

# ÅRSREDOVISNING

MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

2016



BOSTADS AB  
POSEIDON

AS



Bostads AB Poseidon är en del av den svenska allmännyttan med ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör vi i stort och smått varje dag. Genom att lyssna på våra hyresgäster skapar vi ett personligt boende som håller i längden.

Vi äger och förvaltar 26 840 hyreslägenheter runt om i Göteborg. Våra fastigheter varierar från sekelskifteshus till moderna nybyggen. Hos oss bor cirka 60 000 hyresgäster, eller närmare var tionde göteborgare.

Våra 258 medarbetare jobbar varje dag för att skapa verklig nytta – till glädje för hyresgäster, göteborgare och kommande generationer!

**26 840** lägenheter

**258**  
medarbetare vid årets slut

**12** mkr  
resultat efter finansiella poster

**33 427**  
mkr  
bedömt marknadsvärde  
fastigheter

#### KONTAKTA OSS

Telefon: 031-332 10 00  
Adress: Box 1, 424 21 Angered  
Besöksadress: Rullargatan 6A, 415 26 Göteborg

Hemsida: [poseidon.goteborg.se](http://poseidon.goteborg.se)  
Om vår nyproduktion: [poseidonbygger.se](http://poseidonbygger.se)

CLAV





**2 021** mkr  
i intäkter

HAR DU FRÅGOR SOM RÖR VÅR ÅRSREDOVISNING?

Kontakta vår chef för Administrativ  
utveckling eller Informationschef som  
nås via växelnumret, tel 031-332 10 00.

# INNEHÅLL

|       |                                               |
|-------|-----------------------------------------------|
| 4     | 2016 i korthet                                |
| 6     | VD-ord                                        |
| 8     | Uppdrag/vision/mål/affärsmodell               |
| 12    | Omvärld och marknad                           |
| 14    | Hyresgäster                                   |
| 16    | Vi utvecklar Göteborg                         |
| 18    | Våra fastigheter                              |
| 20    | Underhåll och nyproduktion                    |
| 22    | Miljö                                         |
| 24    | Medarbetare                                   |
| 26    | Intressenter och kommunikation                |
| 28    | Bolagsstyrning                                |
| 30    | Intern styrning och kontroll                  |
| 32    | Styrelse, revisorer och ledning               |
| 34    | GRI-index                                     |
| <hr/> |                                               |
| 36    | <b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>                 |
| 42    | Femårsöversikt                                |
| <hr/> |                                               |
| 45    | <b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>                  |
| 45    | Resultaträkning                               |
| 48    | Balansräkning                                 |
| 52    | Kassaflödesanalys                             |
| 54    | Noter                                         |
| <hr/> |                                               |
| 70    | Revisionsberättelse                           |
| 72    | Granskningsrapport                            |
| <hr/> |                                               |
| 73    | <b>FASTIGHETSFÖRTECKNING</b>                  |
| 74    | Lägenheter per bostadsområde och distrikt     |
| 75    | Fastighetsbestånd per stadsdel                |
| 84    | Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv |
| 86    | Lägenhetsfördelning och bostadsytor           |

Foto: Jonas Lohm s. 1, Emma Asplund s. 2, 4, 8, Petra Björkstén s. 12, 21, 25, David Bergqvist s. 5, 12, Kristin Fogström s. 5, Lennart Gustavsson s. 4, Anna Hall s. 5, 10, 13, 17, 18, 23, 28, 29, 30, 33, 41, 73, 84, 87, Jessica Nilsson s. 4, 5, 6, 32, 33, Sören Sjöström s. 17

# 2016 I KORTHET

## TILLVALSBUTIKEN POSEIDON+

I maj slog vi upp portarna till vår tillvalsbutik Poseidon+ vid Olskrokstorget. Här kan de hyresgäster som funderar på att göra sitt hem mer personligt genom tillval klämma och känna på allt från innerdörrar till köksluckor.



## NY TEKNIK FÖR BÄTTRE TILLGÄNGLIGHET

Vår nya webbplats är inte bara snyggare och enklare att använda – den innehåller dessutom flera smarta funktioner! Bland annat kan hyresgäster hyra en p-plats eller säga upp ett kontrakt med hjälp av e-legitimation.

Med nya telefontider till husvärdarna kan vi svara våra hyresgäster snabbare. Om många ringer samtidigt kan hyresgästen välja att lämna sitt nummer och bli uppringd senare av sin husvärd.

## GRÖNT & SKÖNT – på paradgatan och i Hjällbo

Under **Gothenburg Green World** tog vi chansen att bidra till att göra Göteborg lite grönare. I Hjällbo arrangerades en trädgårdsduell mellan hyresgäster och på Avenyn kunde vår pop-up-park beskådas under hela sommaren.



## NYA BOSTÄDER PÅ GÅNG!

Vår satsning på fler hyresrätter fortsätter. Under året startade uthyrningen på Doktor Dahlströms gata i Guldheden och i Örgryte Torp byggstartade vi andra etappen!







## FÖRÄNDRAT BESTÅND

I april hälsade vi cirka 1 000 nya hushåll välkomna till Poseidon. Samtidigt överlämnade vi 14 fastigheter till våra systerbolag i en geografisk samordning mellan koncernens bolag. Med mer sammanhållna förvaltningsområden kan vi använda tid och resurser på bästa sätt i vardagen.

SOMMARJOBB  
OCH PRAKTIK  
Under året fick

**216**

personer sommarjobb eller praktik hos Poseidon. Under 2017 fortsätter vi att skapa sysselsättning åt fler göteborgare – då med fokus på nyanlända.

## ÅTERFLYTT DECEMBERGATAN

Ett drygt år efter storbranden i Kortedala var det äntligen dags för hyresgästerna på Decemborgsgatan att flytta hem igen. Huset har genomgått en totalrenovering både in- och utvändigt.



## FINA PRISER FRÅN SABO OCH YIMBY

Lågenergihusen Backa Röds pärlor vann SABOs pris för "Bästa renoveringsprojekt 2016". Planerna för att bygga en tät kvartersstad utmed Litteraturgatan i samma område vann även årets YIMBY-pris.

## TRYGGARE PÅ ÄLDRE DAR

I Lövgärdet och Högsbohöjd invigde vi 60 lägenheter i trygghetsboende. Med enkla anpassningar i lägenheten och en gemensam samlingslokal kan våra äldre hyresgäster bo kvar längre i sitt hem – med tryggheten i behåll.

*Handwritten signature*

# ” Hälsa, livslängd och välbefinnande – det är social hållbarhet för oss ”

Anders Söderman, VD



Poseidon är en tung bostadsaktör i Göteborg. Det innebär både ansvar och möjligheter för stadens hållbarhetsarbete. Men hur tänker man? Och vad har gjorts under 2016?

Här intervjuas VD Anders Söderman om ett händelserikt år som gått.

**Poseidon hållbarhetsredovisar enligt Global Reporting Initiative för första gången. Varför har ni börjat GRI-rapportera?**

– Vi gör det för att visa hur vi jobbar hållbart. Att vi jobbar hållbart är där emot ingen nyhet vare sig för oss eller våra intressenter. Vårt uppdrag, vår vision och vår verksamhet har andats hållbarhet i många år.

**Bostadsbranschen har ett stort ansvar för den ekologiska hållbarheten – när det gäller allt från materialval till**

**energibesparingar. Vad har kännetecknat ert miljöarbete under 2016?**

– Till att börja med har vi gått vidare med vår idé om ett hållbart avfallssystem. Under året har vi anslutit 8 nya miljörum för fastighetsnära källsortering. Det innebär att cirka 60 procent av våra hyresgäster nu lättare kan ta eget ansvar för att glas, plast och matavfall hamnar på rätt ställen. Energiförbrukningen är ett annat fokusområde där vi jobbat mycket under året.



### Bilpool och el-lastcyklar har också införts under året?

– Ja, det är självklart en positiv markering. Det visar att vi föregår med gott exempel som företag. Men vi får inte fastna i det som mest är begränsade symbolhandlingar, hur fina och välmentade än är. Jag har alltid jobbat för att vi ska minska vår miljöpåverkan – där det ger mest effekt! Avfallsfrågan hör definitivt till mina prioriteringar, liksom smarta och effektiva energibesparingar i hela vårt fastighetsbestånd.

### Hållbarhet jämförs ibland med en trehjulig där de balanserande bakhjulen är social och ekologisk hållbarhet, men där framhjulet med pedaler är ekonomin som ger dragkraft. Håller du med om den liknelsen?

– Från min egen utgångspunkt? Egentligen inte. Jag förstår naturligtvis tanken, precis som den där bilden där tre ringar skär in i varandra och där den gemensamma ytan symboliserar hållbarhet. Visst brinner jag för alla tre dimensionerna

– men Poseidons kärnverksamhet är bostäder och det ger mig ett patos som i första hand är socialt.

### Så ekonomi och ekologi är av underordnad betydelse?

– Absolut inte, men ekonomin är inget självändamål för oss. Även allmännyttiga bostadsbolag ska naturligtvis ha sunda finanser, men vi drivs inte i grunden av en vinstmaximering. Och den ekologiska aspekten är viktig men egentligen inte speciellt svår att hantera.

### Inte?

– Nej, det handlar ju i hög grad om att leva efter ett sunt regelverk som skapar balans i hur vi använder jordens resurser och påverkar klimatet. Social hållbarhet däremot innebär fundamentala mänskliga kvaliteter som hälsa, livslängd och välbefinnande – och det är här vår kärnverksamhet har så stor betydelse. Bostaden.

