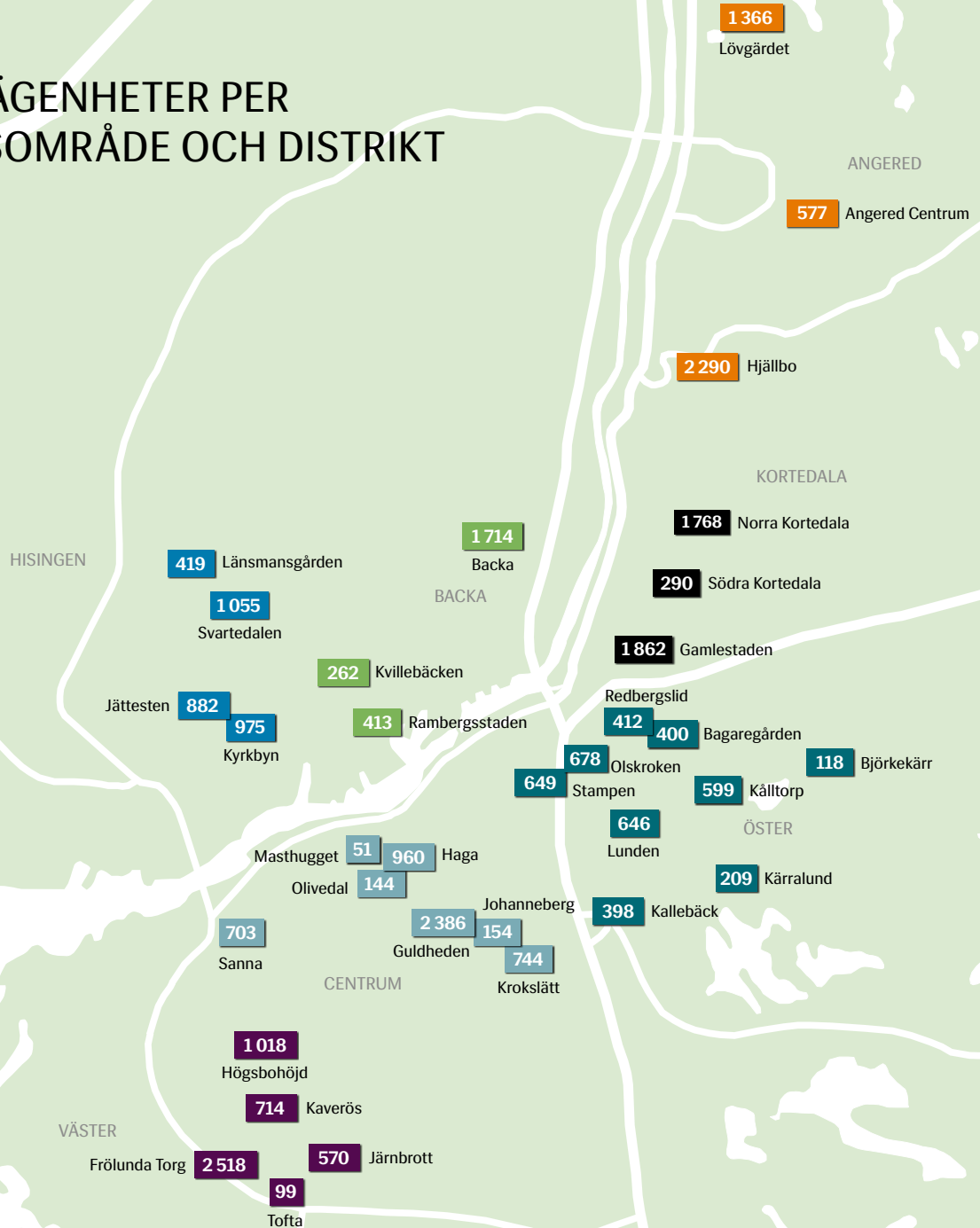
| Stadsdel/Fastighet    | Adress           | Värdeår | Bostadsyta, kvm | Lokalyta, kvm | Antal bostäder | Taxeringsvärde   |
|-----------------------|------------------|---------|-----------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>Nordost forts.</b> |                  |         |                 |               |                |                  |
| Kortedala 101:2       | Aprilgatan       | 2002    | 10 328          | 352           | 172            | 161 185          |
| Kortedala 102:1       | Decemborgatan    | 1988    | 14 948          | 251           | 245            | 201 141          |
| Kortedala 103:1       | Aprilgatan       | 1988    | 3 415           | 646           | 58             | 48 292           |
| Kortedala 105:6       | Allhelgonagatan  | 1978    | 2 586           | 293           | 39             | 33 247           |
| Kortedala 2:1         | Månadsgatan      | 1992    | 8 714           | 132           | 137            | 121 087          |
| Kortedala 2:2         | Timgatan         | 1991    | 4 427           | 5             | 68             | 63 200           |
| Kortedala 2:3         | Timgatan         | 1991    | 2 209           | 37            | 34             | 32 499           |
| Kortedala 83:1        | Vårfrugatan      | 1995    | 2 732           | 52            | 43             | 36 643           |
| Kortedala 84:1        | Vårfrugatan      | 1995    | 1 773           | ---           | 33             | 25 772           |
| Kortedala 86:2        | Adventsvägen     | 1956    | 5 424           | ---           | 96             | 66 827           |
| Kortedala 86:3        | Adventsvägen     | 1990    | 3 600           | ---           | 64             | 46 200           |
| Kortedala 87:1        | Adventsvägen     | 2019    | 7 633           | ---           | 128            | 161 000          |
| Kortedala 89:2        | Adventsvägen     | 1996    | 2 106           | ---           | 36             | 30 080           |
| Kortedala 89:3        | Annandagsgatan   | 1994    | 3 092           | 222           | 48             | 44 036           |
| Kortedala 90:4        | Annandagsgatan   | 1993    | 5 366           | 131           | 82             | 74 681           |
