

→ ÅRSREDOVISNING 2021  
BOSTADS AB POSEIDON



## 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  
FÖRMEDLADES  
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 UPPLEVER ATT DE ÄR TRYGGA I SITT BOENDE. TRYGGHETEN HAR ÖKAT I ALLA FEM UTVECKLINGSOMRÅDEN UNDER ÅRET.

I ÅR FÄRDIGSTÄLLEDES

# 704

POSEIDONLÄGENHETER  
- NYTT REKORD!



186 LÖPARE ANMÄLDE SIG TILL DET FÖRSTA BACKAVARVET



HOGENSKILDGATAN, LUNDEN ↓

VD-ORD

# 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

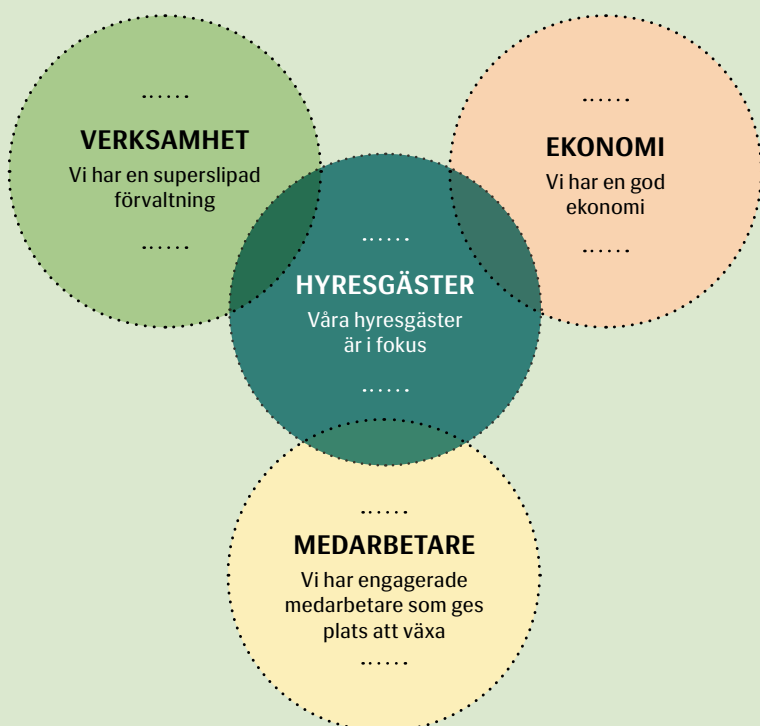
- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

### Våra värderingar

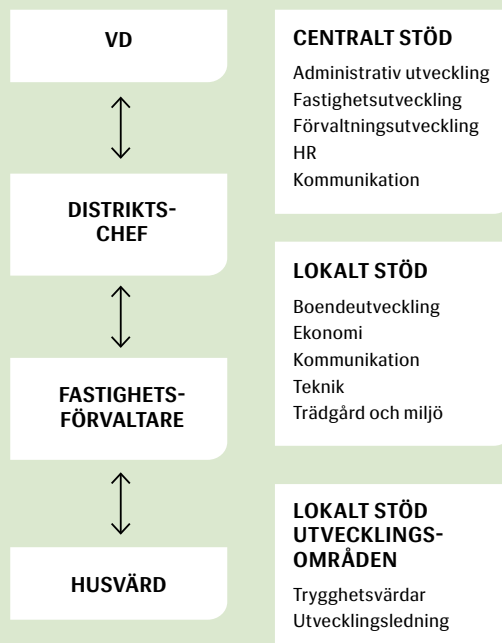
Under året har vi genom ett brett dialogarbete i bolaget tagit fram en ny värdegrund för Poseidon. Värderingarna beskriver vilka vi är idag och hur vi behöver agera för att nå våra mål.