### På vilket sätt är boendet så viktigt?

– En god bostad kan vara avgörande för hur du klarar dig i skolan, vilket i sin tur lägger grunden för vilket jobb du får och hur friskt och lyckligt ditt liv blir. Detta är frågor som direkt inverkar på våra hyresgästers livsmiljö. Och vi kan bidra med kvalitet i form av standard, service, valmöjligheter, gemenskap med grannarna och boinflytande.

### Hur påverkas det sociala målet som du pratar om i segregerade områden?

– Det finns självklart anledningar att motverka segregationen i Göteborg. Vad man ska akta sig för är dock att se den som en självklar motsats till social hållbarhet. Du kan leva hur segregerat som helst och ändå ha ett boende som leder till ett långt, friskt och lyckligt liv. Om man däremot pratar

## ”Vi hanterar helt enkelt frågor som marknaden inte löser”

om behoven hos nyanlända så kan jag konstatera att vi är riktigt, riktigt bra på praktikplatser, sysselsättningsprojekt och sommarjobb. Det kommer vi att fortsätta med. Här har vi god hjälp av att vi är en så stor upphandlare, vi kan ta stor social hänsyn i vår inköpsverksamhet. Men det är att bygga, underhålla och renovera lägenheter med rimliga hyresnivåer som är vår huvuduppgift – och som också är vårt största bidrag till en socialt hållbar stad. Vårt uppdrag som förvaltare har dessutom förstärkts när nyproduktionen nu samlas i ett koncerngemensamt bolag.

### Vad karaktäriserar Poseidons 2016?

– Att det varit ett ovanligt händelserikt år! Minst sagt. Vi har haft återinflyttning på Decemborgsgatan efter storbranden, byggstartat etapp 2 i Örgryte Torp och öppnat Poseidon+ vid Olskrokstorget, som är en fantastisk service för alla hyresgäster som vill titta

närmare på vilka tillvalsmöjligheter som finns. Våra hyresgäster har dessutom fått förbättringar i form av en ny webb som ligger i framkant när det gäller digitala tjänster. Vi går ifrån det här med blanketter och gör oss tillgängliga dygnet runt. Vi erbjuder en helautomatisk p-platsuthyrning och nya telefontider för husvärdarna, med erbjudande om återuppringning, som liknar rutinerna i sjukvården. Det är ett successivt införande av ett nytt arbetssätt som innebär att vi får mer tid att träffa våra hyresgäster.

### Är det Poseidons sociala hållbarhetstänkande som skiljer er från privata aktörer?

– Det finns uppenbara skillnader i våra uppdrag från ägarna. Jag säger inte att det saknas samhällsansvar på den privata sidan, men ofta handlar hållbarhetstänkandet från det hållet mer om marknadsstrategi än substans på djupet. Det är bara att titta på vilka som faktiskt hyr ut till de svagaste hushållen i Göteborg. Vilka som har den mest transparenta uthyrningspolicyn med registreringstid som urval och satsar mest resurser i ytterstaden. Eller vilka som anställer nyanlända för att bryta utanförskapet. Vi hanterar helt enkelt frågor som marknaden inte löser.

### Och hur ser målen ut för 2017?

– Vi ska höja vårt serviceindex, erbjuda fler trygghetsboenden och lansera ännu tydligare verksamhetsplaner för utsatta områden. Det är i linje med vår kärnverksamhet och där vi har störst möjlighet att bidra till stadens sociala hållbarhet.

Till sist vill jag passa på att tacka alla medarbetare för ett gott arbete 2016!

**Anders Söderman**  
VD  
Bostads AB Poseidon









# Att bygga ett hållbart samhälle

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag har vi ett särskilt viktigt uppdrag att utveckla staden. Att förvalta bostäder är vår kärnverksamhet, men vi tar dessutom ett långtgående ansvar för att utveckla våra bostadsområden till levande och trygga stadsdelar.

Hållbarhet är ett tydligt tema som genomsyrar uppdraget och vår verksamhet. Från visionen om att bygga det hållbara samhället till våra värderingar och de fokusområden som vi mäter verksamheten mot.

## PÅ UPPDRAG AV GÖTEBORGARNA

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

Bostads AB Poseidon är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad.

Uppdraget utgår från vår ägare, Göteborgs Stad. Med utgångspunkt från Kommunfullmäktiges budget och prioriterade mål antar Framtidenkoncernen

årligen en affärsplan med gemensamma mål och mätetal. Moderbolaget anger även bolagsspecifika mål och uppdrag. Baserat på detta tar Poseidons styrelse fram ett inriktningsdokument, som i sin tur verkställs genom Poseidons affärsplan.

## VISION FÖR HÅLLBAR FRAMTID

“Vi bygger det hållbara samhället för framtiden” är vår koncerngemensamma vision. Visionen tillåter oss att tydligt fokusera på vårt utökade uppdrag att bidra till ett sammanhållet och hållbart Göteborg. Visionen sammanfattas i Poseidons långsiktiga mål: “Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva.”





#### VÄRDERINGAR

Våra sju värderingar hjälper oss att hålla kursen mot visionen. Värderingarna fångar upp vårt ansvar för såväl social, ekologisk som ekonomisk utveckling. Det här är våra sju värderingar:

- Vi är professionella
- Vi väljer samverkan
- Vi tar personligt ansvar
- Vi har integritet
- Vi vill utvecklas
- Vi är varsamma om naturen
- Vi bejakar mångfald

#### ORGANISATION – NÄRA HYRESGÄSTEN

Poseidon har en decentraliserad organisation, som bygger på att vi arbetar nära våra hyresgäster. De flesta medarbetare jobbar på något av våra åtta distrikt. På huvudkontoret finns stöttande centrala funktioner.

#### ÅTTA OMRÅDEN FÖR HÅLLBAR LIVSMILJÖ

Framtidenkoncernen har identifierat åtta områden som är viktiga för att bidra till visionen om det hållbara samhället. Genom att sätta mål och skapa goda resultat inom dessa områden kan vi styra verksamheten mot en hållbar utveckling. På nästa sida redovisas områdena i korthet med utvalda exempel på mål och måluppfyllnad 2016.



#### CENTRALT STÖD

Administrativ utveckling  
Affärsutveckling och kommunikation  
Personal  
Teknik

#### LOKALT STÖD

Ekonomi  
Trädgård och miljö  
Teknik  
Uthyrning

# Måluppfyllnad 2016

|                           | VAD                                                                                                                                                                                                                          | MÅL                                                                                                             | MÅLUPPFYLLNAD 2016                             |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| LIVSMILJÖ                 | Alla hyresgäster ska bo i trygga och trivsamma bostadsområden. De ska ha stort inflytande över sitt boende och vi ska skapa förutsättningar för möten, god tillgänglighet och en meningsfull fritid.                         | Serviceindex på minst 80                                                                                        | Ej uppnått                                     |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Inflytandeindex på minst 75                                                                                     | Ej uppnått                                     |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Förenkla för hyresgäster att skapa ett personligt hem genom tillval                                             | Uppnått                                        |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Erbjuda minst 249 lägenheter inom ramen för vårt bosociala åtagande                                             | Uppnått                                        |
| BOSTADSUTBUD              | Vi ska förädla vårt bestånd och bygga fler bostäder. Vi ska erbjuda ett utbud som möter olika förutsättningar i form av storlek, hyra, funktion, läge och boendeform. Hyresgästen ska kunna påverka sin boendekostnad.       | 54 lägenheter klara för inflyttning                                                                             | Ej uppnått                                     |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | 50 lägenheter i trygghetsboende                                                                                 | Uppnått                                        |
| ETT SAMMANHÅLLET GÖTEBORG | Vi ska bidra till att bygga relationer, förståelse och sammanhållning mellan människor med olika bakgrund. Genom samverkan med andra kan vi på sikt jämna ut göteborgarnas livschanser.                                      | Minst 50 procent av våra tjänsteupp- handlingar ska vara med social hänsyn och skapa mer än 20 arbetstillfällen | Ej uppnått                                     |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Vi ska särskilt följa utvecklingen i våra utvecklingsområden Hjällbo och Lövgärdet                              | Pågår                                          |
| MILJÖPÅVERKAN             | Vi vill vara med och leda utvecklingen mot ekologisk hållbarhet. Genom att göra rätt val i den egna verksamheten och ge våra hyresgäster förutsättningar att ta eget miljömässigt ansvar kan vi bidra till den gröna staden. | Energianvändningen ska minska med 1 procent                                                                     | Uppnått                                        |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Tillföra 10 nya miljöhus/miljörum                                                                               | Ej uppnått                                     |
| ÖPPENHET OCH TRANSPARENS  | Ordning och reda, öppenhet och tydlig kommunikation ska prägla vår organisation. Vi säger som det är, har integritet och skapar en god dialog med Göteborgssamhället.                                                        | Lansera ny webb med fler tjänster                                                                               | Uppnått                                        |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Utveckla vår hyresgästtidning mot mer lokal information                                                         | Pågår                                          |
| ARBETS- FÖRHÅLLANDEN      | Vi ska bidra till sunda anställnings- former, god arbetsmiljö och mångfald. I våra upphandlingar ska vi inte bidra till missförhållanden i andra delar av världen.                                                           | Frisknärvaro minst 65 %                                                                                         | Ej uppnått                                     |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | MMI (Motiverad Medarbetarindex) minst 70                                                                        | Pågår<br>(resultat tillgängligt februari 2017) |
| KUNSKAPS- UTVECKLING      | Vi ska bygga kunskap och byta erfaren- heter tillsammans med andra inom byggande, förvaltning och stadsut- veckling. Att bidra till vidareutbildning, praktikplatser och yrkesutbildningar är en viktig del i arbetet.       | Antal feriearbetare/praktikanter ska vara minst en på fem anställda                                             | Uppnått                                        |
| EKONOMI                   | En god ekonomi skapar trygghet och förutsättningar att agera långsiktigt inom flera områden. Vi ska utveckla värdet på fastigheterna, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet.                                    | Fastighetsresultat före underhåll 640 kr/kvm                                                                    | Ej uppnått                                     |
|                           |                                                                                                                                                                                                                              | Totalavkastning minst 5,0 % över tid                                                                            | Uppnått                                        |

9 AX



# Vår omvärld

Göteborg har en god tillväxt och ett positivt konjunkturläge. Stadsutvecklingen är intensiv med en rejält uppskruvad byggtakt. Befolkningsprognosen handlar om runt 7 000 nya göteborgare per år fram till 2025.

