






# Innehåll

**Bostads AB Poseidon** är Göteborgs största hyresvärd. Vi äger och förvaltar 28 876 hyresrätter och är hem till ungefär var tionde göteborgare. Vi ingår i **Framtiden-koncernen**, en del av **Göteborgs Stad**.

-  [facebook.com/BostadsABPoseidon](https://facebook.com/BostadsABPoseidon)
-  [linkedin.com/company/bostads-ab-poseidon](https://linkedin.com/company/bostads-ab-poseidon)
-  [youtube.com \(Bostads AB Poseidon\)](https://youtube.com/BostadsABPoseidon)

**Poseidon** omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2025 gör **Framtidenkoncernen** en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på [framtiden.se](https://framtiden.se)



**Göteborgs  
Stad**

2025 I KORTHET	4
VD HAR ORDET	6
UPPDRAG OCH MARKNAD	8
HYRESGÄSTER	11
UTVECKLINGSOMRÅDEN	14
FASTIGHETER	17
UNDERHÅLL OCH RENOVERING	20
NYPRODUKTION	22
MEDARBETARE	24
KLIMAT OCH MILJÖ	28
BOLAGSSTYRNING	32
LEDNING, STYRELSE OCH REVISORER	34
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	36
ÅRETS VERKSAMHET	36
RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER	38
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	40
UTBLICK 2026	41
FEMÅRSÖVERSIKT	42
FINANSIELLA RAPPORTER	44
DEFINITIONER	44
RESULTATRÄKNING	45
BALANSRÄKNING	46
KASSAFLÖDESANALYS	49
NOTER	50
REVISIONSBERÄTTELSE	68
GRANSKNINGSRAPPORT	71
FASTIGHETSFÖRTECKNING	72
FASTIGHETSBESTÄND PER STADSOMRÅDE	73
LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT	81



Signature reference: c191a414-2c89-4266-8278-6f14619f1123

# 2025 i korthet



## Årets nyskapare i Göteborg

Samarbetet "Sommarjobbare mot våld", där vi inom **Framtiden-koncernen** utbildat närmare 1 500 sommarjobbare i värdegrund, civillikage och omtanke, utnämndes till **Årets nyskapare** av Göteborgs Stad.

”

Jättekul med sådana här dagar – mycket folk, bra väder och kul dag för alla kids.”

GEORGE, DELTAGARE  
I POSEIDONVARVET

# 140

nya träd

har planterats i våra områden under året. Under sommaren märkte vi upp 70 träd med så kallade tree-tags för att visa vilken nytta de gör.

På skyltarna framgår att de ger syre och svalka, binder koldioxid, fångar upp skadliga partiklar och minskar risken för översvämningar.

POSEIDON

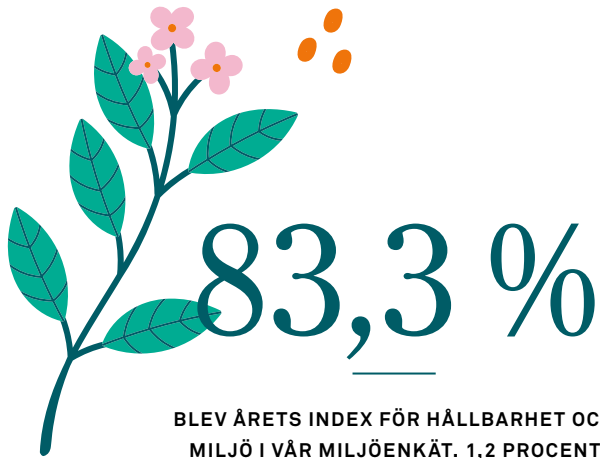
## Inflyttning i kvarteret Omställningen

→ I APRIL FLYTTADE hyresgäster in i 63 lägenheter i det nya kvarteret Omställningen i Backa. Kvarteret är utformat för att minska klimatpåverkan från bygg- och boendetiden, och i stället för parkeringsplatser erbjuds boende dela bil, cykel, tvättstuga och prylar med grannen.

– Att det är enkelt att leva utan bil här var en av fördelarna som gjorde att jag valde att flytta hit, säger hyresgästen **Madeleine**.



FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING



BLEV ÅRETS INDEX FÖR HÅLLBARHET OCH MILJÖ I VÅR MILJÖENKÄT. 1,2 PROCENT ÖVER BRANSCHMEDELVÄRDET OCH ETT KVITTO PÅ ATT VÅRT ARBETE GER RESULTAT.

# 465

ungdomar, handledare och samordnare jobbade hos oss i år. De har bland annat målat lekplatser och bänkar, rensat ogräs, plockat skräp och hållit i aktiviteter.



MIKAEL GÖTHAGE

## Härlig segermiddag för grannbingot

→ UNDER SOMMAREN arrangerade vi grannbingot *Säg hej till grannen*. Vinnarna, som bjöds in till en kväll med boule och god mat, upptäckte hur lätt det kan vara att ha trevligt med människor man inte känner.

– Jag hejar alltid och frågar hur folk mår. Om man känner sina grannar, känner man sig lite tryggare, säger en av vinnarna, **Elisabet**.

# 28 876

hyresrätter förvaltas av oss på **Poseidon**, en ökning med 201 lägenheter under 2025. Vi är hem för nästan var tionde göteborgare.

## Länsmanshuset invigt

I NOVEMBER INVIGDES en ny mötesplats på Hisingen – **Länsmanshuset**. Mötesplatsen, som drivs av **Poseidon** och **Bostadsbolaget**, erbjuder aktiviteter inom bland annat hälsa, jobb, fritid, samhällsvägledning och föräldrastöd.



Vårt arbete med att stärka grannskap och gemenskap är också ett sätt att öka resiliensen i våra områden.

YLVA MORÉN,  
VD POSEIDON

# Ylva Morén

VD PÅ  
BOSTADS AB POSEIDON



**DET HAR VARIT** ett händelserikt år, men det som framför allt stannar kvar hos mig är alla möten med hyresgäster. Genom aktiviteter som *Poseidon-varvet*, kampanjen ”Säg hej” och *Orange Week* har vi skapat utrymme för både gemenskap och viktiga samtal. Vi invigde också två nya mötesplatser – **Lobbyn** i Backa och **Länsmanshuset** – som bidrar till fler tillfällen att mötas och bygga relationer.

Årets hyresgästenkät visar att våra områden upplevs som tryggare och mer välskötta. Trygghetsindexet ökar för femte året i rad och en särskilt tydlig ökning ser vi i våra utvecklingsområden. Samtidigt visar svaren att vi var lite för snabba i övergången till digital ärendehantering och att flera saknar en mer personlig kontakt med oss. Det tar vi med oss i arbetet för att alla ska känna sig inkluderade och lyssnade på.

**2025 HAR VI** bidragit med 201 nya bostäder till göteborgarna och uthyrningen av ytterligare 213 lägenheter med inflyttning 2026 pågår. Att vi nu även ansvarar för uthyrning och förvaltning av våra drygt 700 studentlägenheter stärker vår roll som ett bolag som gör rum för livets olika faser.

Vi driver många projekt för att rusta våra fastigheter och växlar upp arbetet ytterligare nästa år. Vår nya underhållsstrategi ger oss bättre förutsättningar att prioritera rätt och har ett tydligt fokus på återbruk, som blir en allt mer integrerad del av vår förvaltning. Arbetet för att underlätta hållbara resvanor fortsätter också, och under året tog vi viktiga kliv framåt i arbetet att utveckla vår laddinfrastruktur.

Under året har vi rustat för framtiden på flera plan. Genom att effektivisera vår egen organisation, investera i våra fastigheter och utemiljöer,

men också genom vårt breda samhällsansvar. Att vi erbjudit 465 sommarjobb är bara ett exempel på hur vi förbereder kommande generationer för framtiden. Vårt arbete med att stärka grannskap och gemenskap är också ett sätt att öka resiliensen i våra områden. I en tid då civilt försvar blir allt viktigare behöver vi på olika sätt vara förberedda tillsammans med våra hyresgäster och lokalsamhällen.

**MED NYA UPPDRAG** framför oss kändes det i år värdefullt att samla alla medarbetare. Under två dagar i oktober träffades vi för att stärka laget och fortsätta forma vår målbild inför 2030 – *Bättre värd*. Den fångar på ett lekfullt sätt bredden i vårt uppdrag: att bygga plats för våra medarbetare, bidra till bättre boende, starkare gemenskap och en hållbar omställning.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för deras engagemang och insatser under det här året. Tillsammans fortsätter vi arbetet mot en bättre värd! 🏡

## Tre viktiga frågor 2026

### LYSSNANDE

För att bli en bättre värd behöver vi lyssna in och agera på det våra hyresgäster tycker är viktigt.

### UNDERHÅLLET

Vi har mycket på gång och växlar upp ytterligare 2026, nu med en tydlig strategi som visar vägen.

### ENGAGEMANG

Vi ska fortsätta att bygga plats för våra medarbetare. Enkelt och gemensamt blir våra ledord för kommande år.

YLVA MORÉN,  
VD PÅ POSEIDON

Doktor Liborius gata,  
Guldheden.

UPPDRAG OCH MARKNAD

# Ett viktigt uppdrag i staden

Vårt uppdrag som allmännyttigt  
bostadsbolag sträcker sig längre än  
att förvalta fastigheter. Vi bidrar till  
trygga och levande bostadsområden och  
skapar hem för livets alla faser.





**POSEIDONS UPPDRAG BESKRIVS** i ägardirektivet, som beslutas av kommunfullmäktige. Vårt uppdrag är att stärka Göteborgs utveckling genom att erbjuda ett brett utbud av hyresrätter och aktivt bidra till nya bostäder. Vi ska även bidra till trygga och trivsamma områden att bo, verka och leva i och ge våra hyresgäster inflytande över sitt boende.

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för stadens bolag och förvaltningar. Här definieras mål och uppdrag, som speglas i **Framtidenkoncernens** affärsplan. Affärsplanen definierar sex målområden; *Nyproduktion,*

*Underhåll och renoivering, Utvecklingsområden, Miljö och klimat, Förvaltning och hyresgäster* samt *Ekonomi*. Samtliga målområden bryts ner till konkreta mål och aktiviteter i **Poseidons** årliga verksamhetsplan, som sedan ligger till grund för distriktens och avdelningarnas verksamhetsplaner.

För att peka ut en riktning för bolaget på längre sikt inleddes under året arbetet med att formulera en målbild och strategiskt viktiga frågor för bolaget fram till år 2030. Medarbetare och styrelse har

involverats för att gemensamt peka ut vad vi behöver ha fokus på de kommande åren. Arbetet resulterade i en målbild med namnet *Bättre värd 2030*.

Poseidons verksamhet är uppdelad i sju geografiska distrikt samt ett huvudkontor i Gamlestadens med fem avdelningar; *Administrativ utveckling, Fastighetsutveckling, Förvaltningsutveckling, HR och Kommunikation*. Samtliga avdelningar och distrikt har representanter i ledningsgruppen. Under året togs beslut om en organisationsförändring, där antalet distrikt från den 1 januari 2026 kommer att minska från sju till fem. Syftet är att skapa mer likvärdiga distrikt storleksmässigt, minska sårbarheten och hitta mer effektiva arbetssätt.

**SVERIGES EKONOMI HAR** utvecklats svagt de senaste åren, men stabiliserades något under året. Befolkningen i Göteborgsregionen fortsätter att växa, men i en lägre takt än under de senaste decennierna.

Hyresrätten och allmännyttan har en stark ställning i Göteborg. Av samtliga drygt 310 000 bostäder är ungefär hälften hyresrätter, varav hälften ägs av Framtidenkoncernen. Det innebär att var fjärde göteborgare bor inom allmännyttan.

De lägenheter som blir lediga förmedlas via **Boplats Väst**, som i slutet av året hade cirka 308 000 registrerade sökande. 2025 förmedlade Boplats 2 432 Poseidon-lägenheter och i snitt

## Det här är Framtidenkoncernen

**Poseidon** är en del av **Framtidenkoncernen** som bygger nytt och förvaltar bostäder, lokaler och torg samt hanterar störningsservice. Framtidenkoncernen ägs av **Stadshus AB**, som är helägt av **Göteborgs Stad**. I Framtidenkoncernen ingår även **Bostadsbolaget, Familjebostäder, Framtiden Byggutveckling, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, GöteborgsLokaler** och **Störningsjouren**.

## Vision

- En del av lösningen

## Värderingar

- Schyssta
- Handlingskraftiga
- Lyssnande
- Ett lag

→ anmälde 112 personer intresse till varje lägenhet, vilket är en minskning med 27 personer jämfört med 2024. I snitt krävdes en kötid på nästan 7 år för att teckna ett kontrakt hos Poseidon, men kötiden varierar mycket mellan olika lägenheter. Nuvarande hyresgäster ges förtur till lediga lägenheter genom en koncerngemensam omflyttningsplats. Under 2025 bytte 473 Poseidon-lägenheter kontraktsinnehavare via **Omflyttningsplatsen** och 176 direktbyten beviljades.

Vakansgraden för lägenheter var fortsatt låg och uppgick till 0,3 procent vid årets slut. För parkeringsplatser noteras en högre vakansgrad på 14,0 procent. Lägenhetsomsättningen uppgick till 13,8 procent.

I **POSEIDONS BESTÅND** ingår 1 082 studentlägenheter som hyrs ut via **SGS Studentbostäder**. Flera blockuthyrs i separata fastigheter, medan 706 lägenheter finns utspridda i beståndet. För att

underlätta förvaltningen och kommunikationen med studenterna kommer Poseidon från årsskiftet att ta över uthyrning och förvaltning av de studentlägenheter som finns utspridda i beståndet. Övertaget sker successivt i takt med att lägenheterna blir lediga för uthyrning.

**ATT BIDRA MED** lägenheter till grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden är en naturlig del i vårt uppdrag som allmännyttan. Under 2025 bidrog Poseidon med 222 lägenheter i vårt bosociala uppdrag. De allra flesta kontrakt förmedlades via **exploateringsförvaltningen**.

Tillsammans med **Störningsjouren** arbetar vi aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden och säkerställa att rätt personer bor i våra lägenheter. Under året kunde vi genom samarbetet lämna 168 lägenheter till den ordinarie bostadsmarknaden. ▲



## Hyran 2025

→ **BOSTADSHYRORNA HÖJDES MED 4,45 procent** från den 1 januari 2025, i enlighet med den tvååriga överenskommelse med **Hyresgästföreningen** som undertecknades 2024. Under 2025 tecknades en ny överenskommelse som innebär att hyrorna höjs med i snitt 2,9 procent från den 1 januari 2026.

Hyran för parkeringsplatser höjdes i snitt med 21 procent från den 1 januari 2025. Höjningen var den sista av tre liknande justeringar som genomförts för att anpassa parkeringshyrorna till **Framtidens-koncernens** prisstrategi. Under 2026 sker ingen prisjustering av parkeringshyrorna.



## Bättre värd 2030

→ **VAR VILL VI** vara om fem år – och hur tar vi oss dit? Det var frågor vi ställde oss när vi, under året, tog fram en ny målbild för 2030. Medarbetare och styrelse involverades i arbetet, som resulterade i en målbild med namnet *Bättre värd 2030*. Målbilden innehåller tre delar som beskriver vårt ansvar för våra bostadsområden, hus och klimatet, hur vi får våra hyresgäster att trivas bättre samt hur vi som medarbetare kan jobba mer effektivt och utvecklas tillsammans. Målbilden blir vår kompass i de kommande årens arbete och avspeglas i de årliga verksamhetsplanerna.

HYRESGÄSTER

# Trygghet och trivsel för våra hyresgäster

Vi jobbar dagligen med att ta hand om våra hyresgästers hem och att utveckla vår service. I vårt uppdrag ingår även att skapa trygghet, trivsel och bättre förutsättningar för våra hyresgäster att leva hållbart.



→ **VÅRA MEDARBETARE JOBBAR** varje dag för att skapa trivsamma områden genom att ta hand om våra hus och utemiljöer. En annan viktig faktor som bidrar till trygghet och trivsel är möten mellan människor. Under året har vi därför fortsatt anordna trygghetsvandringar, gårdsmöten, hyresgästaktiviteter och lovaktiviteter, i egen regi eller med samarbetspartners. Bara i distrikt Angered har aktiviteterna under året över 40 000 besökare.

För andra året i rad anordnades *Poseidonvarvet* i april, en gemensam dag där vi bjuder in våra hyresgäster att gå, springa och umgås med oss och sina grannar.

**UNDER SOMMAREN KÖRDE** vi en *Säg hej till grannen*-kampanj där vi utmanade hyresgäster att delta i vårt grannbingo med roliga utmaningar och fina priser. Genom våra 137 gårdsföreningar uppmuntrar vi grannar att mötas kring gemensamma intressen, allt från odling och återbruksbutiker till fritidsaktiviteter för unga.

Med trygghetskonceptet *Våga bry dig* uppmärksammar vi våra hyresgäster att uppmärksamma och agera vid våld i nära relationer. Under *Orange Week* sätter vi särskilt fokus på mäns våld mot

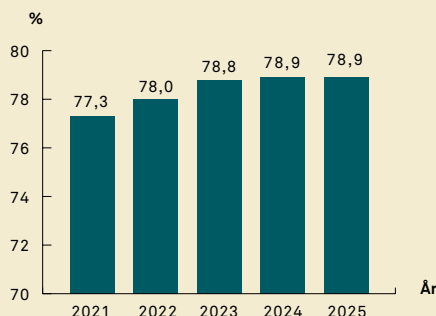
kvinnor och bjuder in till samtal och aktiviteter runt om i staden.

För att underlätta för äldre hyresgäster att bo kvar i sin lägenhet har vi cirka 300 lägenheter i trygghetsboenden, reserverade för målgruppen 70+. Lägenheterna har fått anpassningar för bättre tillgänglighet och i varje område finns en bemannad gemensamhetslokal där det ordnas aktiviteter för att motverka ofrivillig ensamhet. 2025 deltog drygt hälften av våra hyresgäster i trygghetsboenden i aktiviteterna.

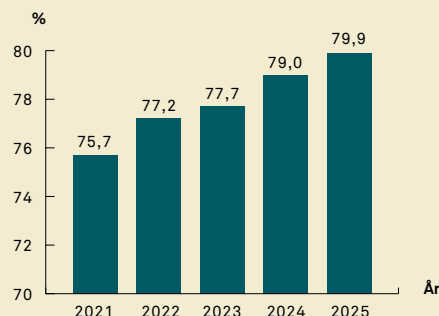
**UNDER ÅRET HAR** vi fortsatt att utveckla vår kundservice och våra digitala tjänster. Vid årsskiftet har 88 procent av våra hyresgäster laddat ner vår boendeapp och i snitt 71 procent av alla ärenden läggs digitalt via boendeappen eller *Mina sidor*. Vi har också anordnat flera uppskattade träffar med hyresgäster för att visa hur appen fungerar och hur de kan använda våra digitala tjänster.