### 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

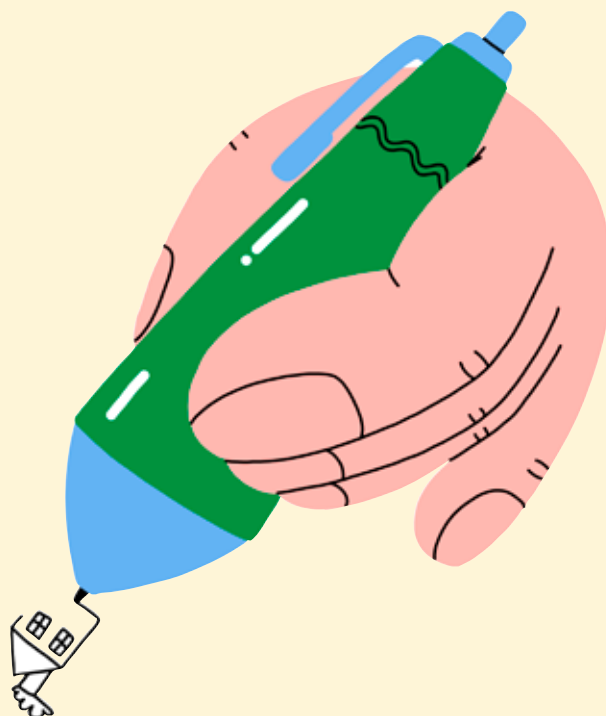
I Hjällbo äger Poseidon idag drygt 90 procent av alla bostäder och det finns få möjligheter för den som vill bo kvar i området och äga sitt hem. Tillsammans med flera privata byggaktörer har vi planer att bygga nya bostäder med andra upplåtelseformer i Hjällbo. Men vi vill även bidra till en bostadsmarknad 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. ▲



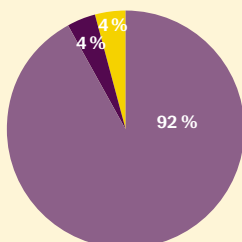
**SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON**

Storlek: 2 rum och kök,  
64 kvadratmeter

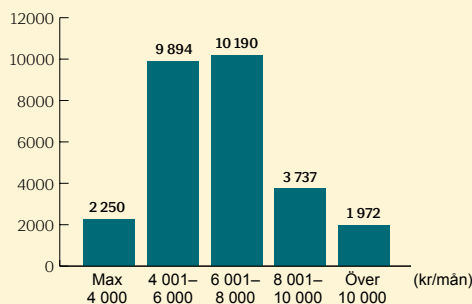
Hyra: 6 489 kr/månad

**BRUTTO-HYRESINTÄKTER 2021**

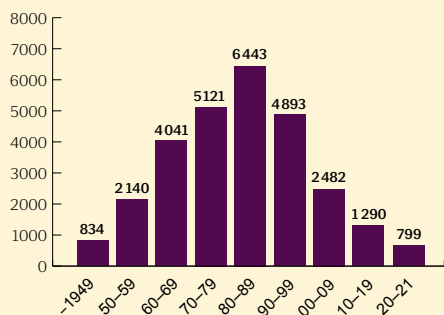
- Bostäder 92 %
- Lokaler 4 %
- Fordonsplatser 4 %



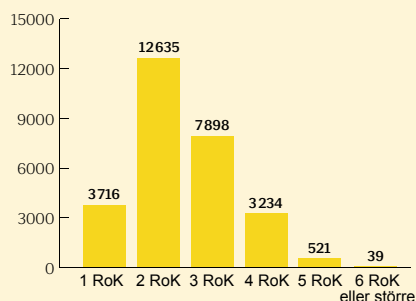
**ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ**



**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.

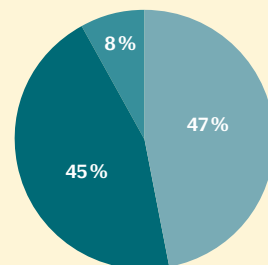
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A- B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerares, perspektiv, där A1-läget är högst värderat.

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.

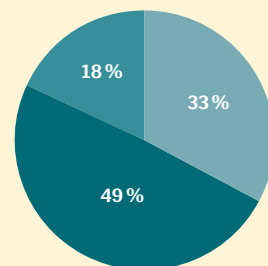
**MARKNADSVÄRDE**

- 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.