Årets stora händelser på de finansiella marknaderna var utan tvekan Storbritanniens folkomröstning i juni om utträde ur EU och det amerikanska presidentvalet i november. Resultatet av den brittiska folkomröstningen skapade initialt stora rörelser med börsfall, ränteras och ökad politisk osäkerhet. Börserna återhämtade sig redan efter några dagar medan det internationella ränteläget förblev kvar på en mycket låg nivå. Reaktionerna efter Donald Trumps seger i USA däremot blev de motsatta då de långa marknadsräntorna steg kraftigt till följd av en befarad ökad risk i den amerikanska ekonomin efter Trumps löften om skattesänkningar och stora infrastruktursatsningar. I december höjde den amerikanska centralbanken FED styrräntan igen efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad.

Eurozonens utveckling var långsammare och präglades av flyktingkris och terrordåd. Den europeiska centralbanken ECB förde en expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer som förlängdes mot slutet av året men med en lägre volym.

## SVERIGES EKONOMI

Utvecklingen av den svenska ekonomin var god under året men med en tillväxttakt som bromsade upp efter den snabba uppgången förra året. Tillväxten drevs främst av en starkare export, bostadsinvesteringar samt ökad privat och offentlig konsumtion. Sysselsättningen ökade också under året, framför allt i den offentliga sektorn bland annat till följd av flyktingströmmarna. Kronan försvagades mot dollarn och euron vilket gynnade exportindustrin. Göteborgsregionen är beroende av exportmarknaden där både USA och Storbritannien är bland de största marknaderna.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan till negativa 0,50 procent i februari. Mot slutet av året förlängdes programmet för obligationsköp i ett halvår med ytterligare 30 miljarder kronor. Trots det låga ränteläget och den svaga kronan var inflationen låg under året. De längre räntorna föll kraftigt efter den brittiska folkomröstningen där även den femåriga räntan blev negativ. Efter det amerikanska valet steg de längre räntorna kraftigt och femårsräntan återvände till positiva nivåer och uppgick till cirka 0,30 procent mot slutet av året.

## BOSTADSMARKNADEN I GÖTEBORG

Göteborg finns cirka 275 000 bostäder varav cirka 80 procent är hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består av tre ungefär lika stora "tårtbitar" – i form av kommunägda hyresrätter, privata hyresrätter och bostadsrätter. Poseidon är med sina närmare 27 000 lägenheter Göteborgs största hyresvärd. Hela Framtidenkoncernen (där även Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår) äger drygt hälften av stadens cirka 133 000 hyreslägenheter.

På den privata sidan dominerar Stena Fastigheter och Wallenstam med 7 870 respektive 3 400 lägenheter.

## BOSTADSBYGGANDET I GÖTEBORG

Göteborg har ett fortsatt stort behov av nya bostäder. Befolkningstillväxten fortsätter uppåt. 2 680 bostäder färdigställdes under 2016, vilket är den högsta siffran sedan mitten av 70-talet. Jämförelsevis färdigställdes i genomsnitt 2 130 bostäder per år under perioden 2010–2015, varav 556 var hyreslägenheter. Staden arbetar dock med utgångspunkten att fler detaljplaner som inkluderar hyresrätter ska kunna starta under 2017.



# Vår uthyrning

Även under 2016 hade Poseidon ett högt söktryck till lediga lägenheter. Andelen lägenheter som förmedlades inom vårt bosociala åtagande ökade under året.

Under 2016 förmedlades 554 lägenheter via den interna omflyttningsplatsen. 1 443 lägenheter förmedlades via Boplat till nya hyresgäster. Genomsnittlig kötid på Boplat för ett första-handskontrakt hos Poseidon under 2016 var 2 060 dagar.

540 andrahandsuthyrningar beviljades och 420 lägenheter direktbyttes mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 10,1 procent under året. Av dessa utgjorde interna omflyttningar 2,1 procentenheter.

## NY UTHYRNINGSPOLICY

Under året antogs en ny uthyrningspolicy för koncernen, som träder i kraft under 2017. Denna innebär bland annat att kravet på inkomst tas bort helt och hållet, vilket ger fler möjlighet att söka

bostad. Den nya policyn innebär även att personer med oreglerade skulder, men som har ordnad ekonomi för övrigt, får möjlighet att söka sig till allmännyttan. Dessutom tas kravet på boendereferenser bort för att säkerställa en rättvis och likvärdig bedömning för alla sökande.

## UTHYRNING MED SOCIAL FÖRTUR

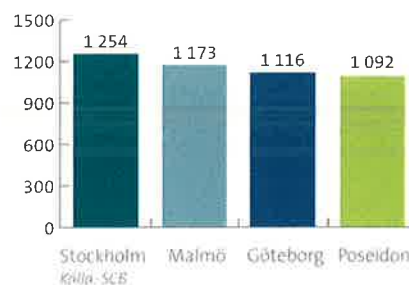
Enligt det samarbetsavtal som Poseidon har med Göteborgs Stad lämnade vi via Fastighetskontoret 263 lägenheter till de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad. Särskilda satsningar för barnfamiljer som står utan ordnat boende samt den nya Bosättningslagen för nyanlända, som trädde i kraft under året, har inneburit att den bosociala uthyrningen

ökat under året. Antalet kontrakt som förmedlas inom vårt bosociala åtagande uppgick till totalt 300 lägenheter, eller 20,8 procent av vår totala uthyrning.

## HYRAN

Årets hyresförhandling gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,5 procent från den 1 januari.

BRUTTOHYRA BOSTÄDER 2016 (KR/KVM)





# Våra hyresgäster

På vägen mot att skapa ett personligt och tryggt boende behöver vi vara lyhörda och agera utifrån våra hyresgästers behov. För att möta kraven på service och boende i en föränderlig värld har vi bland annat lanserat en ny webb, infört nya telefontider och skapat fler trygghetsboenden.

## TILLGÄNGLIG KOMMUNIKATION

Under året lanserade vi en ny webbplats där hyresgästens behov fått styra både innehåll och utseende. Via webben kan våra hyresgäster nu utföra fler tjänster hemifrån, dygnet runt med hjälp av e-legitimation. Bland annat säga upp kontrakt, teckna avtal för p-plats eller bifoga en bild till sin felanmälan.

För att bli mer tillgängliga för våra hyresgäster har vi infört nya besöks- och telefontider till husvärdarna. Med fasta telefontider och teknik för återuppringning kan vi garantera ta emot samtalen när hyresgästerna söker oss. Och ge dem vår fulla uppmärksamhet utanför telefontiden.

Det finns ett tydligt önskemål från våra hyresgäster om mer information från det egna bostadsområdet. För att möta det behovet påbörjade vi under året en omdaning av hyresgästtidningen mot 15 lokala nyhetsbrev med start 2017.

## SERVICE- OCH PRODUKTINDEX

Via hyresgästenkäter ställer vi regelbundet frågor om hur våra hyresgäster upplever den egna lägenheten, vår service och bostadsområdet i stort. Efter årets mätning kunde vi konstatera att vårt serviceindex backar till 78,5 %, jämfört med 79,0 % 2014. Produktindex, som mäter hur nöjda våra hyresgäster är med lägenheten och allmänna utrymmen, hamnade på 75,2 % jämfört

med 75,0 % i föregående mätning. Utifrån resultaten har tillgänglighet, städning av allmänna utrymmen samt inflytande och lokal information valts ut som förbättringsområden inför mätningen 2017.

## INFLYTANDE OCH GEMENSKAP

Vi vill gärna träffa våra hyresgäster – och att hyresgästerna träffar varandra. Därför bjuder vi regelbundet in till mingel, dialogmöten eller trygghetsrundor på distrikten. Våra gemensamma resor till Ullared är ett uppskattat tillfälle för många hyresgäster att träffa grannarna och få mer information om vad som är på gång.

Att bryta anonymiteten är en viktig faktor för att trivas i sitt område. Därför uppmuntrar vi tillsammans med Hyresgästföreningen våra hyresgäster att starta gårdsföreningar för att odla ett gemensamt intresse. Poseidon har över 100 aktiva gårdsföreningar som sysslar med allt från gårdsodling och snickarverkstad till att ordna aktiviteter för barn.

## ATT BO TRYGGT PÅ ÄLDRE DAR

Poseidons trygghetsboenden är lägenheter i det befintliga beståndet som med mindre anpassningar gör det möjligt för våra hyresgäster att bo kvar längre i sitt hem. En viktig del i trygghetsboendet är den samlingslokal där hyresgäster kan samlas för gemenskap och aktiviteter. Under året skapade vi ytterligare 60 lägenheter i trygghetsboende i Lövgärdet och Högsbohöjd. Sedan tidigare finns 30 lägenheter på Stackmolnsgatan.