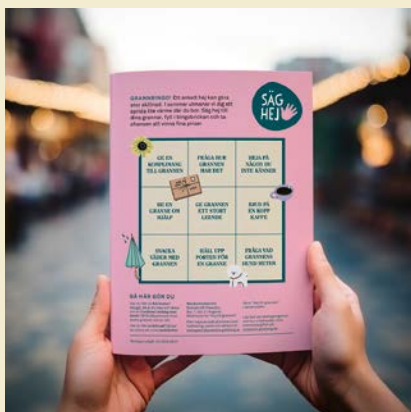
I årets hyresgästenkät ökade våra index för trygghet och rent och snyggt. Enkätsvaren visar även att fler hyresgäster än tidigare upplever att det är svårt att ta kontakt med oss. Tillgänglighet och återkoppling till våra hyresgäster kommer därför att vara i fokus under 2026. 🏡

SERVICEINDEX (%)



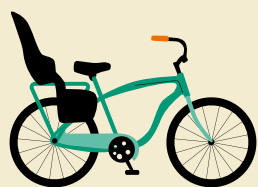
TRYGGHET (%)





## Uppskattad Säg hej till grannen-kampanj

→ **FORSKNING VISAR ATT** ett enkelt hej kan betyda mycket och att det är ett lätt sätt att bidra till trygghet och trivsel i sitt område. Därför har vi under året kört en *Säg hej till grannen*-kampanj. Kampanjen har bestått av en bingobricka med uppdrag, pennor, ”bryta isen”-dekaler för trapphus och hissar samt pins med budskapet *Säg hej*, som vår personal och sommarjobbare bar under sommaren. Fem vinnare med varsin gäst bjöds på en gemensam middag och boule-träff med oss på *Poseidon* – en mycket lyckad kväll i gemenskapens tecken!



## Hyresgäster får hjälp med att fixa cykeln

→ **UNDER MAJ MÅNAD** anordnade vi cykelfixardagar vid tio tillfällen i våra områden. Hyresgästerna kunde få hjälp med att se över sin cykel inför säsongen så att allt fungerade som det skulle. Dessutom slog **Hjulverkstan** upp dörren vid **Frölunda torg** under hösten. Hjulverkstan, som är ett samarbete med **Rädda Barnen** där boende kan få gratis cykelservice och låna cykel vid behov, finns sedan tidigare även i Hjällbo, Lövgärdet, Backa och Biskopsgården.



POSEIDON

“  
Det är trevligt att göra något sådant här gemensamt och en bra tid på året att komma ut!”

GRANNARNA ANNA OCH ILONA  
MED BARNEN EDVIN, KAROL  
OCH FILIP.

→ **EN SOLIG LÖRDAG** i april var det dags för andra upplagan av *Poseidonvarvet*, en dag då vi bjuder in hyresgäster för att gå, springa och umgås. Det delades ut medaljer och goodiebags under våra lopp i Backa, Frölunda, Gamlestaden, Guldheden, Lunden och Lövgärdet. Hela 886 härliga hyresgäster (och gäster) deltog i loppet, från 150 meter till 5 km. I ett par områden stod även tipspromenad och rullatorlopp på schemat.

Många hängde kvar efter sina lopp och tog en fika, lyssnade på musik och umgicks. Totalt 2 200 besökare kom under *Poseidonvarvet*, stora som små, gammal som ung.

## Roliga aktiviteter under loven



**UNDER ÅRET ANORDNADE** eller stöttade vi aktiviteter under skolloven, främst för våra unga hyresgäster, men även för familjer och äldre. Under sommarlovet arrangerades drygt 35 aktiviteter på åtta platser runt om i staden.

På flera platser höll även våra sommarjobbare i aktiviteter. För fjärde året i rad anordnades det välbesökta *Sommar i Backa* på näridrottsplatsen i Backa Röd, där aktiviteter hölls alla vardagar under sommarlovet.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

# En stad utan utsatta områden

Ingen göteborgare ska bo i ett utsatt område. Därför satsar vi extra i fem av våra områden för att skapa trygghet och framtidstro. Efter fem år av superförvaltning är det dags att summera arbetet och blicka framåt.



## Vi gör det tillsammans

Arbetet i våra fem utvecklingsområden Backa, Biskopsgården, Frölunda torg, Hjällbo och Lövgärdet sammanfattas i årsrapporten *Vi gör det här tillsammans*. Du hittar den på [poseidon.goteborg.se](https://poseidon.goteborg.se)

→ **FRAMTIDENKONCERNEN HAR GETTS** en tydlig roll i stadens arbete för att ingen göteborgare ska behöva bo i ett utsatt område. Sedan fem år tillbaka har vi arbetat efter en koncerngemensam strategi för att skapa närvaro, trygghet och framtidstro i våra utvecklingsområden. Målet har varit att inga områden i Göteborg ska klassas som särskilt utsatta av polisen år 2025. Under arbetets gång har målet justerats till att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden 2030 och inga utsatta områden 2035.

**SEDAN 2020 ARBETAR** vi med så kallad *superförvaltning* i våra utvecklingsområden, vilket är förvaltningsnära insatser med syfte att skapa närvaro och trygga områden. Det handlar bland annat om att trygghetsäkra fastigheterna, fokusera på rent och snyggt och utöka närvaron genom trygghetsvårdar. En annan del i arbetet med våra utsatta områden handlar om att investera i husen och skapa framtidstro, där vi i samverkan med fler aktörer bidrar till mötesplatser, ökad sysselsättning och en meningsfull fritid.

Några av de insatser som märkts under 2025 är invigningen av *Lobbyn* som är en ny mötesplats i Backa samt att vi tredubblat antalet sommarjobbare i området. Även i Biskopsgården har vi, tillsammans med **Bostadsbolaget**, öppnat en ny mötesplats i *Länsmanshuset*. Genom samverkanssatsningen *Ung redaktion* ges unga möjlighet till sysselsättning och att dela sin bild av Biskopsgården.

I Frölunda-Tynnered har vi invigt en ny *Hjulverkstad* för ökad sysselsättning, erbjudit rekord-

många feriejobb och infört konceptet *helgvårdar*, där ungdomar får extrajobb i området under året. I Hjällbo pågår en utveckling av torget för att skapa mer attraktiva och trygga ytor i centrum och under året kunde vi välkomna hyresgäster till 24 nya lägenheter i tidigare föreningshuset på Skolspåret. I Lövgärdet har boende bjudits in till jobbmässa på *Eklövet* och utemiljöerna i området har fått ett lyft efter den avslutade renoveringen av husen.

**EFTER FEM ÅRS** fokuserat arbete har vi nått långt. I dag bor mindre än hälften så många göteborgare i ett särskilt utsatt område jämfört med startåret 2020. Vi kan även konstatera att de som bor i våra utvecklingsområden känner sig tryggare än övriga göteborgare. Och att våra hyresgäster i dessa områden nu upplever att områdena är renare, mer attraktiva och att de får bättre service. I årets hyresgästenkät noterar vi bland annat att Hjällbo når ett trygghetsindex på hela 85,6 procent.

**IDET FORTSATTA** arbetet för en stad utan utsatta områden kommer torgutveckling och boendemobilisering vara viktiga ledord. Under 2025 antogs en koncerngemensam torgstrategi, som fokuserar på hur vi kan utveckla våra torg till trygga och levande mötes- och handelsplatser. De närmsta åren kommer vi även fokusera på att stärka relationer och grannskapet i våra utvecklingsområden genom bland annat mötesplatser, dialog och stöd till beteendeförändring. 🏡



MIKAEL GÖTHAGE

## Framtidshubbarna lockar fler besökare

PÅ FRAMTIDSHUBBEN KAN besökare ta steget mot jobb, studier eller eget företag. Genom samverkan med arbetsgivare, utbildningsaktörer, lokala föreningar och näringsliv bidrar *Framtidshubben* till att skapa fler vägar till egen försörjning och ökad framtidstro i Göteborgs utvecklingsområden.

På de sex hubbarna i staden kan göteborgare ta del av workshops, jobbmässor, coachning, utbildning, språkcaféer och flera lokala aktiviteter. Här finns också mötesplatser för unga, inspirationsträffar för kvinnor och stöd från socialtjänsten. Under 2025 har besöken ökat kraftigt och nästan fördubblats jämfört med förra året. *Framtidshubben* är ett samarbete mellan Framtidenkoncernen, Göteborgs Stad, Business Region Göteborg och Göteborgs Stadsmission.



GÖTEBORGSLOKALER

## Länsmanshuset – en ny mötesplats i Biskopsgården

→ I NOVEMBER INVIGDES en ny mötesplats mitt på Länsmanstorget. Den tidigare kyrkan, som döpts om till *Länsmanshuset*, fylls nu av aktiviteter tillsammans med boende, organisationer och lokala föreningar. Målsättningen är att huset ska skapa möten mellan generationer och bli en trygg och levande plats i området.

– Vi vill att hyresgästerna ska känna att platsen är deras. Det kommer finnas många planerade aktiviteter, men även stora möjligheter att påverka vad man som boende vill att vi ska göra, säger koordinator Zeyneb Dökümcü.

## Hallå där Christian Eldstaf,

TRYGGHETSCHEF DISTRIKT ANGERED

**Sedan fem år finns trygghetsvärdarna i Hjällbo och Lövgärdet. Hur har tryggheten förändrats sedan dess?**

– Vi har gjort en fantastisk resa på relativt kort tid. Hjällbo och Lövgärdet har trygghetsindex på 85,6 respektive 83,5 procent, det visar att vi satsar rätt och gör skillnad för våra hyresgäster. Jag är extra stolt över samarbetet med *Victoriahem*, som ökat tryggheten i sin del av Lövgärdet med stöd av våra trygghetsvärdar.

**Vad har bidragit till tryggheten?**

– Många insatser har bidragit till helheten – trygghetssäkring av fastig-

heterna, att vi håller rent och snyggt, men också att vi är närvarande och synliga. Trygghetsvärdarna har jobbat en hel del gränssättande och nu känner vi av ett mycket tryggare klimat i det offentliga rummet.

**Hur jobbar ni vidare?**

– Vi ska förstärka det vi redan gör. Men också mobilisera våra hyresgäster att ta plats och involvera dem i fler frågor. Vi ska även skapa förutsättningar för grannar att lära känna varandra. Jag är hoppfull om att både Hjällbo och Lövgärdet stryks från polisens lista om två år. 📌



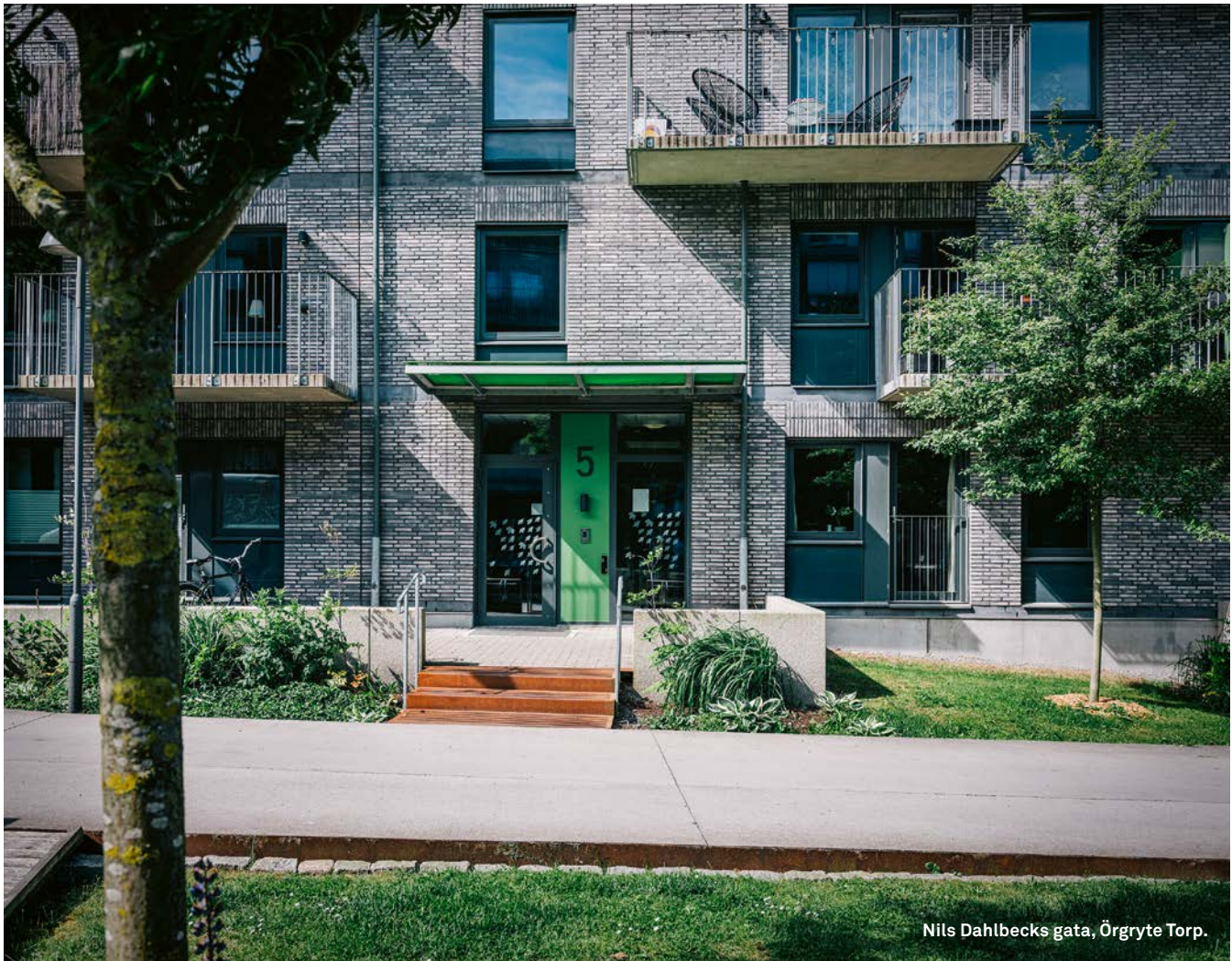
FASTIGHETER

# Hus att vara stolta över

Våra hus är hem till var tionde göteborgare. Med 28 876 hyresrätter över hela staden är vi Göteborgs största fastighetsägare. Under 2025 har beståndet ökat med 201 nya lägenheter och vi har lagt 817 miljoner kronor på underhåll och investeringar i befintligt bestånd.



Haga Nygata,  
Haga.



Nils Dahlbecks gata, Örgryte Torp.

→ **FASTIGHETSBESTÅNDET BESTÅR AV 28 876** hyresrätter och 112 214 kvadratmeter lokaler. I anslutning till bostäderna finns även 15 290 fordonsplatser.

Våra hus är byggda under många olika tidsperioder och har en geografisk spridning över stora delar av staden. Cirka 8 procent av beståndet består av göteborgstypiska landshövdingehus. Närmare 28 procent av beståndet är folkhemsfastigheter, byggda under 1940- och 50-talen och drygt 24 procent av beståndet är byggt under miljonprogrammet under åren 1965–1975. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheterna är 1983.

18 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kronor/månad. Snitthyran i hela beståndet uppgår till 1 476 kronor per kvadratmeter och år. Den genomsnittliga lägenheten i beståndet är en tvåa på 63 kvadratmeter och har en månadshyra på 7 821 kronor.

**VÅRA LÄGENHETER SKA** passa olika behov och målgrupper. I beståndet finns lägenheter som varierar mellan 1 till 7 rum och kök. 1 243 lägen-

heter i beståndet är reserverade för studenter och 300 lägenheter är så kallade trygghetsboenden och erbjuds till målgruppen 70+. Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 17,5 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på 53,5 miljarder kronor. Under 2025 utökades beståndet med 201 nya bostäder. Av dessa tillkom 11 genom att vi konverterade allmänna ytor till bostäder, 19 genom påbyggnad av befintliga hus och 171 genom nyproduktion. Under året har dotterbolaget Fastighets AB Sannegården 26:1 fusionerats in i bolaget.

**LOKALERNA ÄR ETT** komplement till bostadsbeståndet och ligger i anslutning till fastigheterna. 59 procent av lokalytan består av kommersiella lokaler, varav merparten förvaltas av **Göteborgs-Lokaler**. Vår enskilt största lokalhyresgäst är **Göteborgs Stad**, som hyr lokaler som företrädesvis används för boende med särskild service.

Lokaler utgör 4 procent av bruttohyresintäkterna och fordonsplatser 5 procent. ▲

# Värdering av fastigheterna

VID VARJE ÅRSSKIFTE och per den sista augusti 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.

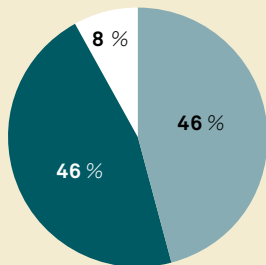
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A-, B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerares, perspektiv, där A1-läget är högst värderat.

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

ENLIGT VÄRDERINGSMODELLEN UPPGÅR marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 53,5 miljarder kronor (50,5), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 36,0 miljarder kronor (33,7). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 5,9 procent jämfört med 2024.

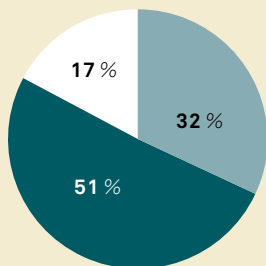
## MARKNADSVÄRDE

- A-läge 46 %
- B-läge 46 %
- C-läge 8 %

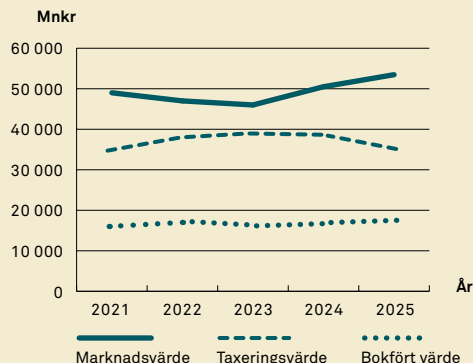


## TOTAL YTA

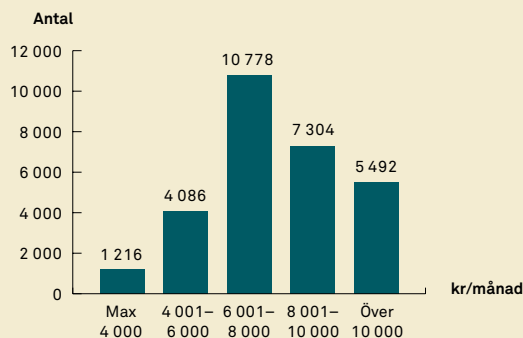
- A-läge 32 %
- B-läge 51 %
- C-läge 17 %



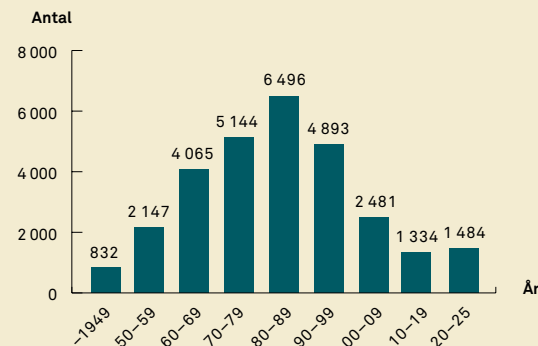
## VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



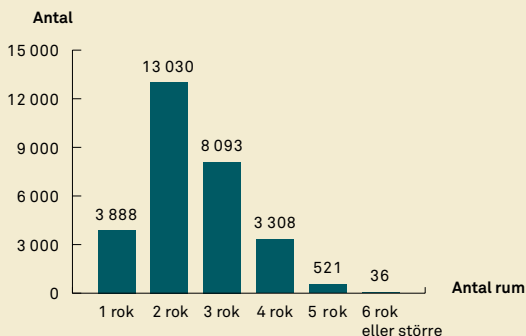
## ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



## ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



## ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP





PHILIP LILJENBERG

Doktor Sydows gata, Guldheden.