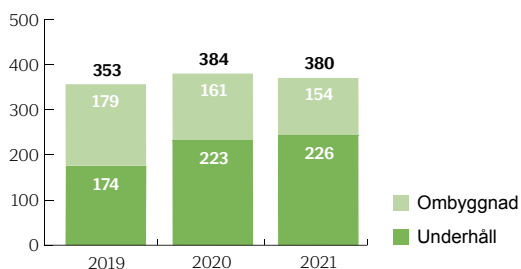
### Vad ser du fram emot just nu?

– 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 fascineras 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, Brämregården	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 trygghetsvärdar 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, cykelförmån 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 fastighetsskötsel 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.

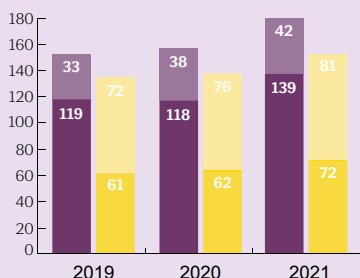
### Vilka utmaningar ser du inom ditt område just nu?

– 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?

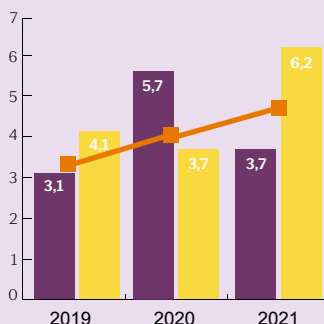
– Att vi får jobba vidare med våra värderingar. Jag ser fram emot samtal och diskussioner kring hur vi är och vilka vi behöver vara framöver.

### KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



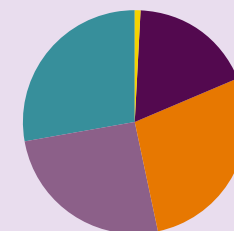
**Kollektivanställda** ■ Män ■ Kvinnor  
**Tjänstemän** ■ Män ■ Kvinnor

### SJUKFRÅNVARO (%)



■ Män ■ Kvinnor — Genomsnitt  
Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 4,6% (4,0)