| Kortedala 90:5        | Julaftonsgatan   | 1993    | 4 895           | 68            | 72             | 67 637           |
| Kortedala 90:6        | Julaftonsgatan   | 1992    | 5 110           | 17            | 77             | 69 263           |
| Kortedala 90:8        | Adventsvägen     | 1994    | 6 077           | 20            | 100            | 83 081           |
| Kortedala 90:9        | Adventsvägen     | 1994    | 1 917           | ---           | 36             | 25 800           |
| Kortedala 91:3        | Brittsommargatan | 1970    | 8 765           | 30            | 127            | 110 452          |
| Kortedala 91:4        | Årstidsgatan     | 1980    | 2 744           | 45            | 56             | 37 739           |
| Kortedala 94:1        | Allhelgonagatan  | 1978    | 3 270           | 62            | 54             | 43 356           |
| Kortedala 95:1        | Allhelgonagatan  | 1981    | 1 986           | 62            | 36             | 26 432           |
| Kortedala 96:2        | Allhelgonagatan  | 1979    | 3 716           | ---           | 79             | 52 286           |
| Kortedala 96:3        | Brittsommargatan | 1976    | 2 148           | ---           | 36             | 28 851           |
| Kortedala 97:1        | Allhelgonagatan  | 1979    | 2 902           | ---           | 51             | 40 521           |
| Kviberg 22:10         | Beväringsgatan   | 1959    | 3 419           | 127           | 50             | 51 783           |
| Kviberg 22:56         | Beväringsgatan   | 2021    | 3 973           | 286           | 83             | 187 096          |
| Kviberg 22:6          | Beväringsgatan   | 1959    | 6 864           | 215           | 102            | 107 183          |
| Kviberg 22:7          | Beväringsgatan   | 1959    | 6 892           | 198           | 102            | 101 980          |
| Kviberg 22:8          | Beväringsgatan   | 1959    | 6 892           | 292           | 102            | 103 130          |
| Kviberg 22:9          | Beväringsgatan   | 1959    | 6 892           | 247           | 102            | 103 432          |
| Kviberg 741:184       | Hinderbanan      | 2014    | 5 976           | 618           | 83             | 153 257          |
| <b>Summa Nordost</b>  |                  |         | <b>555 397</b>  | <b>30 013</b> | <b>8 153</b>   | <b>6 870 860</b> |