# Förvaltning för framtiden

→ **VÅRA FASTIGHETER SKA** vara attraktiva hem för både nuvarande och kommande generationer i Göteborg. Under 2025 lade vi 817 miljoner kronor på underhåll och investeringar i befintligt bestånd vilket motsvarade 421 kronor per kvadratmeter. Under kommande år har vi framför allt ett stort behov av stamrenoveringar. Vid årsskiftet pågick planering, dialog eller renovering i stamrenoveringsprojekt som omfattar runt 1 700 lägenheter med planerad start fram till 2027. Vi räknar med att fortsätta den höga renoveringstakten under kommande år.

Inför varje större renovering sker ett samråd med hyresgäster där också **Hyresgästföreningen** kan medverka. För att hålla hyresnivåerna nere sker renoveringarna i regel utefter en basnivå, som bara omfattar de nödvändiga åtgärderna. För att öka valfriheten och inflytandet har hyresgäster även möjlighet att göra tillval vid renoveringen.

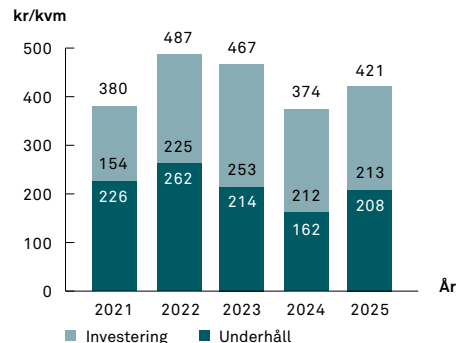
**UNDER ÅRET HAR Framtidenkoncernen** tagit fram en gemensam underhållsstrategi. Strategin ska hjälpa oss att underhålla våra fastigheter affärsmässigt för att öka deras värde, ge hyresgästerna ett bra boende och utveckla våra områden hållbart – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Strategin ska möjliggöra en minskad negativ miljöpåverkan till exempel genom återbruk och ta höjd för framtida klimatanpassningsåtgärder.

Strategin innebär även en förflyttning från omfattande åtgärder till löpande och regelbundet underhåll och skötsel i vardagen. Som en del av strategin ska det införas ett koncerngemensamt underhållssystem samt påbörjas en ny underhållsinventering av våra fastigheter.

**UNDER ÅRET HAR** vi klimatberäknat våra större renoveringsprojekt för att se hur och när vi kan arbeta effektivt

och smart med bland annat återbruk och bevarande i våra fastigheter. Vi ser också behov av ökad kompetens kring byggnadsvård i både projekt och förvaltning och planerar för interna utbildningsinsatser. 🏡

## UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND



## Våra största projekt under 2025



### Näverlursgatan, Frölunda torg

I augusti flyttade hyresgäster tillbaka in på Näverlursgatan 18–24 då en stam- och badrumsrenovering samt påbyggnad avslutades. Fastigheten fick även nya elledningar, hissar, passagesystem, tvättstugor och miljöhus.



### Doktor Forselius Backe, Guldheden

Fastigheten från 1963, med 598 lägenheter, får ny fasad med tilläggsisolering och treglasfönster. Första etappen pågår och beräknas att bli klar under 2026. Hela projektet beräknas stå klart hösten 2028.



### Kallebäcksvägen, Kallebäck

I slutet av 2025 startade badrumsrenoveringar med stambyte i 72 lägenheter i våra hus på Kallebäcksvägen. Vi byter även fönster i fastigheten.



### Doktor Heymans gata, Guldheden

I december stod stam- och badrumsrenoveringen klar på Doktor Heymans gata 5, 7 och 9 med 108 lägenheter. Vi har även sett över ventilationen och dragit ny el.



### Dirigentgatan, Kaverös

Under året påbörjade vi stam- och badrumsrenoveringar i våra hus på Dirigentgatan 1, 3, 4 och 6 med 172 lägenheter. Vi byter även elledningarna i huset. Arbetet beräknas stå klart december 2026.



### Bondegärdet, Hjällbo

Fasadrenovering och fönsterbyte avslutades i oktober. Totalt omfattade projektet 14 hus och 397 lägenheter. Fasaderna har fått ny färgsättning, vilket har gett området ett rejält ansiktslyft.



### Doktor Bondesons gata, Guldheden

Våra hus på Guldheden från 1957 ska få nya stammar och ny el, samt en översyn av ventilationen. Rivningsarbetet startade under året och arbetet beräknas vara klart till sommaren 2026.



### Gångglåten, Frölunda

På Gångglåten konverterar vi tidigare förråd, kontor och cykelrum till 15 nya lägenheter, från 1–4 rum och kök på mellan 30 och 100 kvadratmeter. Lägenheterna beräknas stå klara i slutet av 2026.

Ett lågt koldioxidavtryck har varit i fokus från bygg- till boendetid i kvarteret Omställningen. Kvarteret var en av finalisterna till utmärkelsen Årets Klimatinitiativ 2025.

MIKAEL GÖTHAGE



# Nya hem till fler göteborgare

→ **UNDER 2025 KUNDE** vi välkomna hyresgäster till 201 nya lägenheter, som tillkommit genom nyproduktion, påbyggnad och konverteringar. Vid årsskiftet pågick bygget av ytterligare 626 nya hyresrätter med planerad inflyttning 2026 och 2027. Den senaste femårsperioden har det i snitt byggts 318 nya bostäder per år. Den relativt höga nyproduktionstakten kommer att avta de närmsta åren, innan den återigen bedöms öka. Under 2026 planeras inga nya byggstartar av Poseidon-lägenheter via **Framtiden Byggutveckling**, som bygger de hus som Poseidon sedan hyr ut och förvaltar. Där emot planeras för fler konverteringar av allmänna utrymmen, som kommer att bidra med 24 nya lägenheter under 2026. Under året var det dags för inflyttning i två nybyggda kvarter längs Litteraturgatan i Backa. Kvarter 6 med 108 lägenheter skapar ett blickfång längs den nya kvartersgatan med sin

karaktäristiskt rosa färg. I kvarteret Omställningen, där vi har ett särskilt fokus på att erbjuda hyresgästerna möjligheter att minska sitt koldioxidavtryck under boendetiden, välkomnade vi 63 hushåll till nya lägenheter.

Under året startade även uthyrningen av 175 nya lägenheter vid Säterigatan på Hisingen samt av 38 lägenheter på Mandolingatan vid Frölunda torg. För båda husen planeras inflyttning under 2026.

**VÅR PÅGÄENDE NYPRODUKTION** omfattar bland annat tre nya kvarter längs Litteraturgatan i Backa. Kvarteret Återbruket, som är klart för inflyttning 2026, har väckt mycket uppmärksamhet från branschen. Här testar Framtiden Byggutveckling storskaligt återbruk med målet att minst hälften av det inbyggda materialet ska vara återbrukat.

För att ge våra hyresgäster förutsätt-

ningar att välja hållbara sätt att resa och minska behovet av parkeringsplatser erbjuder vi boende i nyproduktion ett antal mobilitetstjänster. I de nybyggda kvarteren finns bland annat cykelpool med el- och lastcyklar, bilpool och realtidstavlor i entrén som visar avgångar med kollektivtrafiken. De första månaderna kan våra nya hyresgäster även resa gratis med kollektivtrafiken.

**FÖRUTOM ATT BYGGA** nya hus skapar vi lägenheter genom att bygga om outnyttjade ytor och bygga till våra befintliga hus där det är möjligt. Under året tillfördes 19 lägenheter vid Näverlursgatan genom att huset byggdes på med en våning i samband med stamrenovering av huset. Genom att bygga om vindar och lokaler till bostäder tillkom 11 lägenheter, huvudsakligen i centrala lägen i staden. 🏡



# 626

## lägenheter

Så många Poseidon-lägenheter hade **Framtiden Byggutveckling** i pågående nyproduktion vid årsskiftet. 405 av lägenheterna är klara för inflyttning 2026 och 221 under 2027.

### Centrala hyresrätter på Masthuggskajen

→ **LÄNGS MASTHUGGSKAJEN VÄXER** en ny kontrastrik stadsdel fram med ytor som bjuder in till folkliv, kultur och möten. Här planeras för en ny halvö i älven och i kvarteren görs plats för både bostäder, arbetsplatser, verksamheter, torg och grönska.

På Masthuggskajen bidrar **Poseidon** med 126 centrala hyresrätter i ett hus med tio våningar. På taket finns en gemensam grönyta och i bottenplan bidrar verksamhetslokaler till liv och rörelse. Uthyrningen startar under 2026 med inflyttning senare samma år.

→ **NYA KVARTERET LÄNGS** Litteraturgatan i Backa drar blickarna till sig. Inte bara fasaden, utan hela kvarteret är rosa – från tak till hängrännor, balkonger och dörrar. Nästan som att det är doppat i ett rosa färgbad. **Sunnerö Arkitekter** har ritat huset och för dem var rosa en självklar färg.

– Vi vill göra skillnad med vår arkitektur och tillföra värme och glädje till ett område. Då kändes rosa helt rätt – det sticker ut, men är ändå snällt och inbjudande, säger arkitekten **Anna Sunnerö**.

Kvarter 6 rymmer 108 lägenheter i två byggnader och stod klart för inflyttning i september.



#### FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER NYPRODUKTION 2025

Adress	Antal lägenheter
Litteraturgatan, kvarter 6	108
Litteraturgatan, kvarteret Omställningen	63
Näverlursgatan, påbyggnad	19
<b>Summa färdigställda 2025</b>	<b>190</b>

#### PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2025-12-31

Adress	Antal lägenheter
Masthuggskajen, G1	126
Säterigatan, Danaplatsen	175
Mandolingatan, kvarter G	38
Litteraturgatan, kvarteret Återbruket	66
Litteraturgatan, kvarter 2	148
Litteraturgatan, kvarter 8	73
<b>Summa pågående</b>	<b>626</b>



MEDARBETARE

# Engagemang som märks

Under året har vi träffats på en gemensam bolagskonferens och erbjudit rekordmånga sommarjobb. Våra insatser för att vara en attraktiv arbetsgivare och utbildningen av sommarjobbare i civilkurage belönades med två fina utmärkelser.



## Hållbart engagemang

Årets medarbetarundersökning visar höga betyg för ledarskap, kommunikationsklimat och motivation. Index för **Hållbart medarbetarengagemang**, som sammanfattar *motivation, ledarskap* och *styrning*, hamnade på 78 i årets mätning, jämfört med 80 förra året.



**PÅ POSEIDON JOBBAR** 396 medarbetare i 70 olika yrkesroller. De flesta utgår från våra distrikt och den enskilt största yrkesgruppen är husvärdar. Personalomsättningen uppgick under året till 6,2 procent, vilken är den lägsta siffran på flera år.

Under sommarhalvåret blev vi dubbelt så många kollegor, då vi tog emot 465 sommarjobbare och handledare. De allra flesta sommarjobben erbjuder vi i våra utvecklingsområden, där vi ger unga en chans till ett första jobb och egen lön. Under introduktionen får alla sommarjobbare en utbildning i värdegrund, civilkurage och hur var och en kan uppmärksamma och förhindra hot och våld. Ett utbildningskoncept som under året uppmärksammades genom utmärkelsen *Årets nyskapare i Göteborgs Stad*. Våra sommarjobbare har även fått en introduktion från facket kring rättigheter och arbetsliv. Under året kunde vi även erbjuda helg- och extrajobb till 47 ungdomar i våra utvecklingsområden.

**DEN ÅRLIGA MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN** är ett viktigt verktyg för att fånga upp de frågor vi behöver ha extra fokus på i bolaget. Årets undersökning genomfördes i oktober och visade på höga betyg inom mätområdena ledarskap, motivation och kommunikationsklimat. *HME*, som är ett sammanvägt index för *motivation, ledarskap* och *styrning*, landade på 78 i årets mätning, vilket är en minskning jämfört med resultatet förra året, som blev 80. De frågeområden som visade lägre resultat och behöver prioriteras framöver är ledningsgruppens förmåga att fånga upp och ge

återkoppling på medarbetarnas idéer, kunskap om och uppföljning av mål samt att stötta medarbetare att prioritera vid hög arbetsbelastning. Svarsfrekvensen i årets mätning var 87 procent.

Ett tryggt ledarskap är en förutsättning för att bygga starka lag. Chefernas förutsättningar har haft ett särskilt fokus under året, då det var ett mätområde som prioriterades efter förra årets medarbetarenkät. Samtliga ledare har under året träffats för att föra dialog och utbilda sig kring ledarskapets förutsättningar och utmaningar.

**UNDER ÅRET BESLUTADES** om en förändring i organisationen, där vi från 2026 kommer att minska antalet distrikt från sju till fem. Syftet med förändringen är att skapa mer effektiva och likartade arbetssätt. Även om förändringen inte innebär någon övertalighet medför den att några roller kommer att förändras och få nya placeringar i organisationen. Att skapa en trygghet i förändringen har haft stort fokus under året. Berörda medarbetare har involverats i dialogen och fått löpande information om de steg som tagits.

*Vi bygger plats för dig* är Poseidons arbetsgivarlöfte och handlar om att vi vill bygga plats för nya kollegor och låta våra medarbetare utvecklas i bolaget. Under året tog vi emot 16 LIA-praktikanter för att ge fler en inblick i branschen. För att skapa relationer och erfarenhetsutbyte mellan kollegor samlas yrkesroller från olika delar i bolaget regelbundet i forum för yrkesroller. Under året engagerades alla medarbetare i arbetet med en ny målbild för 2030, där alla fått möjlig-



Våra värderingar, *schyssta, handlingskraftiga, lyssnande, ett lag* och visionen *En del av lösningen* är våra ledstjärnor i vardagen och det som förenar oss som medarbetare.”

het att ge input kring vad vi vill fokusera på i verksamheten de kommande åren.

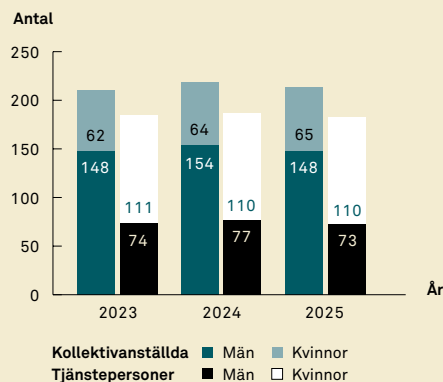
Två dagar i oktober samlades alla medarbetare på en gemensam bolagskonferens för att föra dialog om aktuella frågor, umgås och delta i teambuildingaktiviteter. För att lära känna fler kollegor i bolaget anordnades så kallade *superpromenader*, där alla uppmanades att boka in en promenad och samtal med en kollega man ville veta mer om.

Våra värderingar, *schyssta, handlingskraftiga, lyssnande, ett lag* och visionen *En del av lösningen* är våra ledstjärnor i vardagen och det som förenar oss som medarbetare. Varje år uppmärksammas individer och grupper som bidragit med särskilt goda insatser i linje med våra värderingar och vision i den interna utmärkelsen *Poseidon Awards*.

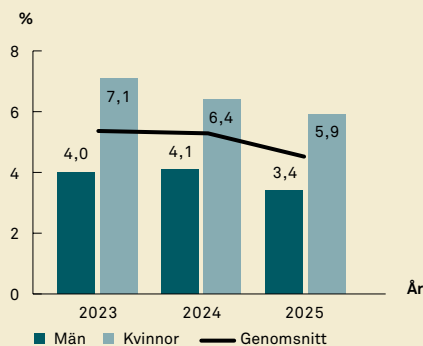
Vårt medvetna arbete för att skapa en attraktiv arbetsplats uppmärksammades under året genom att Poseidon utsågs till *Årets nykomling*, en utmärkelse som delas ut av *Karriärföretagen* till företag som erbjuder de bästa karriär- och utvecklingsmöjligheterna för sina medarbetare.

**ATT HA EN BRA** balans mellan arbete och fritid med förutsättningar att få ihop sitt livspussel och göra hälsosamma val är viktigt för att trivas och prestera på jobbet. Därför erbjuds alla medarbetare förmåner i form av subventionerat Västtrafikkort, friskvårdsbidrag, subventionerad lunch, cykelförmån, medarbetarstöd och möjlighet att boka fritidsstugor. Under 2025 återinfördes även möjligheten till en hälsoundersökning, vilket varit efterfrågat av medarbetarna. 📍

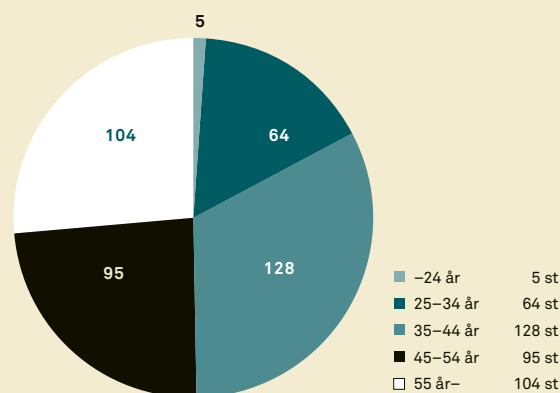
#### KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



#### SJUKFRÅNVARO



#### ÅLDERSFÖRDELNING



Medelåldern bland anställda var 46 år (45).



# 12 bolag

Så många bolag hanterar **Framtidens Lönecenter** lönehantering för. Framtiden Lönecenter är en del av **Poseidon** och har under tre år stöttat **Framtiden**-bolagen samt ytterligare tre kommunala bolag i införandet av nya lönesystem. I dag erbjuder lönecentret löpande stöd i lönehanteringen.

## Sommarjobbare mot våld – ett viktigt och uppmärksammat koncept

→ **ALLA VÅRA SOMMARJOBBARE** får en grundutbildning i värdegrund, våldsprevention och civilkurage. Utbildningen genomförs tillsammans med **socialförvaltningen** och syftar till att skapa en ökad medvetenhet kring våld i nära relationer och utsatthet, men också hur små handlingar som

att hälsa, lyssna och att våga bry sig kan göra stor skillnad.

Konceptet *Sommarjobbare mot våld* nominerades under året i den internationella tävlingen **European Responsible Housing Award** och vann pris som **Årets nyskapare i Göteborgs Stad**.

→ Under 2025 välkomnade vi 13 nya medarbetare i olika roller. Vi frågade fyra av våra nya kollegor **vad som lockade dem till jobbet på Poseidon**:



**HANNA THORNDIKE,  
HR-PARTNER**

– Jag lockades av Poseidons ambition att vara en attraktiv arbetsgivare och att jobba långsiktigt med arbetsmiljö och kultur. Det kändes som en arbetsplats där HR verkligen får göra skillnad. Jag har jobbat i andra branscher tidigare och var också nyfiken på en ny kontext.



**MAGNUS FALK,  
FASTIGHETSINGENJÖR**

– Jag har en lång relation till Poseidon, först som hyresgäst där jag upplevde om tanken om både hus och människor. En artikel i hyresgästtidningen fick mig att byta yrkesbana till fastighetsingenjör. Efter några år på konsultsidan känns det fint att få bidra inifrån som kollega.



**MALIN MAGNUSSON,  
TRYGGHETSCHEF BACKA**

– Att få arbeta långsiktigt och strategiskt med trygghet, för ett bolag som har starkt fokus på samarbete snarare än prestige. Rollen ger möjlighet att bidra till en tryggare vardag för de boende och skapa förutsättningar för ett hållbart och engagerat team i Backa.



**IBRAHIM JAFARI,  
HUSVÄRD LÖVGÅRDET**

– Jag drogs till möjligheten att arbeta i ett lag där man stöttar varandra och skapar trygghet för hyresgästerna. Jag uppskattar en schysst arbetsmiljö där vi lyssnar på både kollegor och boende. Att kunna bidra med lösningar som gör skillnad i människors vardag motiverar mig.

Beväringsgatan,  
Kviberg.