### ÅLDERSFÖRDELNING

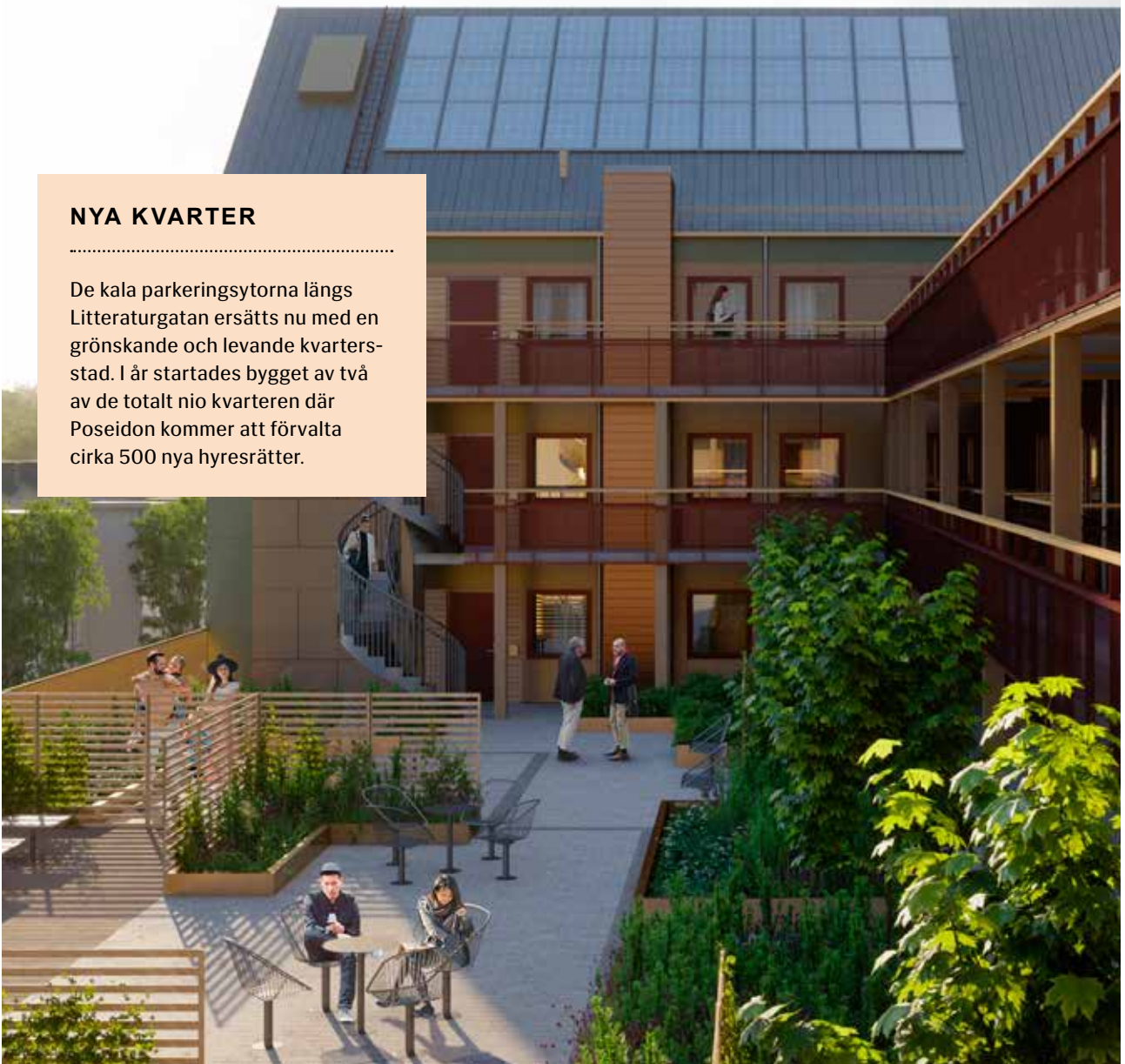


Medelåldern bland anställda var 46 år (46).

# 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 solcellsinstallation 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.

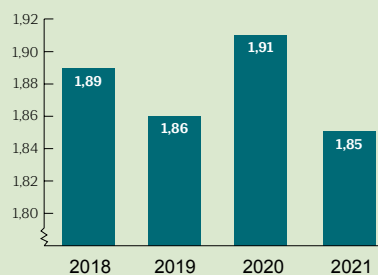
#### Vad var hyresgästerna mest intresserade av?

– 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.

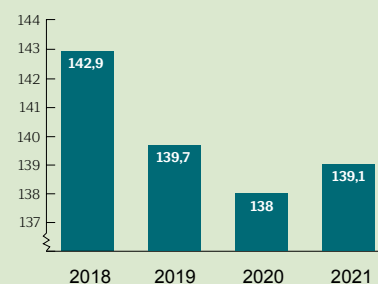
#### Hur ska ni använda resultaten?

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

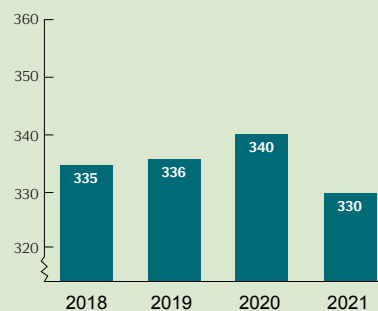
#### VATTENFÖRBRUKNING (m<sup>3</sup>/kvm)



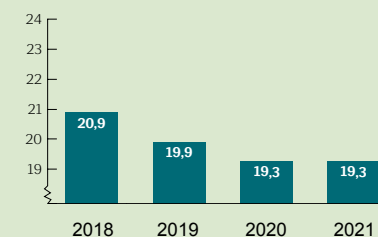
#### FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



#### 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. Styrelsemöte: Löpande ärenden
<b>MAJ</b>	Styrelsekonferens Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
<b>JUNI</b>	Styrelsemöte: Information från DSO, dataskyddsombud, samt löpande ärenden.
<b>AUGUSTI</b>	Rundtur digitalt i bolagets områden. 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.

### RISKFaktor

### RISKHANtering

#### VERKSAMHETSRIKer

##### 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**

Hyror är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyror 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 affärsmässigheten.