Q Aa



Marie-Louise Andréasson, butiksansvarig Poseidon+

## ”Vår butik ger valfrihet och inflytande för hyresgästen”

Den 25 maj öppnade Poseidon+ vid Olskrokstorget. Tillvalsbutiken har smygöppnat under året för distrikten Öster och Angered, men planen är att kunna välkomna alla distrikt under 2017.

– Vi har börjat begränsat för att vässa våra rutiner och skaffa rätt kunskap kring alla avtal och program vi arbetar med, säger Marie-Louise Andréasson. Nu är vi redo!

I butiken på Borgaregatan visas alla tillval som Poseidons hyresgäster kan göra för att sätta en personlig prägel på sitt boende. Här finns köksluckor, vitvaror och badrumsinredningar bland mycket annat. Och intresset har varit stort.

– Vi har haft ett snitt på 17 besök och fem telefonförfrågningar per dag och gjort minst 500 tillvalsbeställningar sedan starten. Och det är inte dåligt på bara två distrikt, menar Marie-Louise.

Köksrenoveringar är det vanligaste ärendet till butiken. Erfarenheten hittills är att hyresgästerna skulle vilja göra fler personliga tillval. Trots att det påverkar hyresnivån.

– Många av våra besökare har kommenterat att maxbeloppet för tillval på 400 kr per månad skulle kunna vara högre.

Hyresgästernas gensvar har annars varit mycket positivt. Många har uttryckt sin tacksamhet för bra service.

### Inget som behöver förbättras ytterligare?

– Jo, att få till riktigt bra leverantörsavtal för våra tillval. Vår inköpsavdelning jobbar med det just nu och inom en snar framtid ska vi ha det klart, säger Marie-Louise Andréasson.



Aisha Ali,  
Gårdsföreningen Ungas Framtid, Hjällbo

## ”Min dröm är att ge barn en meningsfull fritid”

Att starta en gårdsförening är något som uppmuntras av Poseidon och samarbetspartnern Hyresgästföreningen. Just nu finns cirka 100 aktiva gårdsföreningar i våra områden runtom i Göteborg. Aisha Ali är en av eldsjälarna bakom Ungas Framtid i Hjällbo.

Så många onsdagar som möjligt är det öppet hus på Blåsippan på Bondegårdet, med allt från pyssel och grillning till läxhjälp på programmet. Barn i alla åldrar är välkomna.

– Jag jobbar som förskollärare på Römosseskolan egentligen, men startade verksamheten tillsammans med Aisha Kemal, en av mina elevers engagerade mammor, säger Aisha Ali. Det finns alldeles för lite att göra här uppe för barn och ungdomar och man ser verkligen hur glada de blir bara av lite pyssel.

Aisha flyttade till Hjällbo från Hisingen för två år sedan. Förutom sitt dagliga jobb och onsdagarna på Blåsippan leder hon gympapass för kvinnor med afrikansk musik – när hon lyckas få tillgång till en passande lokal.

– Det är viktigt för alla att röra sig och naturligtvis även för barn. Därför siktar jag på att vi även ska börja med lite jogging på onsdagarna. Jag märker ju hur många barn har problem med kondition och koncentration av allt stillasittande med tv-spel...

Aisha Ali jobbar nu också för att byta dag för verksamheten. Att få tillgång till Blåsippan på fredagar istället.

– Det är då det är skoledigt dan därpå och lite större behov att ha något att göra. Vi planerar att köpa in en projektor för filmvisning och skulle kunna locka betydligt fler till Ungas Framtid med lite förändringar framöver!

OK



# Samverkan för en sammanhållen stad

Våra samarbeten omfattar allt från att sponsra det lokala föreningslivet till att delta i gatufester. Alltid med ett gemensamt syfte – att skapa levande och trygga bostadsområden med plats för alla.

## SAMARBETEN OCH SPONSRING

En stor del av våra samarbeten med det lokala föreningslivet sker med fokus att skapa en meningsfull fritid för unga. Under 2016 uppgick vår sponsring till 0,8 mkr. De samarbeten som fått störst ekonomiskt stöd under året är El Sistema, Läxhjälpen och Gunnilse IS. Poseidon har även ett engagemang i flera företagarföreningar runt om i staden, liksom fastighetsägarföreningar i Gamlestaden och på Centrala Hisingen.

## VÅRA UTVECKLINGSMÅLSOMRÅDEN

Hjällbo och Lövgärdet är våra utvecklingsområden där vi satsar lite extra för att öka tryggheten och skapa en positiv utveckling. Satsningarna omfattar såväl utveckling av fastigheterna som dialog, inflytande och samverkan med föreningslivet.

I Lövgärdet har vi under året skapat lägenheter i trygghetsboende, upprustat stora delar av beståndet och särskilt uppmuntrat hyresgäster att samverka genom gårdsföreningar. Sedan 2011 samarbetar vi med stiftelsen Läxhjälpen för att stötta fler elever på vägen mot godkända betyg.

Bra skolor gör ett bostadsområde attraktivt. Och vice versa. Den enkla insikten har lett fram till ett unikt samarbete även med Hjällbos skolor. Genom att stötta Läxhjälpen och integrationsvårdar i Hjällboskolan kan vi motivera fler elever att satsa

på skolarbetet. Varje sommar delar vi dessutom ut stipendier i skolorna för att uppmärksamma goda förebilder från området – både i och utanför skolarbetet. Under 2016 sommarjobbade 50 ungdomar från Hjällbo med att hålla rent och snyggt och färgsätta sitt område med hjälp av mosaikkonstverk. Vi tittar även på möjligheten att bygga nya bostäder i Hjällbo och att utveckla torget till en tryggare mötesplats.

## FEST I STAN – OCH ALLA ÄR BJUDNA

Att bjuda till och bjuda in är ett sätt att träffas och visa vad vi står för. Därför är det självklart för oss att fixa skördedagar i Hjällbo, att hissa Prideflaggan eller att delta i gatuloppis i Haga. För tredje året i rad bjöd Framtidenkoncernens bolag in göteborgarna att diskutera hur vi utvecklar staden under Kulturkalaset. Med gratisbussar från våra områden kunde fler delta i festligheterna tillsammans med oss.

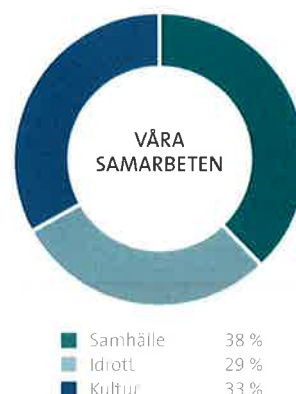
## SÄTT FÄRG PÅ GÖTEBORG – OCH FÅ ETT JOBB!

”Sätt färg på Göteborg” är ett samarbete med Måleriföretagen och Arbetsförmedlingen, där vi erbjuder utbildning och praktik för unga göteborgare med fokus på de nordöstra stadsdelarna. Under året har deltagarna fått måla allt från köksluckor till gatukonst. Måleribranschen är ett åldrande skrå med stort behov att attrahera unga.

På vägen mot fler målare får unga hjälp ut i arbetslivet – och Göteborg blir lite färggladare!

## GÅ PÅ KONSERT I SOFFAN

För att få fler att ta del av stadens kulturutbud har vi under året livesänt konserter från Göteborgs konserthus via fibernätet Framtidens Bredband. När teknik och kultur samverkar kan våra hyresgäster lugnt luta sig tillbaka hemma i soffan och delta i samma upplevelse som konsertbesökarna på Götaplatsen.



CF AB



Under street art festivalen Artscape fick några av Poseidons fasader vackra konstverk. På Mandolingatan står numera Sveriges kanske största muralmålning.



Årets stipendiater från Hjällboscålan med distriktschef Svante Lahti.



Sätt färg på Göteborg är ett sysselsättningsprojekt i samverkan med Måleriföretagen och Arbetsförmedlingen.

*Heléne B Zendegani, integrationsansvarig Poseidon*

” Vi måste ge nyanlända chansen till sitt första riktiga jobb i Sverige! ”

Med start 2017 och under tre år framöver har Framtidenkoncernen ett gemensamt mål att erbjuda 300 nyanlända praktikplatser i fastighetsbranschen. Projektet ”Vägen till viktiga riktiga jobb” ska förhoppningsvis leda till framtida anställningar. Och inte minst spännande möten och erfarenheter – för både medarbetare, deltagare och hyresgäster.

Integrationsansvarig, Heléne B Zendegani, jobbar strategiskt med frågor som rör social hållbarhet på Poseidon.

– Jag har en magisterutbildning i mänskliga rättigheter så rättighetsbaserat arbete är viktigt för mig. Mitt uppdrag är att gå från ord till handling när det gäller att skapa ”inkludering” och ”social hållbarhet”.

Projektet ”Vägen till viktiga riktiga jobb” är ett samarbetsprojekt mellan Framtidenkoncernen, Arbetsförmedlingen och Göteborgs Stad. Deltagarna i projektet är inskrivna hos Arbetsförmedlingens etableringsprogram och har ett uttalat intresse av fastighetsarbete.

– Deltagarna får praktik hos oss under tiden de läser SFI. Om det därefter finns ett anställningsbehov hos koncernens bolag eller våra underleverantörer ska praktiken också kunna leda till en anställning.

Heléne betonar att det inte handlar om välgörenhet utan om att lokalisera, matcha och utveckla talang hos nyanlända mot arbetsmarknadens behov.