KLIMAT & MILJÖ

# Mot en hållbar framtid

För att minska vår miljöpåverkan arbetar vi med att klimatberäkna våra större renoveringsprojekt, minska vår energi-användning och ge hyresgäster förutsättningar att sortera sitt avfall och ta sig runt klimatsmart i vardagen.



→ **VÅR PÅVERKAN PÅ** klimatet orsakas av allt från renoveringar, energianvändning, kemikalier och maskiner till våra hyresgästers avfallshantering och resor i vardagen. I vårt systematiska miljöarbete arbetar vi kontinuerligt med interna miljörevisioner för att identifiera förbättringsmöjligheter. Vi håller även grundläggande miljöutbildningar för alla nyanställda.

Under året klimatberäknades samtliga 20 avslutade projekt. Målet är att till 2030 minska klimatpåverkan från renoveringsprojekt med 90 procent jämfört med 2020. Det ska ske genom en förändrad underhållsstrategi samt ökat bevarande, återbruk och användning av material med lägre klimatpåverkan. Miljökraven i upphandlingar har uppdaterats i linje med målet. Årets största besparing uppnåddes genom att bevara taktegel vid en takrenovering på Adventsvägen, vilket minskade klimatpåverkan i projektet med cirka 80 procent.

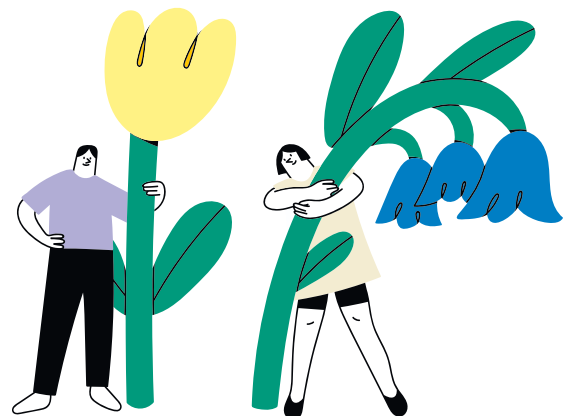
**UNDER HÖSTEN HAR** vi för tredje gången genomfört en digital enkät där vi frågar våra hyresgäster hur de upplever möjligheterna att leva hållbart i sitt boende hos oss. Resultatet hjälper oss att göra rätt saker på rätt plats och sammanställs i ett index för hållbarhet och miljö. Årets index steg till 83,3 procent (82,6 procent år 2023), vilket är 1,2 procent över branschmedelvärdet och ett kvitto på att det vi gör märks. Sedan förra mätningen har vi bland annat genomfört loppisdagar, avfallskampanj med fokus på att få bort plast i matavfallet, mobilitet- och cykelfixardagar, öppnat nya tvättstugebibliotek, nytt **Fixotek**, **Hjulverkstad** och satt ut fler delningsboxar i våra områden.

Vi har under året fortsatt vårt arbete med att skapa förutsättningar för full källsortering. Flera områden har utökat möjligheterna till sortering i miljörummen och det planeras för nya miljörum

i bland annat Källtorp. Restavfallet fortsätter att minska och vi ser nu en nedåtgående trend sedan 2020.

**POSEIDON DELTAR I Sveriges Allmännyttas** klimatinitiativ, där målsättningen är att minska vår energianvändning med 30 procent och bli en fossilfri allmännytta 2030. Under året har vi sett att de senaste årens åtgärder har lett till en minskad användning av både värme och el. De genomförda åtgärderna handlar bland annat om installation av solceller, byte till energieffektiv tvätt- och torkutrustning samt åtgärder för att optimera vattenanvändning. Vi har under året tagit fram en energiplan för att säkerställa en fortsatt minskad energianvändning. Under kommande år kommer vi ha ett ökat fokus på driftoptimering för att uppnå ett jämnare inneklimat och en lägre energianvändning.

Under 2025 installerades solcellsanläggningar på fyra fastigheter i Backa och på Hisingen. Under året driftsattes även 55 gemensamma uttag för laddning av elbil.





MIKAEL GÖTHAGE

Farmors gata, Backa.

→ **Framtidenkoncernen** arbetar utifrån en mobilitetsstrategi där vi vill underlätta för fler att göra hållbara val kring sina dagliga resor. Ett av målen är att alla hyresgäster ska ha tillgång till ett grunderbjudande av mobilitetstjänster där de bor. Erbjudandet inkluderar bland annat möjligheten att ladda sin elbil i närheten av bostaden, möjlighet till bra förvaring av cyklar och bildelning inom 400 meter. Insatser under året har lett till att 80 procent av våra hyresgäster har tillgång till en bilpool inom 400 meter. Vi har under året lanserat en mobilitetskarta som visar delningstjänster och hållbara resesätt för boende i deras område. Uppgradering av cykelparkeringar pågår där cykelrum rustas upp efter behov och gårdar utrustas med ramlåsställ. Vi har även påbörjat utrullningen av tillståndsparkering som ska möjliggöra utbyggnad av vår laddinfrastruktur i större skala. I områden med nyproduktion görs förstärkta mobilitetsinsatser, bland annat på cykelpooler. Under året har vi etablerat cykelpooler på fem platser med totalt 13 eldrivna cyklar av olika modeller.

Under 2025 anslöt vi oss till *Handslaget för biologisk mångfald*, ett samarbete mellan Göte-

**borgs Stad**, näringsliv och akademi, för att stärka naturens värden i staden. Genom handslaget åtar vi oss att bidra med konkreta åtgärder som gynnar ekosystem och arter i våra bostadsområden. Poseidon arbetar långsiktigt med gröna gårdar, trädplantering och miljöer för pollinatörer – insatser som stärker den biologiska mångfalden och bidrar till ett hållbart och resiliellt Göteborg.

Under året har vi planterat drygt 140 nya träd och inför sommaren märkte vi upp 70 utvalda träd i våra områden för att visa vilken nytta de gör i form av att ge oss syre och svalka, binda koldioxid, fånga upp skadliga partiklar och minska risken för översvämningar.

**PÅ POSEIDON** ÄR vi i full gång med att fasa ut våra bensindrivna maskiner mot miljövänliga alternativ. Alla traktorer och redskapsbärare tankas så långt som det är möjligt med biodiesel, HVO100 (hydroerade vegetabiliska oljor). Och handhållna maskiner byts ut mot eldrivna alternativ. För två år sedan använde vi 11 procent fossilfritt i våra maskiner. Under 2025 är den siffran 66 procent. ▲



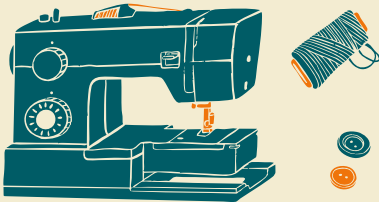
POSEIDON

”  
Att bevara, komplettera med återbruk och använda eldrivna maskiner är steg som tar oss närmare vårt mål.”  
MALIN TAALOMI, MILJÖ-STRATEG POSEIDON

## Återbruk och eldrift gav trivsam gård

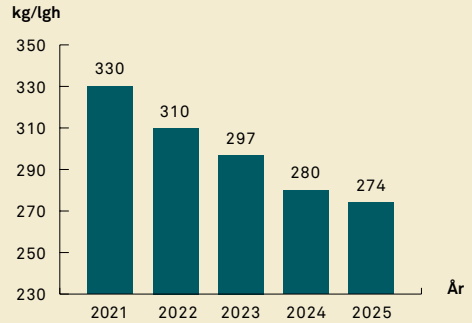
UNDER ÅRET AVSLUTADE vi ett dräneringsprojekt med omfattande markarbeten på en av gårdarna i kvarteret Valåsen i Bagaregården, där vi arbetade med särskilt fokus på hållbarhet och återbruk.

Gatsten återanvändes från både den befintliga gården samt andra projekt inom Poseidon. Befintliga träbänkar och bord renoverades och bevarades. Och för att ta ett viktigt steg mot minskad klimatpåverkan användes eldrivna schaktmaskiner, såsom lastmaskin och grävare. Detta sammantaget bidrog till både en bättre arbetsmiljö för personal, en trivsam gård för de boende och minskad klimatpåverkan under arbetet.

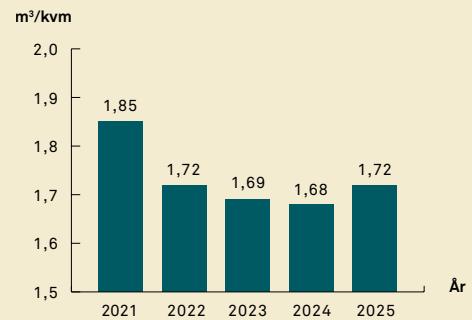


→ I NOVEMBER STARTADE ett pilotprojekt i Backa där vi testar ett delningsskåp i samarbete med företaget **Mekabox**. Syftet är att ge hyresgäster möjlighet att låna saker de inte använder så ofta. I skåpet finns bland annat verktyg, stege, symaskin och spel som kan hyras till subventionerade priser, per timme eller dag. Faller pilotprojektet väl ut hoppas vi kunna införa delningsskåp i fler områden där vi ser att det finns en efterfrågan.

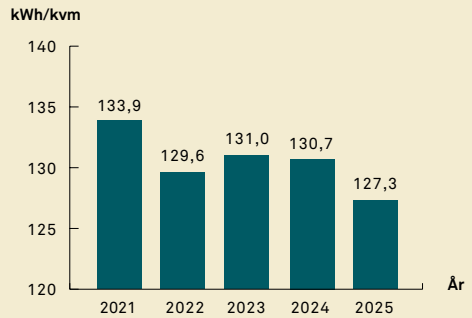
### RESTAVFALL



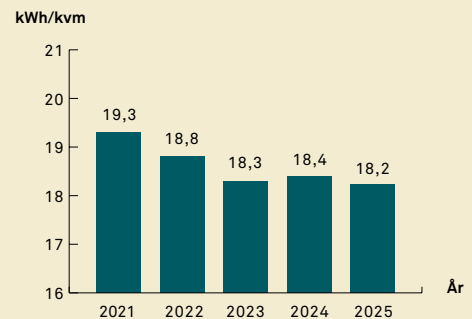
### VATTENFÖRBRUKNING



### FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD



### ELFÖRBRUKNING



# 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 en extra bolagsstämma i februari 2024.

## STYRELSE

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Den politiska sammansättningen motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna representanter i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men ej rösträtt. Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, förste vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets vd.

Under 2025 har styrelsen haft 9 ordinarie sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman samt ett extra sammanträde.

## BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

Verksamheten har under året bedrivits i sju geografiska distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Kortedala, Väster och Öster. De fem centrala avdelningarna inom administrativ utveckling, fastighetsutveckling, förvaltningsutveckling, HR och kommunikation bidrar med stöd, styrning och uppföljning till hela organisationen. En organisationsöversyn har gjorts under året vilket resulterat i att antalet distrikt från och med 1 januari 2026 blir fem.

Vd leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen, utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument. Som stöd för vd sammanträder bolagsledningen regelbundet och behandlar strategiska och bolagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Bolagsledningen består av vd, distriktschefer och avdelningschefer.

## VERKSAMHETSSTYRNING

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stad och utgör basen för bolagets mål och planer. Moderbolaget och Poseidon analyserar vilka mål och uppdrag som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska omhändertas i bolaget. Rapportering till staden sker främst via moderbolaget.

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Moderbolaget anger också

vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt i koncernens affärsplan och kommunfullmäktiges budget görs bolagets verksamhetsplan där mål och aktiviteter beskrivs. Denna beslutas av bolagets styrelse och hemställs där efter moderbolaget för tillstyrkande. Distrikt och avdelningar upprättar egna verksamhetsplaner med mål och bolagsövergripande aktiviteter. Uppföljning av verksamhetsplanens aktiviteter rapporteras tre gånger per år till styrelsen. Målpuppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal. Under året har en målbild fram till år 2030 arbetats fram. Målbilden blir en kompass och ska avspeglas i de årliga verksamhetsplanerna.

## REVISORER

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2023–2026. **Ernst & Young AB** utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2026. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2026. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möten med en redogörelse för årets revision.

## INTERN STYRNING OCH KONTROLL

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen

## Styrelsearbetet 2025

<b>JANUARI</b>	<b>Styrelsemöte:</b> Årsrapport dataskyddsarbetet, samlad riskbild och IK-plan, utvärdering av styrelse och vd samt löpande ärenden.
<b>FEBRUARI</b>	<b>Styrelsemöte:</b> Årsbokslut och verksamhetsuppföljning 2024, revisioner, utvärdering av systemet för styrning, uppföljning och kontroll samt löpande ärenden.
<b>MARS</b>	<b>Årsstämma och konstituerande styrelsemöte.</b> <b>Styrelsemöte:</b> Prognos, försäkringsprogram samt löpande ärenden.
<b>MAJ</b>	<b>Strategidag</b> <b>Ägardialog</b> <b>Styrelsemöte:</b> Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
<b>JUNI</b>	<b>Styrelsemöte:</b> Organisationsöversyn samt löpande ärenden.
<b>AUGUSTI</b>	<b>Strategimöte</b> <b>Styrelsemöte:</b> Löpande ärenden.
<b>OKTOBER</b>	<b>Styrelsemöte:</b> Delårsbokslut, prognos och löpande ärenden.
<b>NOVEMBER</b>	<b>Strategidagar</b> <b>Styrelsemöte:</b> Verksamhetsuppföljning och löpande ärenden. <b>Extra styrelsemöte:</b> Genomförandeplan/förord.
<b>DECEMBER</b>	<b>Styrelsemöte:</b> Budget 2026, verksamhetsplan 2026, målbild 2030, hyresgästundersökning, medarbetarundersökning, utvärdering av styrelse och vd samt löpande ärenden.

är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Utifrån mål, uppdrag och bolagets verksamhet identifieras risker som sedan värderas och prioriteras. Riskerna som identifieras som mest väsentliga fastställs i en samlad riskbild. Riskerna analyseras för att bedöma om fler riskreducerande åtgärder behöver genomföras än de som redan är införda. En intern kontrollplan upprättas som innehåller

de risker som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. I bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett. Till bolagsstyrelsen lämnas information och rapportering avseende resultatet av både genomförda interna uppföljningar och utvärderingar samt iakttagelser från extern revision och övrig eventuell tillsyn. Styrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och

kontroll. I samband med årsrapporten rapporterar styrelsen resultatet från utvärderingen samt lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

### VISSELBLÅSARFUNKTION

Inom Göteborgs Stad finns en visseblåsarfunktion dit anställda och den som utför arbete för bolaget kan rapportera misstankar om missförhållanden. Informationen som rapporteras ska vara i ett arbetsrelaterat sammanhang och vara av allmänt intresse. ▲

# Bolagsledning



**YLVA  
MORÉN**

VD

Född 1974  
Anställd 2024



**CATHARINA  
TÖRNQVIST**

CHEF ADMINISTRATIV  
UTVECKLING

Född 1967  
Anställd 1992



**DANIEL  
SVÅRD**

HR-CHEF

Född 1978  
Anställd 2024



**DENNIS  
ANDERSSON**

DISTRIKTSCHEF  
ANGERED

Född 1965  
Anställd 1982



**JOACHIM  
KNUDSEN**

DISTRIKTSCHEF  
BACKA OCH  
TF DISTRIKTSCHEF  
HISINGEN

Född 1975  
Anställd 2023



**LINDA  
THORSSON**

KOMMUNIKATIONS-  
CHEF

Född 1976  
Anställd 2012



**LOTTA LIDÉN  
LUNDGREN**

DISTRIKTSCHEF  
VÄSTER

Född 1965  
Anställd 2023



**MAGNUS  
ALEXANDERSSON**

DISTRIKTSCHEF  
KORTEDALA OCH  
TF DISTRIKTSCHEF  
ÖSTER

Född 1971  
Anställd 2012



**MALIN ERIKSSON  
ISBERG**

CHEF FÖRVALTNINGS-  
UTVECKLING

Född 1986  
Anställd 2019



**MARIANNE  
GRANSTRÖM**

DISTRIKTSCHEF  
CENTRUM

Född 1967  
Anställd 2020



**MARKUS  
SVEDBERG**

CHEF FASTIGHETS-  
UTVECKLING

Född 1981  
Anställd 2019

Från den 1 januari 2026 delas verksamheten in i fem distrikt; Centrum, Hisingen, Norr, Väster och Öster. Se fördelning av lägenheter på sida 82.

# Styrelse



**SALAM  
KASKAS (S)**

ORDFÖRANDE

Född 1982  
Ledamot sedan 2023



**ERICA  
FRIBERG (V)**

1:E VICE  
ORDFÖRANDE

Född 1986  
Ledamot sedan 2023



**TOBIAS  
BJÖRK (M)**

2:E VICE  
ORDFÖRANDE

Född 1989  
Ledamot sedan 2025



**CALLE  
JERSHED (MP)**

LEDAMOT

Född 1971  
Ledamot sedan 2019



**MIKAEL  
LINDMARK (S)**

LEDAMOT

Född 1981  
Ledamot sedan 2023



**YVONNE  
STABERG (D)**

LEDAMOT

Född 1969  
Ledamot sedan 2023



**ÅKE  
FRANSSON (L)**

LEDAMOT

Född 1959  
Ledamot sedan 2019



**ULLA  
GUSTAFSSON (S)**

SUPPLEANT

Född 1947  
Suppleant sedan 2023



**BIRK  
HÄRKÖNEN (V)**

SUPPLEANT

Född 1989  
Suppleant sedan 2023



**BRUNO  
TIOZZO (M)**

SUPPLEANT

Född 1973  
Ledamot 2021–2024



**PER-ÅKE  
WESTLUND**

FASTIGHETS-  
ANSTÄLLDAS FÖRBUND  
ORDINARIE

Född 1956  
Anställd 1975



**GÖRAN  
HELLEGREN**

AKADEMIKER-  
FÖRBUNDET  
ORDINARIE

Född 1960  
Anställd 1992



**EZATULLAH  
MOTMAIN**

FASTIGHETS-  
ANSTÄLLDAS FÖRBUND  
SUPPLEANT

Född 1994  
Anställd 2022



**MONICA  
ALBINSSON**

UNIONEN  
SUPPLEANT

Född 1990  
Anställd 2016

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

## REVISORER

### AUKTORISERAD REVISOR

Ernst & Young AB, sedan 2023

Huvudansvarig revisor: **Anders Linusson**

### LEKMANNAREVISORER

**Jonas Ransgård (M)**, sedan 2023

**Ann-Christine Alexanderson (S)**, sedan 2023

### LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER

**Sven Andersson (M)**, sedan 2023

**Marcus Norlin (MP)**, sedan 2024

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Bostads AB Poseidon** (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Årets verksamhet

### 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. Styrelse 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

Poseidon ägde vid årsskiftet 386 (386) fastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 832 198 kvm (1 821 608) och antalet lägenheter uppgick till 28 876 (28 675). Lokalytan uppgick till 112 214 kvm (113 278), varav 66 003 kvm (66 567) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta. Antalet parkeringsplatser uppgick till 15 290 (15 451).

### INVESTERINGAR

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 082 mnkr (844) varav nybyggnad 631 mnkr (373), investering i befintligt bestånd 449 mnkr (471) och fastighetsförvärv 2 mnkr (5). Därtill gjordes investeringar i inventarier om 13 mnkr (10).

Under året färdigställdes totalt 190 nyproducerade lägenheter för inflyttning varav 19 i Frölunda och 171 i Backa. Ytterligare 11 lägenheter tillfördes genom konverteringar. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 626 (529) lägenheter.