## 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
Planenliga 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>

FINANSIELLA RAPPORTER

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 sammantaget 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

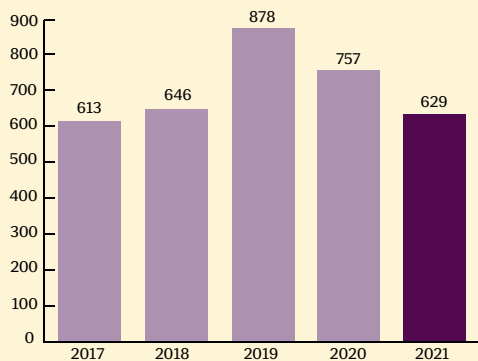
BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		210 373	389 296
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	34	500 069	425 287
Erhållen ränta		1 956	531
Erlagd ränta	35	-85 416	-84 256
Betald skatt		-49	23
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring 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

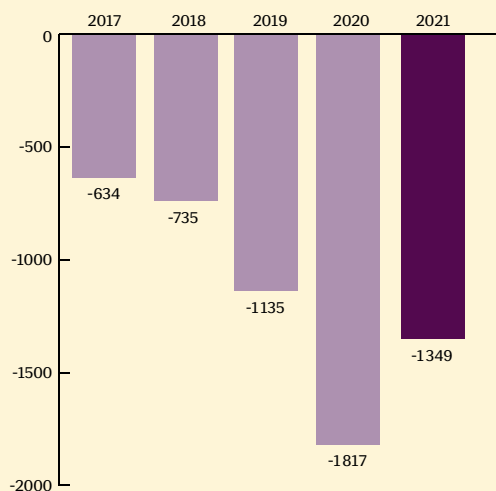
### Kassaflöde från den löpande verksamheten 629 mnkr (757)

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



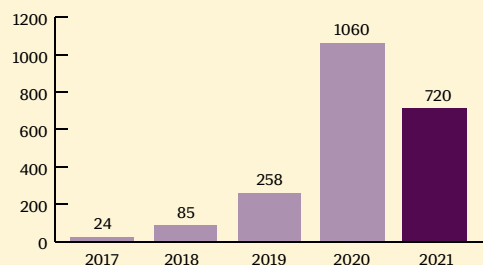
### Kassaflöde från investeringsverksamheten - 1 349 mnkr (-1 817)

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.

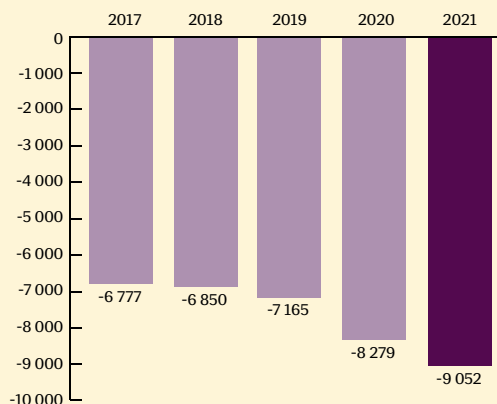


### Disponibla likvida medel 0 mnkr (0)

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 utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

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

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

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

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

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

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultat-räkningen.

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/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- 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 hänförliga till företags tillgångar</b>		
Resultatandel kommanditbolag	244	–
Räntetäckter, övriga	1 712	531
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företags tillgångar</b>	<b>1 956</b>	<b>531</b>
<b>Finansiella poster hänförliga till företags 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 hänförliga till företags 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 företags resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktieföretag.

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
Ackumulerade 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/ 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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Poseidon  
Org.nr 556120-3398

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för år 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 Bostads AB 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 Bostads AB Poseidon.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–29 och 68–78. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Poseidon för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Poseidon enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

## **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser

som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

**Göteborg den 10 februari 2022**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Karin Olsson**

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2021

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon  
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556120-3398

Jag, lekmannarevisorer i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga yrkesrevisorer som biträder lekmannarevisorerna.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, Reglemente för Göteborgs Stads revisorer, god revisions sed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och bolagsstämman har fattat.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse upprättad av revisionskontoret. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Till grund för min bedömning hänvisar jag till revisionskontorets granskningsredogörelse.