– Om inte vi som allmännyttigt bostadsbolag ser möjligheterna i att de här personerna och våra bostadsområden växer sig trygga och starka, vem ska då göra det?

**Alla företag pratar idag om vikten av mångfald och integration.**

**Men hur går man från skrivna ord i en policy till att leva som man lär?**

– Det börjar med oss själva. Alla anställda ska naturligtvis genomsyras av värderingarna. Det är ett viktigt internt arbete, under året har alla medarbetare träffats och pratat om frågorna i mindre grupper.

*Handwritten signature*





# Våra fastigheter

Poseidon är Göteborgs största bostadsbolag. Vi äger och förvaltar 26 840 hyresrätter, fördelat på 342 bostadsfastigheter. I beståndet ingår även 97 426 kvm lokalyta samt 14 678 parkeringsplatser.

Fastigheternas bokförda värde är 11,8 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på 33,4 miljarder kronor.

## VÅRA LÄGENHETER

Våra lägenheter finns över hela staden och beståndet omfattar allt från sekelskifteshus, landshövdingekvarter och miljonprogram till moderna nybyggen. Poseidons förvaltningsområden är uppdelade i åtta geografiskt avgränsade distrikt.

Bostäderna utgörs till 58 procent av mindre lägenheter med upp till två rum och kök. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 092 kr/kvm och år. Cirka 60 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

## SAMORDNING FÖR EFFEKTIV FÖRVALTNING

I april 2016 skiftade vi ett antal fastigheter med våra systerbolag i en geografisk samordning inom Framtidenkoncernen.

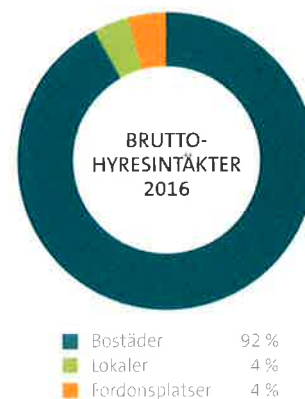
Syftet var att skapa mer sammanhållna förvaltningsområden för en effektivare förvaltning. För Poseidons del innebar samordningen att vi lämnade 1 057 lägenheter och tog emot 1 020 lägenheter från Bostadsbolaget och Familjebostäder.

## LOKALER

Poseidons lokaler utgör ett komplement till bostäderna i våra förvaltningsområden. Lokalytan uppgår till 97 426 kvm, varav 63 procent är kommersiella lokaler. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgslokaler och största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad.

## P-PLATSER

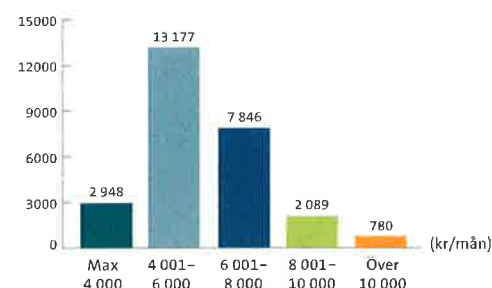
I anslutning till bostadsområdena finns 14 678 garage- och parkeringsplatser. Sedan oktober 2016 sker all uthyrning av p-platser via vår hemsida, där hyresgäster själva kan se lediga platser och teckna avtal med hjälp av e-legitimation.



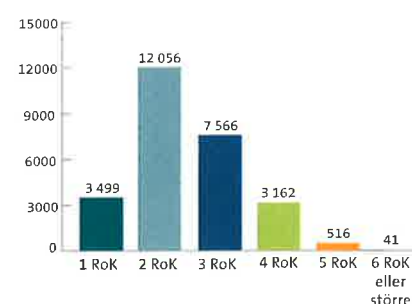
## SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

Storlek: 2 rum och kök, 64 kvadratmeter  
Hyra: 5 845 kr/månad

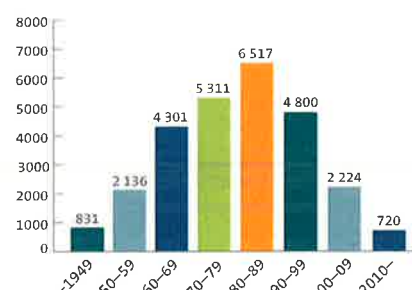
## ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ HYRESNIVÅ



## ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PER LÄGENHETSTYP



## ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR





# Vi bygger om och bygger nytt

Vi utvecklar våra fastigheter utifrån vår vision om att bygga det hållbara samhället. Fastigheterna ska hålla en god miljöprestanda och ekonomiska beslut ska vara långsiktiga. Genom att underhålla och bygga rätt kan vi även skapa ett brett utbud av bostäder med rimlig hyra i alla lägen.

## UNDERHÅLL OCH OMBYGGNAD

Under 2016 har vi lagt 719 miljoner kronor på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet, vilket motsvarar 396 kr/kvm.

Distriktens femåriga underhållsplaner lägger grunden för vilka åtgärder som prioriteras under året. Genom våra underhållsinsatser förbättras hyresgästernas boendemiljö, samtidigt som fastigheternas tekniska och ekonomiska värde bevaras och utvecklas. Att minska reparationskostnaderna på sikt samt att prioritera underhåll i socioekonomiskt svaga områden är en del av vår underhållsstrategi.

Ombyggnation kallar vi projekt där vi tar ett helhetsgrepp om underhållet. En ombyggnad omfattar flera byggdelar såväl in- som utvändigt. Exempelvis tak, fasader, våtrum och installationer. Målsättningen vid en ombyggnation är att förlänga fastighetens livslängd med minst 30 år.

Under 2016 färdigställdes 152 lägenheter genom ombyggnation. Under året återställdes dessutom 75 lägenheter efter storbranden på Decemborgsgatan i Kortedala 2015. Vid årsskiftet pågick ombyggnad av ytterligare 102 lägenheter.

## OMBYGGNAD SOM MÖTER BEHOVEN

För att skapa en sammanhållen stad med rimliga hyresnivåer i alla lägen är

vi måna om att prioritera rätt åtgärder vid ombyggnationer. Målsättningen är att alltid erbjuda olika standard- och hyresnivåer för att ge kvarboende möjlighet att påverka sitt boende och sin hyra. Vår ombyggnation följer en strukturerad process där befintliga hyresgäster och Hyresgästföreningen är viktiga samarbetspartners.

Vi provar ständigt nya vägar för att skapa inflytande och ett tryggt boende under byggtiden. Genom referensgrupper, ombyggnadssamordnare och dialogmöten försöker vi på bästa sätt möta våra hyresgästers behov och önskemål under ombyggnader.

Under året tecknades ett avtal med Hyresgästföreningen som förtydligar och stärker våra hyresgästers rättigheter och inflytande vid ombyggnationer.

## KRAFTSAMLING FÖR FLER HYRESRÄTTER

Göteborg behöver fler bostäder och nyproduktion är ett prioriterat område för koncernen. Sedan 2015 är koncernens nybyggnation samlad i Framtiden Byggutveckling AB. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag kraftsamlas kompetensen med målsättningen att på sikt nå en årlig nyproduktionstakt i koncernen om 1 400 bostäder.

Under året pågick en överföring av nybyggnadsprojekt från Poseidon till Byggutveckling. Några påbörjade

projekt kommer att slutföras av Poseidon. Vi fortsätter även att verka för fler bostäder genom att bland annat se över möjligheten till förtätning och påbyggnad i det befintliga beståndet.

Under året färdigställde Poseidon 20 lägenheter i en påbyggnad på Näverlursgatan. Målet om 54 inflyttningsklara lägenheter 2016 nåddes inte eftersom samtliga lägenheter på Elins gård i Högsbohöjd blev klara för inflyttning redan under 2015.

Målet för 2017 är att leverera 136 inflyttningsklara lägenheter.

Vår nyproduktion ska ge de boende förutsättningar att leva miljömedvetet och hälsosamt. Därför planeras och byggs all nyproduktion som rökfria lägenheter med goda sorteringsmöjligheter och en energianvändning om max 60 kWh/kvm och år. Alla nya lägenheter har individuell vattenmätning, som ger hyresgäster möjlighet att följa upp förbrukningen och därmed påverka sin boendekostnad.

För att säkerställa att om- och nybyggnation utförs på ett tillfredsställande sätt finns en gemensam och kvalitetssäkrad byggprocess för förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad, så kallad GBP (Gemensam Byggprocess). All Poseidons om- och nybyggnation 2016 följde stadens gemensamma byggprocess.

## UNDERHÅLL OCH OMBYGGNAD, BEFINTLIGT BESTÅND (kr/kvm)



## OMBYGGNADER

### OMBYGGNATION, FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2016

| ADRESS                  | ANTAL LÄGENHETER |
|-------------------------|------------------|
| Näverlursgatan, etapp 1 | 102              |
| Lovgården, etapp 3      | 50               |

### OMBYGGNATION, PÅGÅENDE 2016-12-31

| ADRESS                  | ANTAL LÄGENHETER |
|-------------------------|------------------|
| Näverlursgatan, etapp 2 | 102              |

## NYPRODUKTION

### FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2016

| ADRESS         | ANTAL LÄGENHETER |
|----------------|------------------|
| Näverlursgatan | 20               |

### NYPRODUKTION, PÅGÅENDE 2016-12-31

| ADRESS                      | ANTAL LÄGENHETER |
|-----------------------------|------------------|
| Doktor Dahlströms gata      | 49               |
| Örgryte Torp, etapp 1 och 2 | 219              |
| Näverlursgatan, etapp 2     | 20               |

### PLANERADE BYGGSTARTER 2017

| ADRESS                  | ANTAL LÄGENHETER |
|-------------------------|------------------|
| Kvarteret Makrillen     | 100              |
| Torpagatan              | 170              |
| Frölunda Allé, etapp 1  | 100              |
| Litteratorgatan         | 500              |
| Wadköpingsgatan         | 65               |
| Näverlursgatan, etapp 3 | 20               |
| Nya Kvibergshuset       | 200              |
| Tunnbindaregatan        | 11               |
| Hogenskildsgatan        | 58               |
| Adventsvägen            | 125              |

- Byggherre Poseidon
- Byggherre Framtiden Byggutveckling AB

På poseidonbyggherre.se kan du läsa mer om vår nyproduktion och följa våra pågående byggen.