### FASTIGHETERNAS VÄRDE

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 53 472 mnkr (50 513), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 35 948 mnkr (33 735). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 5,9 procent jämfört med 2024. Det totala marknadsvärdet motsvarar 27 500 kr/kvm (26 129).

Nedskrivningar har gjorts om totalt 61 mnkr, varav 57 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och 4 mnkr i färdigställd nyproduktion. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om totalt 88 mnkr, varav 20 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och 68 mnkr i färdigställd nyproduktion.

### FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNINGAR OCH FUSION

Dotterbolaget Fastighets AB Sannegården 26:1 har under 2025 fusionerats genom dotterbolagsfusion så att dotterbolagets tillgångar och skulder övertagits av Poseidon.

Under året har paviljonger på fastigheten Järnbrott 140:2 avyttrats till ett värde av 7 mnkr. Bolaget har under året erlagt en tilläggsköpeskilling för utökad byggrätt gällande fastigheten Angered 117:2 till ett värde av 2 mnkr.

#### 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.

#### FINANSNETTETS UTVECKLING

Inflationen har stabiliserats kring inflationsmålet och Riksbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen under året. Vid utgången av året uppgick styrräntan till 1,75 procent. Femårsräntan föll under året ner till lägst 2,2 procent efter att året inleddes på en nivå om 2,5 procent. En höjning skedde av femårsränta under andra delen av året, för att sluta på 2,6 procent.

Beroende på högre lånevolym samt lägre ränteläge har bolagets upplåningskostnader minskat under året. Poseidons finansnetto uppgick till -238 mnkr (-249). 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 31 mnkr (24). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 11 mnkr varav högre lånevolym utgjorde -11 mnkr, lägre räntenivåer 8 mnkr, högre aktiverad ränta 8 mnkr samt övrigt 6 mnkr. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,6 procent (2,7) 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 5 795 mnkr (5 580) och soliditeten uppgick till 32,9 procent (33,1). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden uppgick bolagets justerade egna kapital till 34 155 mnkr (32 401), vilket gav en justerad soliditet på 63,7 procent (63,9).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 10 258 mnkr (9 823). 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 10 069 mnkr (9 897).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (19).

#### RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 240 mnkr (301). Årets resultat efter skatt uppgick till 203 mnkr (224). 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.

#### STATLIGA BIDRAG

Investeringsbidrag erhöles om 1,6 mnkr (0,7).

#### 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 2025 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 396 (405) personer varav 175 (174) kvinnor och 221 (231) män. Av dessa var 213 (218) kollektivanställda och 183 (187) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 17 (28). Sjukfrånvaron var under året 4,5 procent (5,1).

#### INTERN STYRNING OCH KONTROLL

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med

intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

I enlighet med riktlinjen görs årligen en riskanalys vars huvudsyfte är att identifiera händelser som påverkar verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten effektivt. De väsentligaste riskerna sammanställs i en samlad riskbild för bolaget och den samlade riskbilden beskriver åtgärder som införts för att minska riskerna. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan som innehåller de

områden som ska granskas särskilt under verksamhetsåret. Syftet med dessa granskningar är att verifiera att införda åtgärder har haft avsedd effekt. Bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2026 fastställs vid styrelsemötet i februari 2026.

Åtterrapporering av 2025 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2026.

## 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.

### RISKAFAKTORER

### RISKHANTERING

#### OMVÄRLDS- OCH VERKSAMHETSRIKISER

**Informations- och it-säkerhet:** Bolaget hanterar stora informationsmängder, inklusive personuppgifter. Driftstörningar, dataintrång eller bristande informationshantering kan leda till verksamhetsstörningar, informationsläckage och förtroendepåverkan. Den ökade digitaliseringen samt utvecklingen inom AI och förändrade cyberhot kan medföra nya sårbarheter och ökade risker för verksamheten.

Riskerna hanteras genom en koncerngemensam styrmodell för informations- och it-säkerhet med tillhörande styrande dokument, tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder samt ansvarsfördelning gentemot it-leverantör. Uppföljning och utbildningsinsatser genomförs på en årsbasis. Bolaget har dataskyddsombud och dataskyddskontakt samt deltar i koncerngemensamt samarbete kring dataskydd. Under 2026 konsolideras bolaget i Göteborgs Stads it-infrastruktur.

**Klimatförändringar:** Klimatförändringar kan medföra extremväder som skyfall, översvämningar, värmeböljor och torka. Detta kan orsaka skador på fastigheter och utemiljö, driftstörningar samt ökade kostnader och påverka boendemiljö och kundnöjdhet.

Riskerna hanteras genom koncerngemensam samordning av klimatanpassningsarbetet och tillämpning av stadens, koncernens och bolagets styrning samt upprättade miljöledningssystem inom miljö- och klimatområdet. Arbetet omfattar exempelvis identifiering av sårbara fastigheter och teknisk infrastruktur, åtgärder för att minska klimatpåverkan i projekt och förvaltning samt energieffektiviseringsåtgärder. Insatser genomförs även för att stärka hyresgästernas förutsättningar att leva hållbart.

**Otrygghet i bostadsområden:** Kriminalitet, skadegörelse och social oro i och omkring bolagets bostadsområden kan påverka den upplevda tryggheten för hyresgäster och besökare samt minska områdenas attraktivitet och långsiktiga utveckling.

Bolaget bedriver ett långsiktigt och strukturerat trygghetsarbete i och omkring berörda bostadsområden. Arbetet sker i samverkan med polis, stadens förvaltningar och andra relevanta aktörer samt genom trygghetsskapande insatser. Insatserna utgår från antagna strategier för utvecklingsområden och torg samt tillhörande områdesutvecklande och sociala åtgärder.

## RISKFAKTORER

**Oegentligheter:** Brister i styrning, rutiner och processer kan öka risken för oegentligheter. Det finns risk för bedrägerier, otillbörlig påverkan och oseriösa aktörer samt för att anställda eller leverantörer inte agerar i enlighet med gällande regelverk. Det finns även risk för att organiserad brottslighet eller främmande makt försöker utnyttja bolagets verksamhet genom infiltration, påverkan eller missbruk av system och avtal, vilket kan leda till ekonomiska och förtroendemässiga konsekvenser.

## RISKHANTERING

Riskerna hanteras genom efterlevnad av styrande dokument inom området, behörighets- och attestregler samt kontroller i särskilt utvalda processer. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra interna rutiner, uppföljning och kontroll för att minska risken för oegentligheter. Upphandling och inköp styrs genom fastställda rutiner och systemstöd. Arbetet kompletteras med möjlighet att rapportera misstänkta oegentligheter via Göteborgs Stads visseblåsarfunktion.

## FINANSIELLA RISKER

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

Efterfrågan på bostäder i Göteborg är fortsatt hög. Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt hög och risken för vakanser och hyresbortfall utgör därmed en mindre risk i befintligt bestånd. Risken ses som högre för nyproduktion och för parkeringsplatser.

**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 organisation mer effektivt och hållbart. Energieffektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget arbetar systematiskt med fleråriga underhållsplaner för att ha en god framförhållning och kunna prioritera på kort och lång sikt. Bolaget arbetar med prissäkring via Göteborgs Stad för att dämpa fluktuationer av elpriset.

**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 reglerna för ränteavdragsbegränsning. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

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

**Finansiering:** Bolaget är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion, varvid en finansieringsrisk föreligger.

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 63,7 procent (63,9). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs Stads internbank. Framtidenkoncernens behov av refinansiering och nyupplåning under de kommande 12 månaderna 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. Risken för nedskrivningar beaktas noga i samband med investeringsbeslut.

**Nyproduktion:** Framtidenkoncernen har en hög ambition att bygga nya bostäder i hela staden, vilket påverkar bolagets finansieringsbehov. 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 för att få in fler anbud i varje upphandling. Inför beslut om investering i nyproduktion sker alltid en utvärdering av affärsmässigheten.

# Förslag till vinstdisposition

## 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
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-1,5 %
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	-1,6 %
Drift- och underhållskostnader	+/-1%	+/-0,5 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 procentenhet	+/-21,6 %

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
Hysesintäkter bostäder, brutto	+/-1 %	+/-27
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	-3
Driftkostnader	+/-5 %	+/-72
Underhållskostnader	+/-10 kr/kvm	+/-19

### FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad löptid samt positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets räntenetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2025 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

	Förändring	Effekt på räntenetto, mnkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-33,4

### TILL ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL TILL FÖRFOGANDE (KR):

Ingående balanserade vinstmedel	3 585 614 704
Fusionsresultat	14 354 699
Årets resultat	203 054 284
<b>Summa</b>	<b>3 803 023 687</b>

### STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE MEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KR):

Utdelning till aktieägare	11 812 000
I ny räkning balanseras	3 791 211 687
<b>Summa</b>	<b>3 803 023 687</b>

### STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 9 528 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utöver detta lämnas också utdelning med 3,36 procent på aktiekapitalet, 2 284 tkr.

Utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen är också förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning kommer att betalas den 31 mars 2026 till Förvaltnings AB Framtiden.

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

# Utblick 2026

**VÅR NYA MÅLBILD** till 2030, *Bättre värd* blir ledstjärnan i arbetet de kommande åren. En målbild som tar fasta på vår roll som möjliggörare för att bidra till trygga områden med social gemenskap och inte minst vårt ansvar för att driva arbetet kring klimat- och hållbarhetsfrågor. Att rusta våra hus för framtiden och vara en arbetsplats där våra medarbetare känner delaktighet och får utvecklas är också framträdande delar av målbilden.

Under 2026 ökar vi våra investeringar och underhåll i det befintliga beståndet till 1 000 mnkr, där den koncerngemensamma underhållsstrategin blir vägledande i arbetet.

Under året kommer 405 nya lägenheter, som byggs via **Framtiden Byggutveckling**, att stå klara för inflyttning. Vi fortsätter arbetet för att aktivt söka fler byggrätter i beståndet och konverterar utrymmen och lokaler till 24 nya lägenheter.

**UNDER 2026 ÅR** målet att nå ett serviceindex över 80. Vi ska fortsätta utveckla våra digitala tjänster för bättre användarvänlighet och samtidigt skapa arbetssätt för att öka vår tillgänglighet. Att stärka gemenskapen i våra områden genom aktiviteter och möten blir ett viktigt fokus under året. Inte minst i våra utvecklingsområden där boendemobilisering är en del av den uppdaterade strategin. Att öka kunskapen kring vikten av civil beredskap, både bland hyresgäster och medarbetare, är en del i det arbetet.

**I VÅRT MILJÖ-** och klimatarbete kommer utökad återbruk och energieffektivisering vara några av de åtgärder vi genomför. Vi fortsätter även att ge våra hyresgäster förutsättningar att



PHILIP LILJENBERG

minska sin klimatpåverkan genom fler möjligheter till delning och återbruk. Arbetet med att omvandla fasta parkeringsplatser till tillståndsparkering fortsätter under året, vilket är ett led i att bygga ut vår laddinfrastruktur.

**FÖR ATT SKAPA** en god arbetsmiljö kommer vi att utveckla våra tvärfunktionella forum för att öka delaktigheten och skapa effektiva och innovativa arbetssätt. Organisationsförändringen, där vi går från sju till fem distrikt, följs upp löpande under året i dialog

med medarbetare och fackliga parter.

**BOLAGETS TOTALA INTÄKTER** bedöms öka, främst beroende på tillkommande nyproduktion samt hyreshöjningen om i snitt 2,9 procent från den 1 januari 2026. Driftkostnaderna bedöms öka främst på grund av taxehöjningar för värme, VA och avfall samt på grund av inflation och löneökningar. Finansnettot försämrats något på grund av högre räntekostnader till följd av ökad upplåning. Sammantaget bedöms resultatnivån ligga i paritet med år 2025.

## Femårsöversikt

MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	2 940	2 779	2 602	2 456	2 333
Driftkostnader	-1 427	-1 367	-1 311	-1 174	-1 097
Underhållskostnader	-404	-313	-411	-499	-421
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-54	-57	-59	-60	-53
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-528	-424	-619	-509	-497
Centrala kostnader	-76	-77	-69	-65	-62
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	27	8	10	7	8
Finansnetto	-238	-249	-186	-102	-84
Resultat efter finansiella poster	240	300	-43	54	127
Bokslutsdispositioner	15	-18	25	-8	-65
Skatt	-52	-58	4	-10	-12
Årets resultat	203	224	-14	36	50
<b>Resultaträkning, kr/kvm</b>					
Intäkter	1 515	1 437	1 355	1 290	1 250
Driftkostnader	-735	-707	-682	-617	-588
Underhållskostnader	-208	-162	-214	-262	-226
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-28	-29	-31	-32	-28
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-272	-219	-322	-267	-266
Centrala kostnader	-39	-40	-36	-34	-33
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	14	4	5	4	4
Finansnetto	-123	-129	-97	-54	-45
Resultat efter finansiella poster	124	155	-22	28	68
Bokslutsdispositioner	8	-9	13	-4	-35
Skatt	-27	-30	2	-5	-6
Årets resultat	105	116	-7	19	27
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	16 118	15 062	14 845	14 684	14 297
Övriga anläggningstillgångar	1 501	1 817	1 601	1 633	1 341
Omsättningstillgångar	80	65	76	60	59
Eget kapital	5 795	5 580	5 373	5 389	5 345
Obeskattade reserver	40	44	48	46	48
Avsättningar	769	733	693	684	666
Långfristiga skulder	10 000	9 830	9 750	9 300	8 800
Kortfristiga skulder	1 095	757	658	816	838
Balansomslutning	17 699	16 944	16 522	16 235	15 697
<b>Förvaltningsfastigheter</b>					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 832	1 822	1 812	1 800	1 783
Lokalarea, kvm tusental	112	113	112	111	109
Lägenheter, antal st	28 876	28 675	28 547	28 352	28 043
Parkeringsplatser, antal st	15 290	15 451	15 440	15 623	14 782
Fastighetsinvesteringar	1 082	844	873	1 067	1 340
Marknadsvärde	53 472	50 513	46 476	48 556	49 230
Taxeringsvärde	35 062	38 650	38 629	38 175	34 068

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Finansiering</b>					
Soliditet, %	32,9	33,1	32,8	33,4	34,3
Justerad soliditet, %	63,7	63,9	62,9	64,1	65,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,9	4,1	6,4	8,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,8	1,8	1,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,6	2,7	2,1	1,2	1,2
Kassaflöde	336	306	74	121	323
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning, %	6,8	7,0	5,6	5,0	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	3,3	0,9	1,0	1,4
Avkastning på eget kapital, %	4,2	5,5	-0,8	1,0	2,4
<b>Personal</b>					
Medelantalet anställda, st	389	377	364	334	294
Sjukfrånvaro, %	4,5	5,1	5,3	5,0	4,6
HME, Hållbart Medarbetarengagemang	78	80	-	78	-
<b>Förvaltning</b>					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 447	1 371	1 294	1 244	1 207
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	30	23	17	17	14
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	949	920	906	817	803
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	129	141	139	132	92
Driftöverskott, kr/kvm	543	539	428	380	417
Vakansgrad lägenheter, %	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	14,3	14,1	9,2	9,9	11,4
Serviceindex, %	79	79	79	78	77
Produktindex, %	76	76	76	75	74
Färdigställda lägenheter, st	201	159	198	329	704
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	127	131	131	130	134
El, kWh/kvm	18,2	18,4	18,3	18,8	19,3
Vatten, m <sup>3</sup> /kvm	1,72	1,68	1,69	1,72	1,85
Fastighetsresultat före underhåll	1 471	1 339	1 221	1 210	1 170

# Definitioner

## RESULTATRÄKNINGEN

**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 i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

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

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

## PERSONAL

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

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

## FÖRVALTNING

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

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

**Vakansgrad, lägenheter** – Antal outhyrda lägenheter i relation till antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

**Vakansgrad, lokaler** – Outhyrd lokalyta i relation till 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	2025	2024
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	2 877 780	2 717 247
Förvaltningsintäkter	3	62 584	61 806
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 940 364</b>	<b>2 779 053</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 426 827	-1 366 544
Underhållskostnader		-404 170	-312 951
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-54 715	-57 442
<b>Driftöverskott</b>		<b>1 054 652</b>	<b>1 042 116</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-528 081	-424 075
<b>Bruttoresultat</b>		<b>526 571</b>	<b>618 041</b>
Centrala kostnader	5, 8, 9	-76 204	-77 210
Övriga rörelseintäkter	10	42 750	22 239
Övriga rörelsekostnader	11	-15 354	-13 621
<b>Rörelseresultat</b>	12	<b>477 763</b>	<b>549 449</b>
<b>Finansnetto</b>	13	<b>-237 849</b>	<b>-248 898</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>239 914</b>	<b>300 551</b>
Bokslutsdispositioner	14	15 481	-17 888
Skatt	15	-52 341	-58 297
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	16	<b>203 054</b>	<b>224 366</b>

# Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	18	16 118 094	15 062 146
Inventarier	19	66 537	69 274
Pågående ny- och ombyggnationer	20	1 405 706	1 715 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 590 337</b>	<b>16 846 688</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	21	0	6 649
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	2 034	1 212
Fordringar på intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 298	1 298
Andra långfristiga fordringar	25	20 122	17 068
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 054</b>	<b>31 827</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 619 391</b>	<b>16 878 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 049	9 147
Fordringar hos koncernföretag		24 276	18 550
Övriga fordringar		7 579	6 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	39 647	30 969
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 551</b>	<b>65 492</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>184</b>	<b>4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>79 735</b>	<b>65 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 699 126</b>	<b>16 944 011</b>

# Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		68 000	68 000
Reservfond		1 924 200	1 924 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 992 200</b>	<b>1 992 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 599 969	3 363 391
Årets resultat		203 054	224 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 803 023</b>	<b>3 587 757</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 795 223</b>	<b>5 579 957</b>
Obeskattade reserver	27	40 331	43 812
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner	28	141 679	141 125
Avsättning för uppskjutna skatter	29	627 036	592 067
<b>Summa avsättningar</b>		<b>768 715</b>	<b>733 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	30, 31		
Skulder till koncernföretag		10 000 000	9 830 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>9 830 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	30		
Skulder till koncernföretag		394 945	92 137
Leverantörsskulder	32	186 436	177 755
Skatteskuld		13 112	13 839
Övriga kortfristiga skulder		12 757	13 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	487 607	459 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 094 857</b>	<b>757 050</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 094 857</b>	<b>10 587 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>17 699 126</b>	<b>16 944 011</b>

## Förändring eget kapital

BELOPP I TKR	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	68 000	1 924 200	3 381 097	5 373 297
Erhållet aktieägartillskott	–	–	3 732	3 732
Utdelning	–	–	–21 438	–21 438
Årets resultat	–	–	224 366	224 366
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>68 000</b>	<b>1 924 200</b>	<b>3 587 757</b>	<b>5 579 957</b>
Eget kapital 2025-01-01	68 000	1 924 200	3 587 757	5 579 957
Fusionsresultat	–	–	14 354	14 354
Utdelning	–	–	–2 142	–2 142
Årets resultat	–	–	203 054	203 054
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>68 000</b>	<b>1 924 200</b>	<b>3 803 023</b>	<b>5 795 223</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	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		477 763	549 449
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	36	534 718	432 456
Erhållen ränta		3 553	3 271
Erlagd ränta	37	-241 035	-249 519
Betald skatt		-20 517	-25 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>754 482</b>	<b>709 883</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	87 110	107 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>841 592</b>	<b>816 890</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterbolag		-	-6 649
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-822	778
Amortering ombyggnadstillägg		-3 169	2 293
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		-1 040 001	-858 578
Försäljning av paviljonger		712	-
Erhållna investeringsbidrag		-1 608	733
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-12 664	-9 651
Försäljning av andra anläggningstillgångar		143	105
Förändring av långfristiga fordringar		115	1 059
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 057 294</b>	<b>-869 910</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Uptagna lån		170 000	80 000
Förändring kortfristiga räntebärande skulder		66 292	-32 559
Aktieägartillskott		3 732	-
Utdelning		-2 142	-21 428
Koncernbidrag		-22 000	27 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>215 882</b>	<b>53 003</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>180</b>	<b>-17</b>
<b>Disponibla likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		4	21
Förändring av likvida medel		180	-17
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>184</b>	<b>4</b>
Outnyttjade kreditavtal	39	-	-
<b>Summa disponibla likvida medel</b>		<b>184</b>	<b>4</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
	40		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-9 971 121	-9 915 177
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-427 518	-47 441
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		-554	-8 486
Ökning/minskning av likvida medel		180	-17
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-10 399 013</b>	<b>-9 971 121</b>

# Noter

---

## NOT 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

#### INTÄKTER

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

#### IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planerliga 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, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

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

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

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

#### PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

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.