**Göteborg den 10 februari 2022**

**Torbjörn Rigemar**

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

# Granskningsrapport för 2021

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon  
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556120-3398

Detta är ett utdrag med sammanfattning av min granskningsrapport, som i sin helhet finns som bilaga till Bostads AB Poseidons årsredovisning för år 2021.

## Sammanfattning

Storleken av de värdeöverföringar som kan göras från Poseidon, regleras av Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den för år 2021 högsta tillåtna värdeöverföringen kan beräknas till 788 800 kr. Den värdeöverföring som faktiskt sker från Poseidon, uppgår till 71 788 000 kr och består av koncernbidrag med 71 mkr och föreslagen utdelning med 788 000 kr. Från Poseidon görs därmed en otillåten värdeöverföring med 70 999 200 kr.

För länder som tillhör EU, finns särskilda regler om när stat, kommun eller landsting får ge stöd till viss verksamhet. För de flesta sådana stöd krävs ett godkännande i förväg av EU-kommissionen. Om ett kapitaltillskott lämnas till ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag, t ex i form av ett aktieägartillskott, kan det vara ett olagligt statsstöd. Innan ett stöd lämnas, ska anmälan ske till EU-kommissionen genom näringsdepartementet. Poseidon har erhållit ett aktieägartillskott från sitt moderbolag med 56 374 000 kr. Eftersom man också gjort nedskrivningar av pågående projekt med 48 797 577 kr, finns risk för att det kan föreligga ett otillåtet statsstöd. Poseidon har inte begärt godkännande från EU-kommissionen och det finns därför risk för att bolaget kan drabbas av både böter och återbetalningsskyldighet av det erhållna stödet.

Poseidons fastighetsbestånd är bokfört till 15,5 miljarder kr, men har ett uppskattat marknadsvärde på 49,2 miljarder kr. Trots detta har bolaget gjort nedskrivningar av pågående projekt med 48 797 577 kr. Det kan ifrågasättas om nedskrivningen motiveras av en verklig värdenedgång, eller om nedskrivningen endast sker i resultatreglerande syfte.

Frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt ska före beslut, tas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Samtliga de handlingar från bolagets sida, som redogörs för i denna granskningsrapport, är av den digniteten att kommunfullmäktiges ställningstagande borde ha inhämtats. Poseidon har inte hänfört någon fråga till kommunfullmäktige före beslut. Bolaget har inte heller tagit upp någon sådan fråga vid ägardialogen med sitt moderbolag.

Min bedömning är därför att bolagets verksamhet inte har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt eller att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

**Göteborg den 10 februari 2022**

**Tore Svensson**

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

# 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
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	1971	706	326	13	27 077
Krokslätt 156:1	Framnäsgatan	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	Ättehösgatan	1960	1 881	27	36	51 039
Källtorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	---	15	23 400
Källtorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	20 509
Källtorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	---	12	15 489
Källtorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	---	36	52 000
Källtorp 59:12	Qvidingsgatan	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	Långströmngatan	1967	---	4 609	---	5 274
Biskopsgården 5:2	Långströmngatan	1967	2 034	192	71	23 037
Biskopsgården 5:3	Långströmngatan	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	Långströmngatan	1966	2 111	---	74	23 000
Biskopsgården 6:4	Långströmngatan	1967	2 111	---	74	23 000
Biskopsgården 6:5	Långströmngatan	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	Eketrögatan	1992	2 979	392	45	51 391
Kyrkbyn 89:2	Eketrögatan	1995	4 338	224	78	75 561
Kyrkbyn 89:3	Eketrögatan	1996	2 163	---	39	37 342
Kyrkbyn 89:4	Eketrögatan	1979	1 383	---	24	22 930
Kyrkbyn 90:1	Eketrögatan	1996	2 640	---	48	46 400
Kyrkbyn 90:2	Eketrögatan	1996	1 320	---	24	23 400
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	72 308
Rambergssstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	101	53	50 170
Rambergssstaden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 419	517	94	103 705
Rambergssstaden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	38	48	43 029
Rambergssstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	---	32	25 800
Rambergssstaden 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	Värdeår	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	Angered's 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	Bondegårdet	1968	43 578	1 507	619	390 613
Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	42 250