Magnus Henriksson, hyresgäst på Näverlursgatan

”Terrassen och utsikten var  
det som lockade mest”

Magnus fick nytt boende – och Vinga fyr på köpet. Han tycker att terrassen, utsikten och närheten till stan är det bästa med den nyrenoverade lägenheten i Frölunda.

Poseidon har totalrenoverat Näverlursgatan 2–8 vid Frölunda Torg och byggt på en extra våning. Högst upp på våning 12 bor elektrikern Magnus Henriksson, 29 år. Magnus är en riktig Frölundakille som bott i området i hela sitt liv. När han som Poseidon-hyresgäst fick möjlighet att via Omflyttningsplatsen flytta den korta vägen från Marconigatan till en ny lägenhet högst upp på Näverlursgatan var det inget snack om saken.

– Det finns inte så många byggnader på tolv våningar med hyresrätter, konstaterar han. Terrassen och utsikten var det som lockade mest. Läget är också väldigt bra, det är nära till allting.

Terrassen är på 10 kvm och bjuder på en imponerande utsikt. På kvällen syns Vinga fyr, men Magnus har även en panoramavy över hela Frölunda. I kvällsmörkret lyser bilarna på Västerleden upp området och ger en storstadskänsla.

Under de kommande åren planerar Poseidon att göra liknande ombyggnation av de övriga husen på Näverlursgatan. Bland annat genom att förvandla dagens översta plan till mindre lägenheter och bygga på husen med en våningsplan. I tvättstugan blir det dessutom studentlägenheter. På så sätt skapas totalt 20 nya lägenheter per hus.

q AB



# Miljöresultat – där allas insatser är viktiga

Energi, avfall och innemiljö. Det är Poseidons fokusområden när det gäller miljöarbete. Områden där vi som bostadsbolag har goda förutsättningar att bidra till en bättre miljö.

För Poseidon är det självklart att på olika sätt ta ett långtgående miljöansvar.

Att underlätta för våra 60 000 hyresgäster att delta i miljöarbetet är en viktig del av miljöarbetet. Genom att skapa fler miljöhus för källsortering och bidra med inspiration och information försöker vi ständigt öka andelen sorterat avfall i fastigheterna. Under 2016 tillförde vi ytterligare åtta miljörum, vilket innebär att cirka 60 % av hyresgästerna nu kan källsortera i sin egen fastighet. Vi utökade även samarbetet med olika frivilligorganisationer med målsättningen att alla hyresgäster ska kunna lämna textil till återvinning i sitt närområde.

Miljöarbetet styrs av såväl nationella som lokala miljömål samt stadens miljöpolicy. Att minska energiförbrukningen har under många år varit fokus inom koncernen och Poseidon. Under 2016 minskades den totala energiförbrukningen med 1 procent, vilket var målsättningen för året.

## **INNEMILJÖKONTROLLER – EN UNIK SATSNING**

En hållbar storsatsning som är unik för Poseidon är de kontinuerliga innemiljökontrollerna. Varje år (oktober–april) besöks 20 procent av beståndet för en innemiljökontroll, vilket innebär att

varje lägenhet besiktigas vart femte år. Under besöket kontrolleras bland annat varmvatten, ventilation och värmesystem. Brister åtgärdas direkt eller läggs in i en åtgärdsplan, vilket gynnar målet för energiförbrukningen.

## **VÄRME**

Fjärrvärme är den dominerande energikällan för uppvärmning och den normalårskorrigerade användningen uppgick till 141,3 kWh/kvm, vilket är i nivå med 2015 års resultat. Bytet av fastigheter inom Framtidenkoncernen till följd av geografisk samordning har till viss del påverkat möjligheten till en sänkning av förbrukningen, men koncernens gemensamma mål på 140,7 kWh/kvm till år 2018 ligger redan nu inom räckhåll.

## **VATTEN**

Vattenförbrukningen var under året 1,91 m<sup>3</sup>/kvm, vilket är densamma som 2015. Installation av vattenbesparande utrustning och snabba lokaliseringar av läckor har de senaste åren varit bra medel för minskad förbrukning. Ungefär hälften av förbrukningen utgörs av tappvarmvatten. För att ytterligare minska vattenförbrukningen kommer individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukningen att införas i fler fastigheter.

## **EL**

LED-belysning, automatisk närvarobelysning i trappuppgångar och nya energismarta fläktar och värmepumpar hör till åtgärderna som sänkt elanvändningen från 24,2 kWh/kvm till 23,0 kWh/kvm. Poseidon köper enbart miljömärkt el från vattenkraftsproduktion.

## **MILJÖ- OCH HÄLSOSTÖRANDE ÄMNER**

Vid val av nya material tillämpas alltid så kallade försiktighetsprincipen. När Poseidon gör stora ombyggnadsprojekt används SundaHus miljödata för att eliminera varje risk för icke-godkända materialval. Om förhöjda radonvärden skulle upptäckas görs utredningar och åtgärder som kommuniceras med Miljöförvaltningen. Vid nyproduktion görs alltid mätningar av markradon innan byggstart.

Poseidons verksamhet har inga officiella miljömärkningar eller certifieringar.

## **TRANSPORTER**

Under 2016 har en bil-pool startats för att främja miljövänliga resor i tjänsten. Poolen består av både el- och fordonsgasdrivna bilar, men även tio elcyklar. För miljövänliga och väderskyddade transporter inom våra bostadsområden har el-drivna, trehjuliga mopedklassade fordon köpts in. På ett av distrikten

dass



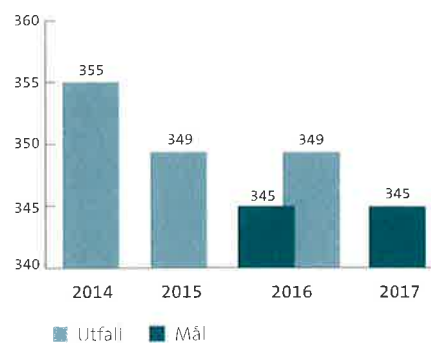
testades under året dessutom en unik el-lastcykel i ett samverkansprojekt med forskning, andra företag och Göteborgs Stad.

#### VÅRA LEVERANTÖRER

Genom att ställa miljökrav vid upphandling jobbar vi aktivt för att minska miljöpåverkan i leverantörsledet. Under 2016 anlätade Poseidon totalt 1 040 leverantörer och köpte in varor och tjänster för cirka 1,7 miljarder kronor. De 50 största leverantörerna står för

cirka 80 procent av inköpsvolymen och levererar varor och tjänster huvudsakligen inom bygg- och fastighetsservice.

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



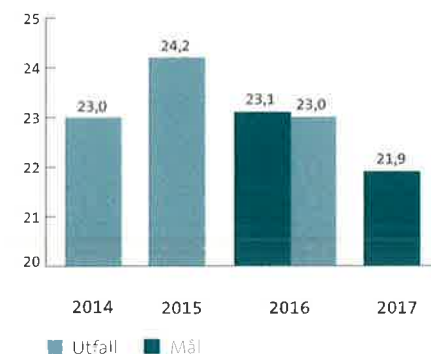
#### FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



#### VATTENFÖRBRUKNING (m³/kvm)



#### ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)





# Vi utvecklas med vårt uppdrag

Att jobba hos Poseidon ska vara kul och utvecklande. I en tid då fastighetsbranschen står inför stora rekryteringsbehov är det särskilt viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare och locka fler till branschen.

Vår verksamhet präglas av ett allt större socialt perspektiv. För att stärka oss i våra yrkesroller deltog alla medarbetare under året i samtal kring uppdraget och social hållbarhet.

Under 2016 togs beslut om en delvis ny organisation för att möta förändringar i vår omvärld och uthyrning. Vid årsskiftet 2016/2017 sjsätter vi en central uthyrarorganisation för att säkerställa en konsekvent uthyrning. Samtidigt skapas nya roller som boendeutvecklare på distriktet för att jobba med bland annat vräkningsförebyggande arbete, introduktion i boendet samt oriktiga hyresförhållanden.

## ETT FÖRSTA JOBB

För att säkra framtida kompetens startade flera fastighetsbolag i regionen, däribland Poseidon, ideella föreningen FABUR med syfte att starta en egen yrkesutbildning inom branschen. Sedan tidigare har Poseidon även ett engagemang i utbildningen till fastighetsvärd på GR/Vux. Förberedelserna för Framtidens fastighetslabb pågick under året – ett koncern-gemensamt projekt med målet att locka fler unga till fastighetsbranschen genom att bjuda in till inspirerande studiebesök.

Poseidon har en lång tradition av att erbjuda praktik och sommarjobb i våra områden. Under året tog vi emot 156 sommarjobbare och 60 praktikanter.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

För att förebygga ohälsa driver Poseidon ett aktivt och förebyggande friskvårdsarbete. Alla medarbetare erbjuds subventionerad friskvård och regelbundna hälsokontroller.