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

Planerliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggnings-tillgångar/-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 skatteplik-

tiga 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.

#### 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 ovisst 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

## NOT 1 FORTS

REDOVISNINGS- OCH  
VÄRDERINGSPRINCIPER

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.

**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.

**KASSAFLÖDEANALYS**

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

**FUSIONER**

Fusioner redovisas enligt koncernvärdemetoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av det överlåtande företaget. Fusionsresultatet förs direkt till eget kapital.

**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.

**TRANSPARENSLAGEN**

Bostads AB Poseidons bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 45–65.

## NOT 2

## HYRESINTÄKTER

	2025	2024
Bostäder	2 644 277	2 492 481
Lokaler	107 049	106 297
Övriga hyresintäkter	126 454	118 469
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 877 780</b>	<b>2 717 247</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:

## NOTER

### NOT 2 FORTS HYRESINTÄKTER

	2025	2024
<b>Leasingavgifter</b>		
Inom ett år	98 889	98 013
Mellan 1–5 år	213 947	187 269
Över 5 år	24 787	30 166
<b>Summa</b>	<b>337 623</b>	<b>315 448</b>

### NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2025	2024
Ersättning från hyresgäster	11 288	12 039
Förvaltningsuppdrag	10 441	9 478
Övriga förvaltningsintäkter	40 855	40 289
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>62 584</b>	<b>61 806</b>

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

### NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2025	2024
Värme	-217 912	-222 561
El	-66 071	-69 855
Vatten och avlopp	-126 711	-109 945
Avfallshantering	-96 728	-82 493
Fastighetsskötsel	-297 541	-290 004
Reparationer	-243 966	-231 070
Driftsadministration	-282 186	-267 094
Övriga driftkostnader	-95 712	-93 522
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 426 827</b>	<b>-1 366 544</b>

### NOT 5 PERSONAL

	2025	2024
<b>Personalkostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	-1 924	-3 422
Löner och ersättningar till övriga anställda	-220 422	-206 518
<b>Summa löner och anställda</b>	<b>-222 346</b>	<b>-209 940</b>
Pensionskostnader till styrelse* och vd	-461	-294
Pensionskostnader till övriga anställda	-22 103	-25 575
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>-22 564</b>	<b>-25 869</b>
Övriga sociala kostnader	-72 268	-73 842
Övriga personalkostnader	-27 574	-30 100
<b>Summa övr. personalkostnader</b>	<b>-99 842</b>	<b>-103 942</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-344 752</b>	<b>-339 751</b>

	2025	2024
<b>Medelantal anställda</b>		
Kvinnor	164	157
Män	225	220
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>389</b>	<b>377</b>

<b>Styrelse, könsfördelning</b>		
Kvinnor	4	5
Män	6	5
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

<b>Bolagsledning, könsfördelning</b>		
Kvinnor	6	8
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

\* inklusive styrelsesuppleanter

NOT 5 FORTS  
PERSONAL

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
<b>Ersättningar och övriga förmåner 2025</b>				
Styrelseordförande	95	–	–	95
Övriga styrelseledamöter	201	–	–	201
Styrelsesuppleanter	38	–	–	38
Vd	1 590	7	461	2 058
Övriga ledande befattningshavare	12 377	119	2 541	15 037
<b>Totalt</b>	<b>14 301</b>	<b>126</b>	<b>3 002</b>	<b>17 429</b>
<b>Ersättningar och övriga förmåner 2024</b>				
Styrelseordförande	169	–	–	169
Övriga styrelseledamöter	387	–	–	387
Styrelsesuppleanter	69	–	–	69
Vd	2 797	2	294	3 093
Övriga ledande befattningshavare	11 011	107	2 760	13 878
<b>Totalt</b>	<b>14 433</b>	<b>109</b>	<b>3 054</b>	<b>17 596</b>

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 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. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pen-

sionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

**AVGÅNGSVEDERLAG**

Med vd har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på tre (3) månader vid anställning som vd i upp till 12 månader. Vid anställning mer än 12 månader är uppsägningstiden sex (6) månader. Styrelsen kan besluta att hela eller delar av uppsägningstiden ska innebära arbetsbefrielse. Om styrelsen säger upp vd från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbart avbrytande av anställningsavtalet utgår från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månader vid upp till 12 månaders anställning som vd. Vid mer än 12 månaders anställning som vd är avgångsvederlaget 12 månader. Avgångsvederlaget utgår från aktuell månadslön vid uppsägningstillfället.

I löner till vd 2024 ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstiden för tidigare vd med 2 130 tkr.

## 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, %

	2025	2024
<b>Andel av totala intäkter</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,6	0,7
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl. Framtidenkoncernen	4,2	4,0
<b>Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exkl fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,1	5,6
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl. Framtidenkoncernen	26,0	28,1
<b>Andel av kostnader i finansnettot</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98,4	98,1

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

## NOT 7

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR  
SAMT ÅTERFÖRINGAR

	2025	2024
<b>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Markanläggningar	-30 898	-25 923
Byggnader	-504 405	-480 871
Bredbandsnät	-4 754	-4 754
Inventarier	-15 401	-15 080
<b>Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-555 458</b>	<b>-526 628</b>
<b>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Byggnader	-4 096	-
Pågående ny- och ombyggnad	-56 819	-5 344
<b>Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-60 915</b>	<b>-5 344</b>
<b>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>		
Byggnader	68 230	103 100
Pågående ny- och ombyggnad	20 062	4 797
<b>Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>88 292</b>	<b>107 897</b>
<b>Summa nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>27 377</b>	<b>102 553</b>
<b>Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar</b>	<b>-528 081</b>	<b>-424 075</b>

## NOT 8

## ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2025	2024
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-550	-550
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-31
<b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>	<b>-550</b>	<b>-581</b>

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 362 tkr (353).

NOT 9  
CENTRALA KOSTNADER

	2025	2024
<b>Centrala kostnader</b>		
Koncerngemensamma kostnader	-54 696	-57 361
Övriga centrala kostnader	-21 508	-19 849
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-76 204</b>	<b>-77 210</b>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10  
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	268	105
Erhållna kommunala bidrag	3 418	3 216
Ersättning för skador	23 588	-
Återvunna fordringar	676	810
Koncerngemensamma funktioner	7 894	13 804
Övriga ersättningar	6 906	113
Övriga rörelseintäkter	-	4 191
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 750</b>	<b>22 239</b>

Erhållna kommunala bidrag avser trygghetsboende. Koncerngemensamma funktioner avser lönecenter samt it-tjänster. Ersättning för skador ingick år 2024 i posten övriga driftkostnader.

NOT 11  
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Koncerngemensamma funktioner	-9 188	-13 621
Realisationsförlust vid avyttring av paviljonger	-6 166	-
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-15 354</b>	<b>-13 621</b>

Koncerngemensamma funktioner avser lönecenter samt it-tjänster.

NOT 12  
OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

	2025	2024
<b>Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>		
Inom ett år	-13 692	-9 209
Mellan 1–5 år	-29 167	-19 424
Över 5 år	-102 315	-82 637
<b>Summa</b>	<b>-145 174</b>	<b>-111 270</b>
<b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>	<b>-10 561</b>	<b>-7 030</b>

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra och tomträttsavgifter. 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.

## NOTER

### NOT 13 FINANSNETTO

	2025	2024
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>		
Resultatandel, kommanditbolag	833	–
Ränteutgifter, koncernföretag	2 088	2 245
Ränteutgifter, övriga	630	1 026
Övriga finansiella intäkter	2	–
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>	<b>3 553</b>	<b>3 271</b>
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>		
Resultatandel, kommanditbolag	–11	–816
Räntekostnader, koncernföretag	–265 282	–267 187
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–2 976	–3 554
Ränta, PRI-skuld	–4 242	–4 106
Övriga finansiella kostnader	–185	–225
Aktiverad ränta	31 294	23 719
<b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>	<b>–241 402</b>	<b>–252 169</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>–237 849</b>	<b>–248 898</b>

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 2,6 procent (2,7).

### NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2025	2024
Avskrivningar utöver plan	3 481	4 112
Erhållet koncernbidrag	12 000	–
Lämnat koncernbidrag	–	–22 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>15 481</b>	<b>–17 888</b>

Givare av koncernbidrag år 2025 är Förvaltnings AB Framtiden, 12 000 tkr. Mottagare av koncernbidrag år 2024 var Förvaltnings AB Framtiden, 4 700 tkr, samt dotterbolaget Fastighets AB Sannegården 26:1, 17 300 tkr.

### NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2025	2024
Aktuell skatt	–17 734	–25 843
Justering av aktuell skatt för tidigare år	362	69
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–34 969	–32 523
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>–52 341</b>	<b>–58 297</b>

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	255 395	282 663
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	–52 611	–58 229
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	–92	–137
Justeringar avseende tidigare år	362	69
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>–52 341</b>	<b>–58 297</b>

Ränteavdragsbegränsningsreglerna har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

## NOT 16 UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 3,36 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2025 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2026-03-03 kommer en utdelning avseende 2025 att föreslås om 11 812 tkr.

Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 9 528 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utöver detta föreslås en utdelning avseende 2025 om 2 284 tkr, vilket motsvarar 3,36 procent av aktiekapitalet 68 000 tkr.

Utdelning avseende 2024 uppgick till 2 142 tkr.

## NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	–	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 823</b>	<b>31 823</b>
Ingående avskrivningar	–31 823	–31 823
Årets avskrivningar	–	–
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–31 823</b>	<b>–31 823</b>
<b>Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Immateriella anläggningstillgångar avser koncern-gemensamt fastighetssystem samt intranät.

## NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Marknadsvärdena beräknas genom en 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 Property Intels 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 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, långsiktigt 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 marknads direktavkastningskrav.

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bostäder uppgår dessa kostnader till 390–642 kr/kvm och för lokaler till 260–512 kr/kvm.

Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 procent i läge A1 och 5,10 procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har avkastningskravet varierat mellan 5,50 procent i läge A1 och 8,20 procent i läge C3.

	2025	2024
<b>Marknadsvärde</b>		
Ingående marknadsvärde	50 512 682	46 476 300
Investeringar	1 081 935	844 204
Övrig värdeförändring	1 876 971	3 192 178
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>53 471 588</b>	<b>50 512 682</b>

NOTER

	2025	2024
<b>Bokfört värde</b>		
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	973 991	973 991
Förvärv	2 155	–
Övertag vid fusion	99 032	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 075 178</b>	<b>973 991</b>
Ingående nedskrivningar	–6 934	–6 934
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>–6 934</b>	<b>–6 934</b>
Ingående uppskrivningar	329 640	329 640
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>329 640</b>	<b>329 640</b>
<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>1 397 884</b>	<b>1 296 697</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>11 698 308</b>	<b>15 960 117</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	872 105	805 478
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	156 191	66 627
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 028 296</b>	<b>872 105</b>
Ingående avskrivningar	–514 871	–488 948
Årets avskrivningar	–30 898	–25 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–545 769</b>	<b>–514 871</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>482 527</b>	<b>357 234</b>

	2025	2024
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 432 236	19 859 201
Försäljning paviljonger	–8 941	–
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	1 312 385	573 035
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 735 680</b>	<b>20 432 236</b>
Ingående nedskrivningar	–164 948	–251 173
Omklassificering	–31 014	–16 874
Årets nedskrivningar	–4 096	–
Återförda nedskrivningar	68 230	103 099
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>–131 828</b>	<b>–164 948</b>
Ingående avskrivningar	–8 273 372	–7 828 708
Försäljning paviljonger	2 063	–
Omklassificering	–	2 505
Årets avskrivningar	–470 703	–447 169
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–8 742 012</b>	<b>–8 273 372</b>
Ingående uppskrivningar	1 379 831	1 413 593
Omklassificering	–	–60
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–33 702	–33 702
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 346 129</b>	<b>1 379 831</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>14 207 969</b>	<b>13 373 747</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>23 363 891</b>	<b>22 689 412</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 738	95 738
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 738</b>	<b>95 738</b>
Ingående avskrivningar	–61 270	–56 516
Årets avskrivningar	–4 754	–4 754
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–66 024</b>	<b>–61 270</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier</b>	<b>29 714</b>	<b>34 468</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>16 118 094</b>	<b>15 062 146</b>
<b>Taxeringsvärde mark och byggnader</b>	<b>35 062 199</b>	<b>38 649 529</b>

NOTER

NOT 19  
INVENTARIER

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	231 800	222 707
Inköp	12 664	9 651
Försäljningar/utrangeringar	-1 429	-558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>243 035</b>	<b>231 800</b>
Ingående avskrivningar	-162 526	-148 004
Försäljningar /utrangeringar	1 429	558
Årets avskrivningar	-15 401	-15 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176 498</b>	<b>-162 526</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>66 537</b>	<b>69 274</b>

NOT 20  
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	1 808 784	1 604 189
Under året nedlagda kostnader	1 079 780	844 204
Övertag vid fusion	84 977	-
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-1 468 576	-639 609
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 504 965</b>	<b>1 808 784</b>
Ingående nedskrivningar	-93 516	-107 345
Omklassificering	31 014	14 376
Årets nedskrivningar	-56 819	-5 344
Återförda nedskrivningar	20 062	4 797
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-99 259</b>	<b>-93 516</b>
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b>	<b>1 405 706</b>	<b>1 715 268</b>

NOT 21  
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	6 649	-
Förvärv	-	6 649
Fusion	6 649	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 649</b>

FUSION FASTIGHETS AB SANNEGÅRDEN 26:1

Den 25 januari 2024 förvärvades samtliga aktier i Fastighets AB Sannegården 26:1 (org.nr 559360-7657) från Bygga Hem i Göteborg AB (org.nr 556643-7934) till ett värde av 6 649 tkr. Den 8 april 2025 fusioneras Fastighets AB Sannegården 26:1 genom dotterbolagsfusion med moderbolaget Bostads AB Poseidon (org.nr 556120-3398).

I Poseidons resultaträkning för 2025 ingår 0 tkr i nettoomsättningen och -61 tkr i rörelseresultatet som hänförs till bolagets resultaträkning för tiden före fusionen. Koncernmässigt värde på tillgångar och skulder som övertogs av Poseidon var, vid tidpunkt för fusion, enligt tabell.

Fusionsresultatet är beräknat på bokföringsmässiga värden per den 31 mars 2025 reducerat med värdet på aktierna i bolaget. Se även "Förändringar eget kapital" sidan 48.

Koncernmässigt värde vid tidpunkt för fusion	tkr
Anläggningstillgångar	217 779
Omsättningstillgångar	-
Skulder	-203 391
<b>Netto</b>	<b>14 388</b>

## NOTER

### NOT 22

#### ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2025	2024	
Ingående anskaffningsvärde	1 212	2 028	
Årets förändring	822	-816	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 034</b>	<b>1 212</b>	
<b>Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2 034</b>	<b>1 212</b>	
<b>Intresseföretag</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Ellesbokkomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	-	2 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>		<b>340</b>	<b>2 034</b>
	<b>Org.nummer</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Eget kapital</b>
Ellesbokkomplementären AB	556432-9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844-6442	-32	6 029

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

### NOT 23

#### FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
Ingående avskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>

### NOT 24

#### ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025	2024
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>

## NOTER

### NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	17 068	20 382
Inköp	6 631	1 268
Omklassificering underhåll	-17	-1 079
Amorteringar	-3 560	-3 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 122</b>	<b>17 068</b>
<b>Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar</b>	<b>20 122</b>	<b>17 068</b>

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 17 948 tkr (14 779).

### NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025	2024
Förutbetalda hyreskostnader	460	1 051
Förutbetalda kostnader avtal	871	1 831
Förutbetalda kostnader licenser	1 208	641
Upplupna försäkringsintäkter	25 339	18 447
Upplupna övriga intäkter	7 631	3 876
Övriga poster	4 138	5 123
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>39 647</b>	<b>30 969</b>
<b>varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag</b>	<b>28 353</b>	<b>20 758</b>

### NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	2025	2024
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	40 331	43 812
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>40 331</b>	<b>43 812</b>

### NOT 28 AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2025	2024
Avsättning vid årets ingång	141 125	132 639
Nyintjänad pension	4 180	4 952
Årets utbetalningar	-8 151	-8 078
Ränta	4 242	4 106
Övrigt	283	7 506
<b>Avsättning vid årets utgång</b>	<b>141 679</b>	<b>141 125</b>

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

### NOT 29 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER

	2025	2024
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	627 036	592 067
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>627 036</b>	<b>592 067</b>

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

### NOT 30 LÅNESKULDER

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget.

## NOTER

### NOT 31

#### LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2025		2024	
	1–5 år	Senare än 5 år	1–5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	–	10 000 000	–	9 830 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>–</b>	<b>10 000 000</b>	<b>–</b>	<b>9 830 000</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 32

#### LEVERANTÖRSSKULDER

	2025	2024
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	49 627	49 421
Leverantörsskulder, övriga	136 809	128 338
<b>Summa</b>	<b>186 436</b>	<b>177 755</b>

### NOT 33

#### UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
Förutbetalda hyresintäkter	241 081	229 656
Upplupna sociala avgifter	4 080	3 954
Upplupna personalkostnader	12 984	12 583
Upplupna taxebundna kostnader	48 548	48 536
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	73 520	56 838
Upplupna underhålls- och reparationskostnader	41 450	40 808
Upplupna försäkringsskador	25 576	19 160
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	3 818	3 968
Övriga poster	36 550	44 363
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>487 607</b>	<b>459 866</b>
<b>varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag</b>	<b>66 779</b>	<b>59 947</b>

Upplupna personalkostnader avser semesterlöneskuld.

### NOT 34

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter avser säkerheter i eget förvar 9 104 477 tkr (9 104 477).

### NOT 35

#### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2025	2024
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 834	2 822
Ansvarsförbindelse Fastigo	4 384	4 199
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	29 140	29 140
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>36 358</b>	<b>36 161</b>

NOT 36  
JUSTERINGAR FÖR POSTER  
SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2025	2024
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	555 458	526 628
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	60 915	5 344
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	-88 292	-107 897
Ökning (+)/minskning (-) av avsättningar	554	8 486
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 023	-105
Övriga poster	60	-
<b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>534 718</b>	<b>432 456</b>

NOT 37  
ERLAGD RÄNTA

	2025	2024
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-241 035	-249 519
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-31 294	-23 719
<b>Summa erlagd ränta</b>	<b>-272 329</b>	<b>-273 238</b>

NOT 38  
SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET  
FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2025	2024
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 791	10 063
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	92 901	96 944
<b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b>	<b>87 110</b>	<b>107 007</b>

NOT 39  
OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

Koncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.