forts nästa sida

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

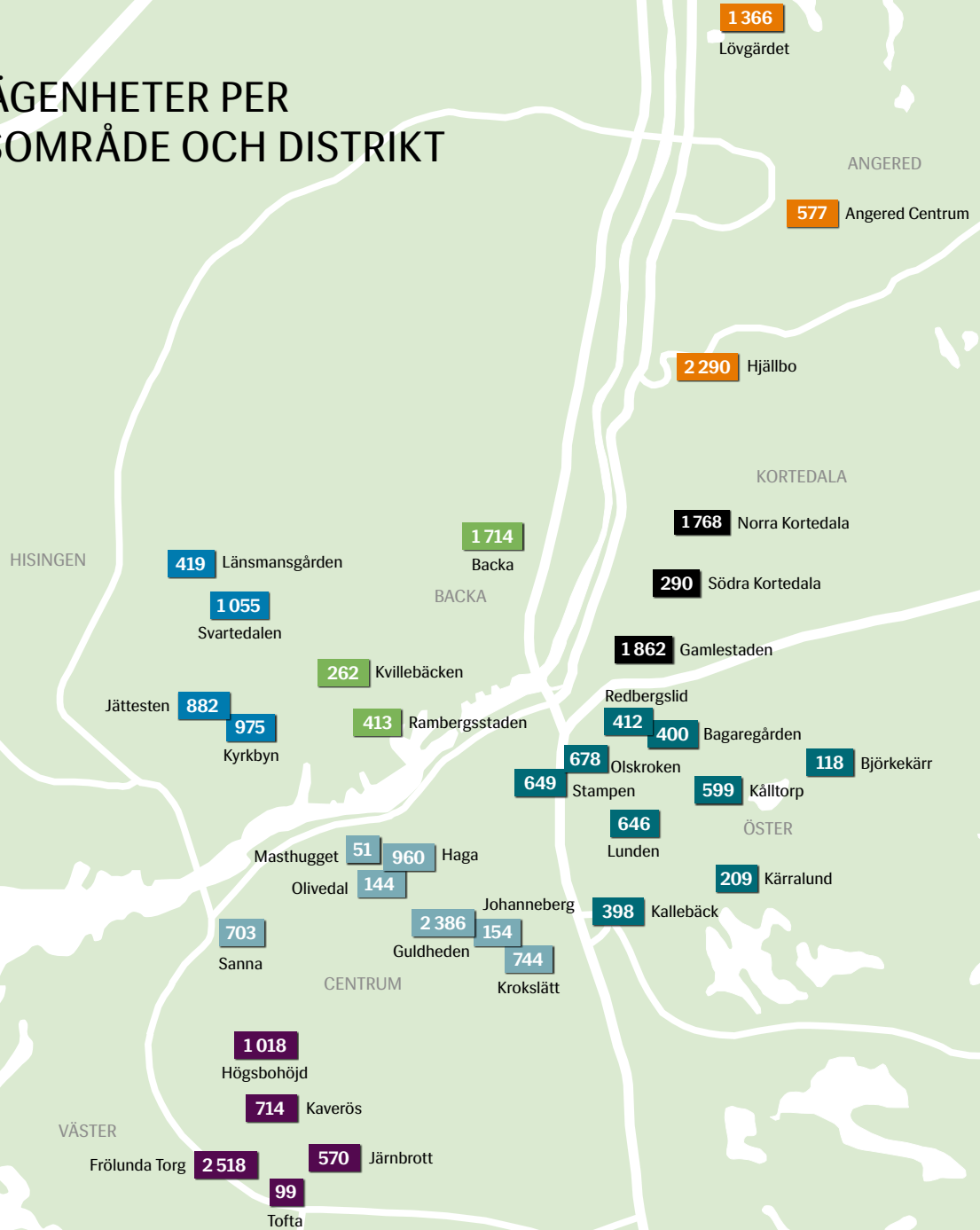
Stadsdel/Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde
<b>Nordost forts.</b>						
Kortedala 101:2	Aprilgatan	2002	10 328	352	172	161 185
Kortedala 102:1	Decemborgsgatan	1988	14 948	251	245	201 141
Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	48 292
Kortedala 105:6	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>