Sjukfrånvaron uppgick under året till 4,2 procent och frisknärvaron var 58,1 procent. Målet för 2016 var en frisknärvaro på 70 procent. Orsakerna till den sjunkande frisknärvaron kommer att analyseras närmare under 2017.

Med hjälp av incidentrapporterings-system och regelbundna skyddsronder arbetar vi systematiskt för att förebygga och följa upp olyckor. Under året inträffade två allvarliga incidenter i bolaget. I fackliga samråd lyfts särskilt hot och våld som en risk i arbetsmiljön. För att förebygga olyckor och otrygghet har vi där så krävts byggt om husvårdskontor, tillhandahållit personlarm och erbjudit utbildningar kring sociala dilemman.

Att skapa balans mellan arbete och fritid har varit fokus under året och frågan har särskilt lyfts av varje chef i de enskilda medarbetarsamtalen.

## JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Vi vill att Poseidons medarbetare ska spegla befolkningen i staden. Ingen form av diskriminering accepteras och alla medarbetare tillfrågas regelbundet om de utsatts för kränkande särbehandling anonymt i medarbetarenkät.

Att öka mångfalden är ett långsiktigt arbete som kräver att vi tidigt bryter strukturer och tänker nytt. För att öka vår rekryteringsbas på sikt och ge fler chans att få upp ögonen för branschen har vi bland annat deltagit i jobbmässor i Hjällbo och Biskopsgården. Vid rekrytering till våra sommarjobb ska alltid hälften av ungdomarna vara tjejer.

## AVTAL OCH BESTÄMMELSER

Personalfrågor diskuteras löpande i samverkan med de fackliga organisationerna i våra distrikts- och företagsråd. Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal och vi följer gällande lagar och regelverk.

Poseidon tillämpar individuell lönesättning, utifrån prestation och kompetens. Osakliga löneskillnader på grund av kön förekommer inte. Inte heller ofrivillig deltidsanställning. Där emot valde 21 personer att inte arbeta heltid under året.

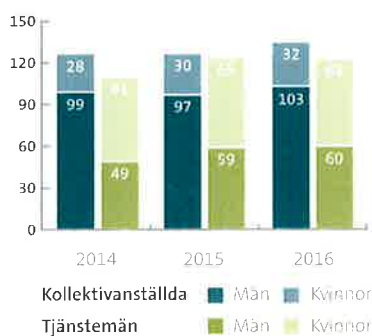
Inom Poseidon finns de fackliga organisationerna Akademikerförbundet, Unionen samt Fastighetsanställdas förbund representerade.

## UTVECKLANDE ARBETE

Att utvecklas på jobbet är en självklarhet för att kunna göra ett bra jobb. Alla medarbetare har årliga utvecklingssamtal med närmsta chef där bland annat kompetensutveckling, mål och arbetssituation tas upp. För att skapa sammanhållning och lära av varandra hålls regelbundna tvärgruppträffar där medarbetare från olika distrikt och avdelningar resonerar kring gemensamma frågeställningar och utvecklingsmöjligheter.

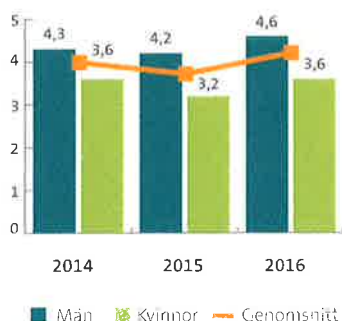
I slutet av året genomfördes en medarbetarenkät. Resultatet av denna redovisas i februari 2017.

## KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA: **258**

## SJUKFRÅNVARO (%)



## FRISKNÄRVARO (%)

**58,1**

Avser andelen tillsvidareanställda som har max fyra sjukdagar under 2016. Motsvarande siffra 2015 var 72,9 %



- 24 år: 7 st  
 25-34 år: 51 st  
 35-44 år: 41 st  
 45-54 år: 76 st  
 55+: 83 st

Medelålder 47 år (48)

## PERSONALOMSÄTTNING 2016

Siffror inom parentes anger 2015.

**34 (33)**

personer fick anställning på Poseidon.

**35,3 (34,5)%**

procent av de nyanställda var kvinnor.

**27 (16)**

personer avslutade sin anställning.

Personalomsättningen var **10,3 (7,4) %** jämt fördelat över ålderskategorierna

Per Svensson, husvärd distrikt Öster

”Att vara ett välbekant ansikte i området gör att våra hyresgäster känner att de kan vända sig till mig – vad det än må gälla.”

Sedan 2015 jobbar Per Svensson som husvärd i distrikt Öster. Det är en nyckelfunktion och en kontaktlänk som uppskattas av de boende.

### Vad gör en husvärd?

– Först och främst innebär arbetet som husvärd en nära kontakt med hyresgästerna. Att vara ett välbekant ansikte i området gör att våra hyresgäster känner att de kan vända sig till mig – vad det än må gälla. Eftersom det kan vara hög omsättning på entreprenörer är det viktigt att det finns en kontinuitet i kontakten med Poseidon.

### Varför har du valt att jobba i fastighetsbranschen?

– Det började med sommarjobb för 15 år sen och därefter har det alltid funnits med från och till. Det har varit brödjobbet vid sidan av mitt musicerande – och jag trivs bra med arbetsuppgifterna. Jag kan oftast gå hem från jobbet och känna att jag gjort något nyttigt för någon!

### Du deltog i ”Ung nytta” – en tredagers workshop där medarbetare från SABO-företag diskuterade allmännyttans framtidsfrågor. Vad fokuserade ni på?

– Aktuella utmaningar – som hur man blir en mer attraktiv arbetsgivare, hur vi kan jobba med digitalisering för att skapa mötesplatser och vem som är morgondagens hyresgäst. Syftet var att få in ett ungt perspektiv i dessa frågor och min grupp jobbade med arbetsgivarvarumärke.

### Vad kom ni fram till?

– Kortfattat att vi ska ta väl hand om varandra och införa sex timmars arbetsdag. Dagens arbetsmarknad är mer rörlig än den varit tidigare och arbetsgivare ska inte se det som ett misslyckande om en medarbetare går vidare till en annan arbetsplats. Det viktiga är vilken bild av företaget man tar med sig och förmedlar vidare. Vi måste dessutom bli bättre på att öka kännedomen om vad det innebär att jobba inom allmännyttan. Här finns ju mycket av det som efterfrågas av dagens unga – som stabilitet och ett meningsfullt arbete.

*Handwritten signature*



# Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Att kartlägga och ta hänsyn till våra intressenters förväntningar på Poseidon – det är en förutsättning för att nå våra mål. Att det vi gör och rapporterar om är väsentligt för våra målgrupper är även en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Därför för vi löpande en dialog med våra intressenter.

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för våra målgrupper genomförde vi under hösten 2016 en omfattande intressentdialog med fokus på hållbarhet.

## IDENTIFIERING

En arbetsgrupp inom hållbarhet i koncernen deltog i möten för att gemensamt identifiera de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för koncernens fyra bostadsbolag. GRIs aspekter samt

bolagens affärsplaner var utgångspunkter i arbetet. Resultatet blev en enkät med totalt fem frågor.

## INTRESSENTDIALOG

Hösten 2016 genomförde vi undersökningen via en webbenkät som skickades till drygt 5 200 respondenter inom sju intressentgrupper, där Poseidons hyresgäster, lokalhyresgäster, ledning, medarbetare, leverantörer, ägare och omvärld fanns representerade. I enkäten

fick mottagarna ta ställning till vilka sakfrågor inom fem hållbarhetsområden som de värderade som viktigast för Poseidon att arbeta med.

## PRIORITERING

Resultatet från intressentdialogen diskuterades i en intern workshop med Poseidons arbetsgrupp för hållbarhet. De frågor som viktats högt – eller på andra sätt stack ut i undersökningen – valdes ut som prioriterade hållbarhetsfrågor och ingår i vår hållbarhetsredovisning. Se tabell nedan.

## VÄSENTLIGHETSANALYS RESULTAT



AV

### BEDÖMNING OCH VÄRDERING

Resultatet har förankrats i Poseidons ledningsgrupp. De viktigaste frågorna har lyfts upp för diskussion och slutsatserna från undersökningen tas med in i kommande affärs- och verksamhetsplaner.

### KOMMENTARER TILL UNDERSÖKNINGEN

Resultatet från undersökningen visar tydligt att hållbarhetsfrågorna är betydelsefulla för både Poseidon och våra intressenter. 83 % av våra hyresgäster och 100 % av företagsledningen anser att det är mycket eller ganska viktigt att Poseidon jobbar med hållbarhetsfrågor.

Generellt viktas Poseidon och våra intressenter frågorna i undersökningen lika. I fritextkommentarerna till undersökningen påpekade dock flera respondenter att de har svårt att ta ställning i sakfrågorna och förutsätter att Poseidon jobbar med frågor som jämställdhet, mångfald eller schyssta arbetsvillkor. Detta kan ha påverkat hur högt frågan viktats av respondenterna. Svarsfrekvensen i webbenkäten var strax under 40 %.

### RELATIONER MED VÅRA INTRESSENTER

Utöver vår hållbarhetsenkät för vi regelbundet en dialog med våra intressenter via olika kanaler. Poseidons intressenter kan komma i kontakt med oss via telefon, e-post, hemsida eller besök på kontoren. Våra husvärdar och miljövärdar är dagligen på plats i områdena och fångar upp synpunkter från hyresgäster.