NOT 40  
NETTOLÅNESKULD

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

NOT 41  
FINANSIELL RISKHANTERING

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

## NOTER

### NOT 42 VINSTDISPOSITION

2025

#### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	3 585 614 704
Fusionsresultat	14 354 699
Årets resultat	203 054 284
<b>Summa</b>	<b>3 803 023 687</b>

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

Utdelning till aktieägare	11 812 000
I ny räkning balanseras	3 791 211 687
<b>Summa</b>	<b>3 803 023 687</b>

### NOT 43 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades i samband med styrelsemöte den 5 februari 2026 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 3 mars 2026.

## UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 februari 2026.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

**SALAM KASKAS**

Ordförande

**ERICA FRIBERG**

1:e vice ordförande

**TOBIAS BJÖRK**

2:e vice ordförande

**CALLE JERSHED**

Ledamot

**ÅKE FRANSSON**

Ledamot

**MIKAEL LINDMARK**

Ledamot

**YVONNE STABERG**

Ledamot

**YLVA MORÉN**

Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats  
den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den dag som  
framgår av vår elektroniska underskrift

**JONAS RANSGÅRD**

av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

**ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON**

av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Mandolingatan,  
Frölunda torg.

# 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 räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36–66 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 2025 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.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Poseidon enligt god revisorsred 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 1–35 samt 72–85. 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 att 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 revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållan-

den göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 av Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd 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. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Göteborg, datum enligt digital signering  
Ernst & Young AB**

**Anders Linusson**  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2025

---

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon

Org.nr: 556120-3398

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunalagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

**Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**

**Ann-Christin Alexandersson**

Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

**Jonas Ransgård**

Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

FASTIGHETSFÖRTECKNING

# Fastighets- bestånd per stadsområde

Våra fastigheter med sammanlagt  
28 876 lägenheter finns i samtliga av  
stadens fyra stadsområden.  
Från Lövgärdet i norr till  
Frölunda torg i söder.



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Centrum</b>						
Bagaregården 2:10	Uddevallapl. 1-23, Uddevallag. 4-6, Ånäs v. 9	1976	5 140	121	85	115 965
Bagaregården 3:5	Uddevallagatan 8 A-C	1981	4 973	303	74	112 844
Bagaregården 31:2	Morängatan 18 A-C, Lefflersgatan 2 A-H	1986	5 655	179	109	139 233
Bagaregården 31:3	Nordåsgatan 11	2013	4 324	---	67	153 000
Bagaregården 35:7	Morängatan 16 A-C, Nordåsgatan 2 A-H	1986	5 076	67	80	126 500
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan 3 A-C	1986	738	---	12	17 400
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan 5 A-E	1971	2 523	---	60	50 000
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan 6 A-C	1986	738	---	12	17 400
Bagaregården 4:20	Uddevallagatan 16 A-C	1981	1 275	312	16	30 492
Bagaregården 4:6	Falkgatan 18 A-B, Uddevallagatan 12	1976	1 053	---	21	24 400
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan 3 A-G	1980	1 743	45	21	38 886
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan 4 A-F	1970	2 379	17	39	53 842
Bagaregården 51:1	Ejdergatan 14-16	1982	2 186	121	34	51 409
Bagaregården 6:5	Ånäs vägen 23, 25 B-D	1979	4 784	341	67	107 608
Bagaregården 9:8	Viloplatsen m. fl.	1990	7 122	246	115	184 162
Guldheden 20:3	Doktor Saléns gata 6-12	1950	2 187	545	24	48 238
Guldheden 20:8	Doktor Heymans gata 1	1951	2 566	1	38	55 200
Guldheden 21:1	Doktor Saléns gata 1	1995	3 234	119	48	83 921
Guldheden 24:1	Doktor Belfrages gata 2-24	1992	9 702	---	161	259 000
Guldheden 25:1	Doktor Saléns gata 5	1995	4 914	76	76	127 695
Guldheden 26:1	Doktor Saléns gata 14-22	1950	1 700	1 052	30	41 040
Guldheden 27:2	Doktor Heymans gata 3	1951	10 094	48	146	213 708
Guldheden 28:1	Doktor Bondesons gata 1	1976	7 561	223	213	189 375
Guldheden 29:1	Doktor Billqvist gata 1	1995	3 409	116	58	90 446
Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata 2 - 8	1996	1 641	1 199	31	52 078
Guldheden 31:1	Doktor Håléns gata 1-5, Doktor Fries torg 1-4	1992	1 208	861	12	36 066
Guldheden 32:1	Syster Ainas gata 5	1997	2 466	51	36	63 481
Guldheden 32:2	Syster Ainas gata 3	1997	2 328	---	34	59 000
Guldheden 32:3	Syster Ainas gata 1	1997	2 466	73	36	63 328
Guldheden 34:3	Doktor Liborius gata 2 A-B	1952	7 968	293	164	175 288
Guldheden 36:3	Doktor Weltzins gata 2, Doktor Liborius gata 24	1952	5 996	784	115	134 146
Guldheden 36:4	Doktor Allards gata 49-51	1992	4 091	55	47	117 060
Guldheden 37:3	Doktor Liborius gata 13	1995	2 466	---	36	63 179
Guldheden 37:4	Doktor Liborius gata 15	1995		500		0
Guldheden 38:1	Doktor Liborius gata 3	1997	2 604	---	38	66 294
Guldheden 38:2	Doktor Liborius gata 5	1996	2 604	---	38	65 600
Guldheden 38:3	Doktor Liborius gata 7	1996	2 604	---	38	65 600
Guldheden 38:4	Doktor Liborius gata 9	1996	2 604	---	38	65 600
Guldheden 38:5	Doktor Liborius gata 11	1995	2 604	---	38	65 600
Guldheden 59:1	Doktor Sydows gata 46-54	1952	1 836	44	32	39 521
Guldheden 60:1	Doktor Sydows gata 3 A-E	1952	3 916	35	69	83 993
Guldheden 61:3	Doktor Sydows gata 2-42	1952	7 905	658	145	170 554
Guldheden 63:1	Doktor Forselius backe 54-62	1977	6 189	323	136	152 139
Guldheden 63:2	Doktor Forselius backe 44-52	1975	7 165	778	133	172 311
Guldheden 63:3	Doktor Forselius backe 38-42	1980	4 633	39	97	111 125
Guldheden 64:1	Doktor Forselius backe 17-21	1960	4 261	109	57	94 337
Guldheden 64:2	Doktor Forselius backe 9-15	1977	4 375	79	74	102 329
Guldheden 64:3	Doktor Forselius backe 1-7	1976	5 108	7	100	122 000
Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata 3	2017	2 497	---	49	93 600

forts. nästa sida

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Centrum forts.</b>						
Gårda 71:8	Anders Personsgatan 13–25	2012	23 963	462	316	831 994
Haga 10:10	Linnég., Tredje Långg., Landsvägsg.	1985	8 307	946	107	264 540
Haga 10:11	Landsvägsg., Frigångsg., Linnég.	1985	4 711	712	50	144 344
Haga 11:15	Mellang., Frigångsg., Landsvägsg.	1990	8 856	290	115	289 394
Haga 12:11	Haga Nygata 5, Mellangatan 6–16	1987	2 715	244	43	83 271
Haga 12:13	Frigångsgatan 6–10	1989	2 110	---	21	65 000
Haga 12:6	V Skansgatan 7–13, Haga Nygata 7–9	1989	2 968	344	51	95 805
Haga 13:15	V Skansg., Haga Nyg., Kaponjärg.	1984	2 088	487	34	67 936
Haga 13:16	Kaponjärg., Frigångsg., V Skansg.	1984	5 830	233	80	174 852
Haga 15:10	Mellangatan 21–25	1986	4 795	253	74	144 460
Haga 16:4	Linnég., Frigångsg., Landsvägsg., Bergsg.	1989	11 496	1 050	156	398 200
Haga 16:8	Linnégatan 26, Bergsgatan 2 A	2007	2 479	260	24	100 048
Haga 17:6	Bergsgatan 1 B, Linnégatan 28 A–B, 30	1983	5 650	1 775	78	197 600
Haga 8:3	Haga Nygata 2, Landsvägsgatan 2–6	1993	5 636	578	65	202 300
Haga 9:6	Tredje Långg., Linnég., Järntorget, Landsvägsg.	1993	6 087	2 692	63	249 800
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan 1 A–C	1950	1 550	---	27	39 200
Johanneberg 41:5	Engdahlsgratan 6A–E	1950	3 315	91	71	94 450
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan 3 A–C	1950	1 416	---	24	39 600
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan 4 A–D	1950	1 622	117	32	45 897
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen 3 A–D	1932	2 360	8	72	40 607
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan 38	1971	761	269	14	26 120
Krokslätt 156:1	Framnäsgratan 31 A–C	1989	1 149	82	21	32 697
Krokslätt 160:1	Stuxbergsgatan 5 A–B	1938	2 994	14	60	69 017
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan 4 A–E	1938	1 746	---	39	41 200
Krokslätt 179:1	Eklandagatan 62 A–B, 64 C–D	1950	3 061	289	67	72 524
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan 14–26	2009	18 311	184	270	538 952
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A–C	1950	4 022	192	87	87 200
Krokslätt 70:1	Brushanegatan 8 B–D, Framnäsgratan 35 A	1989	4 846	138	76	132 133
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan 6 A–E	1992	7 131	1 604	88	207 051
Krokslätt 99:1	Eklandagatan 70 A–B, 72 C–E	1950	2 278	36	42	51 776
Källtorp 103:1	Zachrissonsgatan 4 A–C	1980	1 226	246	25	27 780
Källtorp 105:1	Zachrissonsgatan 3 A–F	1960	2 737	124	53	63 522
Källtorp 106:1	Zachrissonsgatan 7 A–E	1960	2 894	140	59	91 946
Källtorp 107:1	Zachrissonsgatan 8 A–G	1970	1 851	---	39	38 800
Källtorp 108:5	Ättehögsgratan 4 A–C	1960	1 881	27	36	44 050
Källtorp 36:13	Stobéegatan 12 A–C	1983	934	---	15	21 400
Källtorp 56:9	Qvidingsgratan 1 A–C	1982	814	44	15	18 950
Källtorp 57:4	Qvidingsgratan 8 A–B	1977	604	9	12	14 195
Källtorp 58:5	Qvidingsgratan 10 A–F	1937	2 139	---	36	47 400
Källtorp 59:12	Qvidingsgratan 3 A–E, 5 A–E	1938	2 969	217	60	66 565
Källtorp 59:13	Forsstenagatan 4 A–I	1938	2 802	247	51	62 936
Källtorp 60:1	Björcksgatan 53 A–B	1977	3 928	545	75	94 083
Källtorp 65:1	Intagsgratan 12 A–E	1978	1 240	6	30	29 836
Källtorp 93:1	Ernst Torulfsgatan 16 A–C	1970	5 212	10	93	117 033
Lunden 42:1	Snoilskygatan 1 A–C	1950	5 564	369	118	125 201
Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A–C	1977	1 508	66	25	35 177
Lunden 53:3	Valåsgatan 42 A–D	1939	1 687	67	32	38 909
Lunden 53:4	Stavhopparegatan 2–4, Valåsgatan 44	1960	1 969	83	40	45 921
Lunden 54:1	Valåsgatan 40 A–E	1940	1 676	124	35	39 472
Lunden 56:4	Trestegsgatan 2 A–G	1939	2 482	55	56	59 164
Lunden 57:1	Skogshyddegatan 14 A–F	1939	2 272	398	44	54 711
Lunden 61:4	Lilliegatan 2–12, Blekeslänten 1–5	1963	16 095	2 559	236	506 400
Lunden 61:5	Överstegatan 2 A–F	1950	2 120	25	48	47 309

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Centrum forts.</b>						
Lunden 61:6	Ulfsparrégatan 8 A-C	1951	1 200	12	24	28 221
Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	2025	---	---	---	94 822
Olivedal 2:12	Plantageg., Vegag., Prinsg.	1986	8 207	379	105	248 240
Olivedal 2:6	Plantagegatan 6 A-C	1985	2 287	134	26	63 830
Olskroken 13:16	Falkgatan 12, Ånäsavägen 30 A-E	1976	1 459	---	36	29 000
Olskroken 13:17	Ö Olskroksg. 23, Svang. 7, Sparvg. 9	1990	3 396	---	44	91 213
Olskroken 13:8	Svangatan 9 A-E, 11 A-C	1981	2 925	245	44	68 926
Olskroken 29:11	Lilla Olskroksg. 4-6, 10-18, Borgareg. 5	1983	7 811	1 102	100	199 588
Olskroken 30:11	Olskroksgatan 20-26	1983	3 598	---	49	101 600
Olskroken 4:11	Hökegatan 3-9, 13-19	1983	11 636	93	155	271 269
Olskroken 5:5	Olle Nystedts Plats, m. fl.	1983	7 344	3 497	101	211 000
Olskroken 6:12	Borgaregatan 7-13	1983	9 796	621	115	230 350
Olskroken 7:14	Bondegatan 1-7, Olskroksgatan 7	1983	2 639	6 709	33	91 400
Sandarna 10:2	Orustgatan 12-12 C	1993	1 008	193	24	29 551
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	156	52	62 503
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3 A-C	1983	1 176	37	24	30 000
Sandarna 14:4	Orustgatan 7 A-C	1986	1 129	---	24	27 600
Sandarna 15:1	Öckerögatan 6 A-C, Karl Johansgatan 160	1971	1 116	369	24	30 551
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4 A-C	1975	1 652	22	28	39 600
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2 A-C	1987	1 047	19	24	27 395
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	26 901
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5 A-C	1984	1 140	36	24	29 654
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan 18 A-C	1939	4 918	189	108	112 746
Sandarna 4:5	Donsögatan 1 A-B	1993	952	248	16	27 935
Sandarna 5:8	Fridhemsgatan 43-47	1986	6 346	537	103	156 205
Sandarna 6:7	Brännögatan 12-18	1984	3 539	38	65	82 429
Sandarna 7:2	Brännögatan 20-24	1986	1 152	22	24	27 683
Sandarna 8:10	Orustgatan 18 A-J	1968	3 820	101	80	91 395
Sandarna 8:11	Donsögatan 15-21	1986	2 280	11	40	54 885
Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	41 271
Skår 50:1	Omvägen 2 A-E	1951	1 945	299	31	35 307
Skår 51:1	Omvägen 1 A-E	1951	7 629	353	142	131 028
Skår 52:2	Kallebäcksvägen 6 A-C	1974	5 152	605	76	95 074
Skår 54:1	Kallebäcksvägen 10 A-D	1980	4 507	121	77	82 209
Stampen 16:13	Norra Ågatan 5 A-F	2004	10 439	17	148	330 600
Stampen 16:14	Norra Ågatan 1	2004	2 171	---	78	71 000
Stampen 16:15	Norra Ågatan 2	2004	2 390	---	35	71 200
Stampen 16:16	Norra Ågatan 3	2004	2 390	---	35	71 200
Stampen 16:17	Norra Ågatan 4	2004	2 390	---	35	72 200
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan 22-26	1989	3 941	126	51	116 116
Sävenäs 181:2	Smögengatan 30	2025	10 940	861	161	365 513
Torp 50:6	Gunn Wållgrens gata 3-11 m. fl.	2018	13 283	1 434	209	559 758
<b>Summa Centrum</b>			<b>573 654</b>	<b>47 589</b>	<b>9 310</b>	<b>15 713 689</b>
<b>Hisingen</b>						
Backa 264:1	Litteraturgatan	2025	---	---	---	37 140
Backa 264:10	Litteraturgatan 180	2025	2 469	---	42	76 400
Backa 264:11	Farmors gata 51-63	2025	3 608	52	63	50 684
Backa 264:3	Litteraturgatan	2025	---	---	---	32 633
Backa 264:4	Litteraturgatan	2025	---	---	---	20 298
Backa 264:5	Litteraturgatan 130-136	2025	3 360	301	62	92 058
Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2025	1 260	---	20	74 695
Backa 264:7	Litteraturgatan 146-152, Farmors gata 5-7	2025	6 012	---	108	67 600

forts. nästa sida

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Hisingen forts.</b>						
Backa 264:8	Litteraturgatan	2025	---	---	---	15 340
Backa 264:9	Litteraturgatan	2025	---	---	---	21 940
Backa 77:1	Markurellgatan 1-3	2000	5 204	150	72	75 736
Backa 77:2	Markurellgatan 12-14	2006	5 084	222	72	76 400
Backa 77:3	Markurellgatan 23-25	2006	5 084	89	72	76 659
Backa 78:1	Baron Rogers gata 35-37	1995	4 368	---	60	61 000
Backa 78:2	Baron Rogers gata 26-28	1985	8 641	51	122	100 242
Backa 78:3	Baron Rogers gata 13-16	1984	8 638	6	122	99 000
Backa 78:4	Baron Rogers gata 1-4	1970	4 431	73	63	46 400
Backa 79:1	Katjas gata 143-149	1971	11 499	131	159	118 049
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans gata 14-20	1992	4 760	299	76	67 958
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans gata 34-40	1994	4 688	---	74	65 200
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans gata 54-60	1994	4 688	---	74	65 200
Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	---	---	---	11 403
Backa 79:15	Jacobs gata 2-12	2019	1 872	---	22	56 020
Backa 79:16	Blendas gata 2-10	2019	3 349	---	45	89 138
Backa 79:2	Julias gata 111-117	1983	8 643	286	132	109 708
Backa 79:3	Julias gata 95-99	1971	4 272	59	57	43 038
Backa 79:5	Jacobs gata 67	1988	5 917	359	83	76 081
Backa 79:6	Blendas gata 59-65	2002	4 311	318	124	73 000
Backa 79:7	Blendas gata 47	2003	5 542	150	88	83 977
Backa 79:8	Blendas gata 29-33	1970	4 446	---	66	46 400
Backa 79:9	Blendas gata 1-7	1970	8 181	2	126	100 400
Biskopsgården 5:1	Långströmngatan 7	1967	---	4 609	---	16 600
Biskopsgården 5:2	Långströmngatan 7	1967	2 034	192	71	23 207
Biskopsgården 5:3	Långströmngatan 9	1967	2 111	---	74	23 148
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan 62-64	1981	6 107	---	110	66 600
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan 1-5	1965	9 236	439	150	90 206
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan 13-17	1978	4 708	167	77	57 333
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan 54-57	1996	4 725	585	84	57 787
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan 47-49	1982	3 206	---	47	33 064
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan 44-46	1979	1 548	162	18	15 648
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan 41-43	1981	3 069	176	45	32 634
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan 31-34	1995	1 680	---	24	19 646
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan 50-53	1996	4 725	154	84	57 748
Biskopsgården 6:1	Långströmngatan	2025	---	---	---	0
Biskopsgården 6:3	Långströmngatan 11	1966	2 111	---	74	23 148
Biskopsgården 6:4	Långströmngatan 13	1967	2 111	---	74	22 948
Biskopsgården 6:5	Långströmngatan 15	1967	1 829	---	62	19 913
Biskopsgården 730:369	Klimatgatan 63	1964	---	---	---	0
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan 5-11	1973	2 360	20	31	22 271
Biskopsgården 830:768	Klimatgatan 7	1966	---	---	---	2 911
Biskopsgården 830:847	Klimatgatan 23-29	1966	---	---	---	0
Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan 12-26	1966	---	---	---	2 536
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan 39-45	1973	11 019	293	161	108 835
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan 7-13	1974	9 311	183	149	92 447
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan 20-26	1972	7 325	50	94	71 570
Biskopsgården 96:5	Bernhards gränd 2	1994	844	703	10	13 721
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan 2-4	1993	5 138	214	57	67 656
Biskopsgården 96:7	Södra Fjädermolnsgatan 2-6	1993	22 998	2 143	299	261 521
Biskopsgården 96:8	Bernhards gränd 1 A-D, 3	1993	4 059	413	50	51 673
Brämregården 2:13	Rambergsvägen 13 A-D	1963	5 228	151	102	84 272
Brämregården 20:11	Jägaregatan 8 A-G	2006	3 548	---	72	81 000