| Stadsdel/Fastighet   | Adress              | Värdeår | Bostadsyta, kvm  | Lokalyta, kvm  | Antal bostäder | Taxeringsvärde    |
|----------------------|---------------------|---------|------------------|----------------|----------------|-------------------|
| <b>Sydväst</b>       |                     |         |                  |                |                |                   |
| Järnbrott 10.1       | Televisionsgatan    | 1970    | 1 083            | 70             | 18             | 18 340            |
| Järnbrott 11.1       | Televisionsgatan    | 1986    | 3 939            | 78             | 66             | 67 137            |
| Järnbrott 116.87     | Elins Gård          | 2015    | 8 258            | 41             | 117            | 198 000           |
| Järnbrott 116.88     | Idas Gård           | 2001    | 6 762            | 24             | 110            | 130 115           |
| Järnbrott 116.89     | Fyrktorget          | 2000    | 2 290            | 678            | 37             | 53 183            |
| Järnbrott 116.90     | Amandas Gård        | 1999    | 7 337            | ---            | 130            | 149 000           |
| Järnbrott 116.91     | Amandas Gård        | 1998    | 3 805            | 7              | 66             | 74 807            |
| Järnbrott 116.92     | Fredrikas Gård      | 1997    | 4 324            | 233            | 65             | 81 818            |
| Järnbrott 116.93     | Fredrikas Gård      | 1997    | 4 632            | ---            | 70             | 86 553            |
| Järnbrott 116.94     | Annas Gård          | 1996    | 4 632            | 120            | 69             | 89 242            |
| Järnbrott 116.95     | Annas Gård          | 1996    | 7 028            | 473            | 114            | 135 929           |
| Järnbrott 116.96     | Julianas Gård       | 1995    | 8 896            | 10             | 132            | 175 165           |
| Järnbrott 116.97     | Julianas Gård       | 1995    | 3 851            | 18             | 62             | 73 658            |
| Järnbrott 116.99     | Idas Gård           | 2001    | 2 754            | ---            | 46             | 53 000            |
| Järnbrott 140.1      | Mandolingatan       | 1961    | 9 072            | 317            | 156            | 149 991           |
| Järnbrott 140.2      | Mandolingatan       | 1962    | 9 353            | 259            | 170            | 158 345           |
| Järnbrott 140.3      | Mandolingatan       | 1962    | 9 072            | 352            | 156            | 150 285           |
| Järnbrott 140.4      | Mandolingatan       | 1962    | 9 355            | 261            | 170            | 158 000           |
| Järnbrott 140.6      | Mandolingatan       | 1962    | 9 072            | 234            | 156            | 149 492           |
| Järnbrott 142.4      | Marconigatan        | 1964    | 7 315            | 620            | 97             | 129 499           |
| Järnbrott 142.5      | Marconigatan        | 1964    | 7 302            | 680            | 98             | 130 392           |
| Järnbrott 142.6      | Marconigatan        | 1970    | 7 092            | 862            | 92             | 132 000           |
| Järnbrott 154.1      | Dirigentgatan       | 1981    | 20 674           | 337            | 304            | 377 371           |
| Järnbrott 155.1      | Barytongatan        | 1965    | 11 644           | 333            | 172            | 190 431           |
| Järnbrott 155.4      | Kaverösterrassen    | 1996    | 1 854            | 522            | 22             | 50 716            |
| Järnbrott 156.1      | Tunnlandsgatan      | 1965    | 11 695           | 376            | 180            | 192 612           |
| Järnbrott 166.11     | Frölunda Kyrkogata  | 1996    | 6 113            | 60             | 99             | 119 147           |
| Järnbrott 166.2      | Järnbrotts Prästvåg | 1977    | ---              | 520            | ---            | ---               |
| Järnbrott 184.1      | Näverlursgatan      | 2016    | 8 550            | 104            | 122            | 194 854           |
| Järnbrott 184.2      | Näverlursgatan      | 2017    | 8 590            | 212            | 123            | 190 252           |
| Järnbrott 184.3      | Näverlursgatan      | 1964    | 7 887            | 41             | 102            | 125 048           |
| Järnbrott 184.4      | Näverlursgatan      | 1965    | 6 962            | 1 034          | 90             | 116 788           |
| Järnbrott 186.3      | Mandolingatan       | 2021    | 5 697            | 587            | 104            | 144 000           |
| Järnbrott 186.4      | Mandolingatan       | 2021    | 7 634            | 455            | 133            | 156 114           |
| Järnbrott 19.3       | Flygradiogatan      | 1991    | 3 219            | 22             | 58             | 59 402            |
| Järnbrott 194.1      | Kaverösporten       | 1999    | 2 639            | ---            | 36             | 80 200            |
| Järnbrott 2.1        | Flygradiogatan      | 1991    | 3 380            | 156            | 54             | 62 481            |
| Järnbrott 217.1*     | Mandolingatan       | 2021    | ---              | ---            | ---            | 71 754            |
| Järnbrott 217.2*     | Mandolingatan       | 2021    | 6 627            | 914            | 130            | 178 068           |
| Järnbrott 5.1        | Bilradiogatan       | 1987    | 5 730            | 686            | 96             | 102 525           |
| Järnbrott 6.1        | Rundradiogatan      | 1990    | 7 413            | 203            | 120            | 137 619           |
| Järnbrott 7.3        | Rundradiogatan      | 1982    | 6 188            | 158            | 110            | 110 781           |
| Järnbrott 758.66     | Mandolingatan       | 1961    | ---              | 350            | ---            | 1 139             |
| Järnbrott 9.1        | Bilradiogatan       | 1988    | 2 918            | 116            | 48             | 52 268            |
| Järnbrott S:103      | Växelmynstgatan     | 2014    | ---              | 216            | ---            | ---               |
| Rud 760.43           | Gånglåten           | 1963    | ---              | ---            | ---            | ---               |
| Rud 760.44           | Gånglåten           | 2004    | ---              | ---            | ---            | 6 318             |
| Rud 9.2              | Gånglåten           | 2003    | 12 059           | 100            | 181            | 232 582           |
| Rud 9.3              | Gånglåten           | 2003    | 11 096           | 269            | 172            | 213 955           |
| Rud 9.4              | Gånglåten           | 2003    | 11 850           | 1 012          | 181            | 230 482           |
| Rud 9.5              | Gånglåten           | 2001    | 5 086            | 72             | 85             | 94 314            |
| <b>Summa Sydväst</b> |                     |         | <b>312 729</b>   | <b>14 192</b>  | <b>4 919</b>   | <b>6 035 172</b>  |
| <b>TOTAL</b>         |                     |         | <b>1 783 282</b> | <b>108 809</b> | <b>28 043</b>  | <b>34 267 623</b> |