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Hisingen forts.</b>						
Brämregården 25:13	Hisingsgatan 14–16, Tunnbindaregatan 10 A–B	1996	3 637	90	74	76 194
Brämregården 27:2	Brämregatan 14, Tunnbindaregatan 22	1951	800	131	16	17 787
Brämregården 27:9	Parmmätaregatan 1–7, Tunnbindaregatan 16–20	1972	3 720	249	68	76 907
Brämregården 29:5	Myntgatan 24–28	1983	1 981	88	25	34 678
Brämregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan 6 A–C	1980	835	10	14	14 212
Brämregården 3:25	Bergavägen 1, Rambergsvägen 11 A–B	1983	566	141	9	9 893
Brämregården 3:26	Rambergsvägen 7 A–C, 9 A–B	1983	1 132	20	16	18 233
Brämregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan 2 A–C, 4 A–B	1983	1 064	---	17	18 000
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan 10 A–C	2002	9 082	348	165	166 899
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan 9	1962	---	947	---	3 107
Kyrkbyn 125:2	Jättestensgatan 5 A–C	2004	10 443	794	193	195 043
Kyrkbyn 128:2	Sunnerviksgatan 15 A–D	1985	8 459	226	155	140 210
Kyrkbyn 17:13	Lundbygatan 20–22	1975	5 023	69	76	74 139
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan 12–14	1988	563	33	11	9 050
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan 6–10	1988	1 050	136	17	17 196
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27 A–B	1991	810	68	12	13 850
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan 25 A–C	1997	984	50	18	16 800
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan 23 A–C	1997	1 263	18	21	21 437
Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29 A–D	1994	7 603	263	118	153 325
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan 18	1997	2 681	61	49	48 048
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan 16	1997	1 370	51	25	24 502
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan 14	1997	1 320	---	24	23 400
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan 12	1997	1 320	5	24	23 400
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan 9 A–F	1997	2 173	174	39	38 189
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan 10 A–F	1974	2 177	175	39	33 986
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan 10 A–E, Korsklevegatan	2001	944	753	14	21 685
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22 A–E	1992	2 979	638	45	53 074
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan 20 A–F	1995	4 338	251	78	75 833
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan 16 A–F	1996	2 163	91	39	37 390
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan 14 A–D	1979	1 383	88	24	21 862
Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan 19	1996	2 640	---	48	46 800
Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan 15	1996	1 320	---	24	23 400
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan 13 A–F	1998	4 074	657	73	76 160
Rambergsstaden 40:1	Västanvindsgatan 9 A–C	1956	2 893	101	53	56 039
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan 4 A–G	1986	5 419	517	94	101 243
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen 18 A–B	1956	2 461	38	48	46 897
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan 2 A–F	1976	1 609	---	32	24 800
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan 3 A–D	1968	1 694	341	35	27 670
Sannegården 16:1	Bautastensgatan 8 A–D	1983	5 415	135	113	83 372
Sannegården 17:2	Lambergsgatan 4 A–C	1969	543	---	17	0
Sannegården 19:1	Lambergsgatan 3–7, Bautastensgatan 2	1983	681	108	12	11 119
Sannegården 20:1	Bautastensgatan 13 A–C	1986	1 137	299	32	21 077
Sannegården 26:1	Säterigatan 7 A–D	2025	---	---	---	69 370
<b>Summa Hisingen</b>			<b>363 106</b>	<b>21 366</b>	<b>6 029</b>	<b>5 516 116</b>
<b>Nordost</b>						
Angered 117:2	Betselvägen 20	2021	1 863	---	28	37 692
Angered 117:3	Betselvägen 12	2022	7 596	320	124	111 618
Angered 85:1	Länkharvsgatan 2–8	1980	2 286	---	28	19 656
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3–13	1982	546	---	6	9 570
Angered 87:1	Fjäderharvsgatan 2	1980	---	---	---	910
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	---	46	39 814
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	---	54	47 876

forts. nästa sida

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Nordost forts.</b>						
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	---	132	116 295
Angered 92:1	Länkharvsgatan 18	1980	3 776	---	46	39 614
Angered 92:2	Länkharvsgatan 68	1979	4 471	309	60	48 600
Angered 92:3	Länkharvsgatan 100	1978	4 627	---	58	52 392
Angered 93:2	Länkharvsgatan 15-31, Angereds torg 10-12	1978	5 056	1 099	64	62 242
Gamlestaden 11:23	Götaholmsg., Harald Stakeg., Braheg.	1985	8 582	244	130	131 223
Gamlestaden 12:28	Harald Stakeg., Lars Kaggsg., Larmsäsetorg, Braheg.	1976	9 197	678	144	140 544
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan 14-20	1983	966	20	20	15 400
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsv., Lars Kaggsg., Holländareg.	1983	5 742	447	80	94 267
Gamlestaden 14:11	Måns Bryntessonplatsen 1 A-G	1936	4 163	43	84	60 800
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan 9 A-B	1948	1 727	70	30	25 818
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan 16 A-E	1982	5 074	1 488	90	169 721
Gamlestaden 30:1	Måns Bryntessonplatsen 4 A-D	1938	3 227	66	65	45 874
Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen 21 A-D	1938	1 450	---	24	21 200
Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan 16 A-F	1938	1 791	---	36	25 200
Gamlestaden 34:6	Nylösegratan 5 A-C	1981	2 981	57	41	42 200
Gamlestaden 4:9	Brahegatan 5-9	1989	5 993	3 589	175	168 600
Gamlestaden 5:9	Artillerigatan 30, Bunkebergsgatan 1 A-C, 3	2021	7 373	1 354	103	237 425
Gamlestaden 51:5	Batterigatan 9 A-B	1985	1 092	12	18	16 600
Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen 6	2015	3 081	194	53	87 972
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen 14-18	1980	3 766	150	47	58 401
Gamlestaden 8:11	Banérsgatan 3	1983	3 750	1 052	60	63 396
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen 1-7	1981	3 262	119	49	50 156
Gamlestaden 8:20	Banérsgatan 5 A-F	1981	1 416	---	18	20 600
Gamlestaden 8:3	Banérsgatan 7 A-B	1981	430	---	6	6 500
Gamlestaden 9:18	Banérsgatan 12 A-D	1981	949	---	22	25 000
Gårdsten 45:14	Rosmaringatan 9-45	1976	---	---	---	5 238
Gårdsten 45:15	Mejramgatan 6	1976	---	---	---	2 538
Gårdsten 45:16	Mejramgatan 8	1998	---	---	---	1 169
Gårdsten 45:17	Paprikagatan 48	2000	---	---	---	780
Gårdsten 45:18	Paprikagatan 17	1975	---	---	---	8 428
Gårdsten 62:11	Mejramgatan 14	1981	8 861	6	126	81 800
Gårdsten 62:12	Mejramgatan 30-31	1974	9 906	395	140	86 003
Gårdsten 62:13	Mejramgatan 19	1973	8 687	397	129	76 689
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan 1-2	1977	9 765	65	130	86 729
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan 38-41	1976	9 714	270	140	85 401
Gårdsten 62:6	Paprikagatan 29	1976	8 952	288	128	79 889
Gårdsten 62:7	Paprikagatan 3-6	1975	6 135	45	84	54 145
Gårdsten 62:8	Paprikagatan 48-51	1983	6 496	990	96	63 096
Gårdsten 62:9	Paprikagatan 36-38	1975	8 019	232	110	70 864
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan 7-14	1988	22 552	151	283	258 284
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgårdet 1-8	1973	49 951	2 570	651	419 148
Hjällbo 6:8	Skolspåret 1-7	1967	48 163	4 320	615	412 265
Hjällbo 7:7	Sandspåret 95-113	1984	33 518	869	429	295 285
Hjällbo 9:4	Bondegårdet 1-7	1968	43 417	1 667	617	352 328
Kortedala 1:1	Månadsgatan 1-5	1992	3 045	181	51	44 447
Kortedala 101:2	Decembergatan 35-53	2002	10 328	352	172	175 434
Kortedala 102:1	Decembergatan 2-22	1988	14 948	251	245	187 725
Kortedala 103:1	Decembergatan 21	1988	3 415	661	58	45 947
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan 12	1978	2 586	293	39	30 772
Kortedala 2:1	Timgatan 6	1992	8 714	132	137	127 222
Kortedala 2:2	Timgatan 2	1991	4 427	5	68	62 200
Kortedala 2:3	Timgatan 1	1991	2 209	37	34	32 293

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Nordost forts.</b>						
Kortedala 83:1	Vårfrugatan 2-6	1995	2 732	52	43	37 031
Kortedala 84:1	Vårfrugatan 16-24	1995	1 773	---	33	25 470
Kortedala 86:2	Adventsvägen 14	1956	5 424	---	96	63 484
Kortedala 86:3	Adventsvägen 10	1990	3 600	---	64	45 110
Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	---	128	184 784
Kortedala 89:2	Adventsvägen 39-41, Annandagsgatan 2-8	1996	2 106	---	36	31 444
Kortedala 89:3	Annandagsgatan 10-20	1994	3 092	222	48	44 104
Kortedala 90:4	Julafonsgatan 48-64	1993	5 366	131	82	77 299
Kortedala 90:5	Julafonsgatan 22-32	1993	4 895	68	72	67 723
Kortedala 90:6	Årstidsgatan 2-8, Julafonsgatan 2-8	1992	5 110	17	77	69 675
Kortedala 90:8	Adventsvägen 29-37	1994	6 077	20	100	86 674
Kortedala 90:9	Adventsvägen 1-7	1994	1 917	---	36	26 000
Kortedala 91:3	Brittsommargatan 5	1970	8 765	31	127	111 163
Kortedala 91:4	Årstidsgatan 10-22	1980	2 744	45	56	35 260
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan 11-19	1978	3 270	62	54	43 163
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan 1-9	1981	1 986	62	36	25 201
Kortedala 96:2	Årstidsgatan 28-38, Allhelgonagatan 31-37	1979	3 716	---	79	31 878
Kortedala 96:3	Brittsommargatan 4-14	1976	2 148	---	36	26 946
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan 14-26	1979	2 902	---	51	38 890
Kviberg 22:10	Beväringsgatan 21	1959	3 419	127	50	47 922
Kviberg 22:56	Beväringsgatan 1 A-H	2025	11 935	286	250	342 833
Kviberg 22:6	Beväringsgatan 5-7	1959	6 864	230	102	93 714
Kviberg 22:7	Beväringsgatan 9-11	1959	6 892	213	102	94 926
Kviberg 22:8	Beväringsgatan 13-15	1959	6 892	307	102	100 658
Kviberg 22:9	Beväringsgatan 17-19	1959	6 892	247	102	100 474
Kviberg 741:184	Hinderbanan 2-4	2014	5 976	618	83	168 008
<b>Summa Nordost</b>			<b>573 203</b>	<b>28 226</b>	<b>8 468</b>	<b>7 259 129</b>
<b>Sydväst</b>						
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan 2 A-C	1970	1 083	71	18	18 727
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan 3-23	1986	3 939	78	66	67 883
Järnbrott 116:87	Elins gård 1	2015	8 258	41	117	226 844
Järnbrott 116:88	Idas gård 1-9	2001	6 762	24	110	168 800
Järnbrott 116:89	Fyrktorget 2-4	2000	2 290	678	37	60 621
Järnbrott 116:90	Amandas gård 1-9	1999	7 337	---	130	166 000
Järnbrott 116:91	Amandas gård 10-14	1998	3 805	7	66	85 600
Järnbrott 116:92	Fredrikas gård 1-5	1997	4 324	233	65	88 397
Järnbrott 116:93	Fredrikas gård 6-11	1997	4 632	3	70	92 662
Järnbrott 116:94	Annas gård 1-6	1996	4 632	120	69	95 331
Järnbrott 116:95	Annas gård 7-14	1996	7 028	473	114	146 406
Järnbrott 116:96	Julianas gård 6-14	1995	8 896	10	132	187 762
Järnbrott 116:97	Julianas gård 1-5	1995	3 851	18	62	80 033
Järnbrott 116:99	Idas gård 10-13	2001	2 754	---	46	58 200
Järnbrott 139:1	Mandolingatan 13	2025	---	---	---	14 944
Järnbrott 140:1	Mandolingatan 15-19	1961	9 072	317	156	134 518
Järnbrott 140:2	Mandolingatan 21-25	1962	9 072	259	156	134 445
Järnbrott 140:3	Mandolingatan 27-31	1962	9 072	352	156	134 719
Järnbrott 140:4	Mandolingatan 33-37	1962	9 072	261	156	135 271
Järnbrott 140:6	Mandolingatan 39-43	1962	9 072	234	156	133 642
Järnbrott 142:4	Marconigatan 23-29	1964	7 230	793	96	113 600
Järnbrott 142:5	Marconigatan 15-21	1964	7 302	744	98	113 800
Järnbrott 142:6	Marconigatan 7-13	1970	7 396	674	96	119 902
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan 2	1981	20 674	416	304	385 901

forts. nästa sida

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
<b>Sydväst forts.</b>						
Järnbrott 155:1	Barytongatan 8	1965	11 644	431	172	187 600
Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen 1-8	1996	1 854	575	22	53 200
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan 11	1965	11 695	471	180	191 175
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata 7-9	1996	6 113	141	99	131 185
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg 23	1977	---	520	---	0
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan 2-8	2016	8 550	104	122	198 155
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan 10-16	2017	8 590	213	123	201 853
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan 18-24	1964	8 483	93	121	109 453
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan 26-32	1965	6 962	1 096	90	102 189
Järnbrott 186:3	Mandolingatan 112-120	2021	5 697	587	104	185 219
Järnbrott 186:4	Mandolingatan 82-86	2021	7 653	455	134	283 019
Järnbrott 19:3	Flyradiogatan 4-22	1991	3 219	22	58	65 268
Järnbrott 194:1	Kaverösporten 1-36	1999	2 639	---	36	80 177
Järnbrott 2:1	Flyradiogatan 24-40	1991	3 380	156	54	67 722
Järnbrott 217:1	Mandolingatan 50-58	2025	9 233	226	155	283 995
Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	282 045
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28-34	1987	5 730	695	96	102 965
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan 1-5	1990	7 413	203	120	147 909
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan 2	1982	6 188	158	110	112 044
Järnbrott 758:66	Mandolingatan 37-39	1961	---	350	---	1 326
Järnbrott 9:1	Televisionsgatan 1 A-B	1988	2 918	117	48	52 468
Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan 55	2014	---	216	---	0
Rud 760:43	Gånglåten	1963	---	---	---	0
Rud 760:44	Gånglåten 12-30	2004	---	---	---	2 528
Rud 9:2	Gånglåten 30-40	2003	12 059	100	181	229 645
Rud 9:3	Gånglåten 20-28	2003	11 096	285	172	213 395
Rud 9:4	Gånglåten 2-18	2003	11 850	1 002	181	229 748
Rud 9:5	Gånglåten 42-64	2001	5 089	97	85	94 974
<b>Summa Sydväst</b>			<b>322 235</b>	<b>15 033</b>	<b>5 069</b>	<b>6 573 265</b>
<b>Total</b>			<b>1 832 198</b>	<b>112 214</b>	<b>28 876</b>	<b>35 062 199</b>

# Antal lägenheter per bostadsområde och distrikt



Distrikt	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta
Angered	4 324	323 393	13 993	337 386
Backa	2 679	166 914	4 425	171 339
Centrum	5 149	315 978	24 037	340 015
Hisingen	3 350	196 192	16 941	213 133
Kortedala	4 144	249 810	14 233	264 043
Väster	5 069	322 235	15 033	337 268
Öster	4 161	257 676	23 552	281 228
<b>Totalt</b>	<b>28 876</b>	<b>1 832 198</b>	<b>112 214</b>	<b>1 944 412</b>

# Antal lägenheter per bostadsområde och distrikt (ny indelning från 2026)



Distrikt	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta
Centrum	6 403	394 597	27 336	421 933
Hisingen	6 029	363 106	21 366	384 472
Norr	6 092	429 926	16 260	446 186
Väster	5 069	322 235	15 033	337 268
Öster	5 283	322 337	32 219	354 540
<b>Totalt</b>	<b>28 876</b>	<b>1 832 198</b>	<b>112 214</b>	<b>1 944 412</b>

**OMSLAGSFOTO:**

Doktor Sydows gata,  
Guldheden

**FOTO:**

Philip Liljenberg: sid 1–3, 8,  
14, 17, 28, 67, 72  
Sofia Sabel: sid 6, 11, 24,  
34–35  
Sofia Eriksson: sid 16

**ILLUSTRATIONER:**

Shutterstock: sid 4–5, 10,  
23, 27, 29

**PRODUKTION:**

Rubrik AB

**TRYCK:**

Exakta Print 2026



**Bostads AB Poseidon**  
[poseidon.goteborg.se](https://poseidon.goteborg.se)

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



# Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: SALAM KASKAS  
Date: 2026-02-05 16:04:26  
BankID refno: 019c2e55-2289-7449-abc4-4b968ee9b471



Ordförande: Salam Kaskas

Signed by: MARIA ERICA ELISABETH FRIBERG  
Date: 2026-02-05 15:01:29  
BankID refno: 019c2e1b-7b61-73b5-bc36-6c3682a4a2d1



1:e vice ordförande: Erica Friberg

Signed by: TOBIAS SÖREN BJÖRK  
Date: 2026-02-05 14:50:09  
BankID refno: 019c2e11-20a7-78a6-9343-75144d552137



2:e vice ordförande: Tobias Björk

Signed by: CALLE JERSHED  
Date: 2026-02-05 17:05:02  
BankID refno: 019c2e8c-79fb-7b71-a786-2e97153064ff



Ledamot: Calle Jershed

Signed by: Åke Fransson  
Date: 2026-02-05 09:12:29  
BankID refno: 019c2cdb-f892-7f32-b475-763f3dcef7bd



Ledamot: Åke Fransson

Signed by: MIKAEL ROGER LINDMARK  
Date: 2026-02-05 09:22:58  
BankID refno: 019c2ce5-a295-749a-a2dd-2c3f777d18d0



Ledamot: Mikael Lindmark

Signed by: YVONNE STABERG  
Date: 2026-02-05 16:22:04  
BankID refno: 019c2e65-359d-7fcc-8fb8-e471c7d42e1f



Ledamot: Yvonne Staberg

Signed by: Ylva Margot Elisabet Morén  
Date: 2026-02-05 09:12:27  
BankID refno: 019c2cdb-de0f-7e2c-bdab-8a911902d9df



VD: Ylva Morén

Signed by: Anders Olof Linusson  
Date: 2026-02-11 18:02:36  
BankID refno: 019c4da7-787f-704a-8499-1edd0190f32c



Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signed by: LARS JONAS RANSGÅRD  
Date: 2026-02-05 12:51:33  
BankID refno: 019c2da4-98f5-7d63-8721-aec99dc2e06a



av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Jonas Ransgård

Signed by: ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON  
Date: 2026-02-05 16:58:12  
BankID refno: 019c2e86-3115-7d90-9e7a-e4b598faf617



av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor:  
Ann-Christin Alexandersson