\*För dessa fastigheter pågår nyproduktion.



# ANTAL LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT



| DISTRIKT     | BOSTÄDER ANTAL | BOSTÄDER YTA     | LOKALER YTA    | TOTAL YTA        |
|--------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| ANGERED      | 4 233          | 316 821          | 15 893         | 332 714          |
| BACKA        | 2 389          | 150 402          | 3 648          | 154 050          |
| CENTRUM      | 5 142          | 315 610          | 24 174         | 339 784          |
| HISINGEN     | 3 331          | 194 908          | 15 359         | 210 267          |
| KORTEDALA    | 3 920          | 238 576          | 14 120         | 252 696          |
| VÄSTER       | 4 919          | 312 729          | 14 192         | 326 921          |
| ÖSTER        | 4 109          | 254 236          | 21 423         | 275 659          |
| <b>TOTAL</b> | <b>28 043</b>  | <b>1 783 282</b> | <b>108 809</b> | <b>1 892 091</b> |

# Deltagare

**BOSTADS AB POSEIDON** 556120-3398 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Åke Lennart Fransson

Åke Fransson

***2022-02-10 11:31:00 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BRUNO TIOZZO

Bruno Tiozzo

***2022-02-10 13:54:24 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL JERSHED

Calle Jershed

***2022-02-10 13:52:59 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STENQVIST

Marie Stenquist

***2022-02-10 13:53:24 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNIFER HANKINS

Jennifer Merelaid Hankins

***2022-02-10 13:52:50 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gösta Torkel Allan Bergström

Torkel Bergström

***2022-02-10 13:54:21 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER KIRKSAETHER

Peter Kirksaether

***2022-02-10 13:53:40 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA MOLUND TUNBORN

Lena Molund Tunborn

***2022-02-10 11:46:26 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN RIGEMAR

Torbjörn Rigemar

***2022-02-10 11:05:59 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORE SVENSSON

Tore Svensson

***2022-02-10 13:54:16 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN OLSSON

Karin Olsson

***2022-02-10 15:19:47 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Poseidon, org.nr 556120-3398

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Poseidon för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsaktiebolaget Poseidons finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bostadsaktiebolaget Poseidon.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsaktiebolaget Poseidon enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-29 samt 68-78. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsaktiebolaget Poseidon för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsaktiebolaget Poseidon enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-02-10 15:20:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN OLSSON

Datum

Karin Olsson

Leveranskanal: E-post