*I tabellen redovisas Poseidons viktigaste intressentgrupper, hur vi kommunicerar med dem samt vilka ämnen som varit aktuella i dialogen under 2016.*

| INTRESSENTER                   | KANALER/DIALOGTILLFÄLLEN                                                                                                     | AKTUELLA ÄMNEN 2016                                                                                                                     |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HYRESGÄSTER</b>             | Kundenkät<br>Hyresgästtidning, nyhetsbrev, webbplats, trapphusinformation och brev<br>Fysiska möten                          | God service och kontaktvägar<br>Skötsel och underhåll av fastigheterna<br>Boendefrågor i samband med ombyggnad<br>Trygghet och säkerhet |
| <b>ÄGARE</b>                   | Styrelsemöten och konferenser<br>Löpande dialogmöten med koncernen<br>Årsredovisning                                         | Resultatuppföljning<br>Måluppfyllelse<br>Underhåll och hyresnivåer                                                                      |
| <b>HYRESGÄST-FÖRENING</b>      | Hyresförhandlingar<br>Lokala samrådsmöten samt boinflytandekommittén                                                         | Hyresnivåer<br>Samverkan och inflytande, särskilt vid ombyggnationer<br>Specifika frågor som rör det lokala boendet                     |
| <b>MEDARBETARE</b>             | Medarbetarenkät<br>Intranät, arbetsplatsträffar och övriga möten<br>Enskilda utvecklingssamtal/lönesamtal<br>Fackliga samråd | Arbetsvillkor och arbetsmiljö<br>Intern kompetensutveckling<br>Ny utthyrarorganisation<br>Se över arbetsrutiner                         |
| <b>LEVERANTÖRER</b>            | Upphandlingar<br>Löpande dialog                                                                                              | Samarbetsfrågor<br>Upphandlingsfrågor                                                                                                   |
| <b>SAMHÄLLET OCH BRANSCHEN</b> | Presskontakter, webbplats, event<br>Samverkan i projekt och nätverk<br>Medlemsmöten och nätverk via SABO                     | Hyresutveckling<br>Renovering och underhåll<br>Nybyggnation i staden<br>Integration och trygghet                                        |





# Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen omfattar olika interna och externa styrinstrument, genom vilka ägaren direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och andra intressenter bidrar till att styr- och beslutssystemen fungerar effektivt.

## 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.

*Enligt det bolagsunika ägardirektivet ska Poseidon bland annat:*

- Skapa bostäder som bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg
- Utveckla hyresrätten som boendeform
- Ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, i verksamheten.
- Bedriva kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning samt nyproduktion
- Bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns.
- Tillgodose hyresgästernas behov av trygghet, trivsel och service samt ta tillvara på deras vilja till inflytande över den egna bostaden och dess närmaste omgivning
- Främja integration och mångfald samt motverka diskriminering.
- Ligga i framkant avseende miljöarbete inom ramen för affärsmässighet.

## ÅRSSTÄMMA

Kommunfullmäktige utser styrelse och lekmanarevisorer samt fastställer bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman.

### Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- Disposition av bolagets resultat
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- Val av externa revisorer
- Ersättning till styrelse och revisorer
- Övriga viktiga frågor

## STYRELSE

Styrelsen för Bostads AB Poseidon består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Den politiska sammansättningen motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Dessutom har arbetstagarorganisationerna PTK och LO representanter i styrelsen. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2016 har styrelsen haft sju sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Styrelseordförande och vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget.

Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller

arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser. Senaste utvärderingen gjordes i december 2016.

## VD OCH FÖRETAGSLEDNING

VD leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

VD är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar där för att ge styrelsen nödvändiga och så utförliga beslutsunderlag som möjligt. VD ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Som stöd för VD sammanträder bolagets företagsledning varannan vecka och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Företagsledningen består av VD, åtta distriktschefer samt fyra avdelningschefer för centralt stöd.

Läs mer om ersättning till styrelse och ledning i not 5 på sidan 57–58.

## ORGANISATION

Verksamheten bedrivs i en decentraliserad organisation med åtta distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Hjällbo, Kortedala, Väster och Öster. Till stöd finns även centrala resurser på huvudkontoret inom administrativ utveckling, affärsutveckling och kommunikation, teknik och personal.

clad



## Styrelsearbetet 2016

|          |                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|
| FEBRUARI | Styrelsemöte: Årsbokslut, policydokument och löpande ärenden               |
| MARS     | Årsslämma och konstituerande styrelsemöte<br>Styrelsemöte: Löpande ärenden |
| APRIL    | Styrelsemöte: Löpande ärenden                                              |
| MAJ      | Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos och löpande ärenden                   |

|           |                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JUNI      | Styrelsekonferens för enbart styrelse                                                                  |
| AUGUSTI   | Rundtur i fastighetsbeståndet för styrelse och revisorer                                               |
| SEPTEMBER | Styrelsekonferens för styrelse och ledning<br>Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos och löpande ärenden |
| OKTOBER   | Styrelsemöte: Affärsplan, budget och löpande ärenden                                                   |
| DECEMBER  | Styrelsemöte: Riskanalys/internkontrollplan och löpande ärenden                                        |

### KOMMUNFULLMÄKTIGES BUDGET

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

### AFFÄRSPLAN

Utifrån kommunfullmäktiges budget, styrelsens inriktningsdokument, Framtiden-koncernens årliga affärsplan inklusive bolags-specifika mål samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets affärsplan fram samt verksamhetsplaner för distrikt och avdelningar. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

### REVISORER

Poseidon genomgår varje år två slags revisioner. En revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav, som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen. Den andra

utförs av lekmannarevisorer som utses av kommunfullmäktige.

Uppgifter om ersättningar till de externa revisorerna och lekmannarevisorerna återfinns i not 8 på sidan 59.

### Revision enligt aktiebolagslagen

Revisionen enligt aktiebolagslagen syftar dels till att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av bolagets finansiella resultat och ställning, dels att VD och styrelse inte handlat i strid med tillämpliga lagar och regler samt ett uttalande om föreslagen vinstdisposition.

Revisionen beaktar de delar av den interna kontrollen som är relevant för upprättande av årsredovisningen, men har inte som syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Den lagstadgade revisionen redovisas i en revisionsberättelse till årsstämman och genomförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

### Lekmannarevision

Lekmannarevisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisionen ska bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredsställande, och att den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige och rapporterna finns tillgängliga på Stadsrevisionens hemsida.

### RAPPORTERING TILL MODERBOLAGET

Bolaget upprättar bokslut månadsvis och delårsbokslut per den 31 mars, 30 juni och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas tre prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget uppfyllelse av kommunfullmäktiges prioriterade mål samt övriga mål och aktiviteter.





# Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

LA

**RAMVERK**

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Framtidenkoncernen och bolaget används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).

*Ramverket består av följande fem komponenter:*

- Styr- och kontrollmiljö
- Riskvärdering
- Kontrollaktiviteter
- Information och kommunikation
- Övervakande aktiviteter

**STYR- OCH KONTROLLMILJÖ**

Styr- och kontrollmiljön är basen för den interna styrningen och kontrollen, vilken utgörs av den kultur som är etablerad i bolaget och koncernen. Styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare, och som bidrar till att forma kontrollmiljön, är stadens och koncernens policydokument gällande till exempel uthyrning, inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering samt kommunikation. Därtill finns riktlinjer för intern styrning och kontroll.

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och VD-instruktion samt attestinstruktion.

Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.

**RISKVÄRDERING**

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll görs årligen en företagsövergripande riskbedömning. Huvudsyftet med riskbedömningen är att identifiera och bedöma de risker som bolaget kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett. Dessa dokumenteras i en så kallad internkontrollplan.

**KONTROLLAKTIVITETER**

Kontrollaktiviteter är rutiner och andra aktiviteter som utförs löpande i det dagliga

arbetet för att förebygga riskerna för att mål och uppdrag inte fullföljs. De syftar till att förebygga, upptäcka och rätta till allvarliga fel och brister. Exempel på kontrollaktiviteter som utförs är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i bolaget, avstämningar, behörighetskontroller, attest- och utbetalningskontroller samt stickprovskontroller.

**INFORMATION OCH KOMMUNIKATION**

Bolagets och koncernens kommunikationsvägar syftar till att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning i enlighet med stadens kommunikationspolicy. Företagsledning, moderbolag, styrelse samt revisorer erhåller löpande finansiell information om bolaget.

Bolaget har riktlinjer, informationsmöten, manualer och arbetsinstruktioner som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare. Även anvisningar och checklistor, tillsammans med övergripande tidplaner, finns tillgängliga för att säkerställa att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig.

Bolagets tvärgrupper, samt olika råd och nätverk inom koncernen, syftar bland annat till att skapa en likformig tillämpning av policydokument, riktlinjer och instruktioner.

**ÖVERVAKANDE AKTIVITETER**

Under året görs löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen. Vidare utförs olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Göteborgs Stads arbete med självdeklarationer är också en del av övervakningen och utvärderingen av den interna kontrollen. Dessa löpande och separata uppföljningar och utvärderingar görs för att försäkra sig om att den interna styrningen och kontrollen fungerar bra och att avvikelser upptäcks och rättas till.

Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av internkontrollplanen samt beslutar om nästa års internkontrollplan. Den senaste uppföljningen av genomförda testningar indikerar att bolaget har en god internkontroll.

På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna, som lämnar rapporter

avseende årets granskning. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna kontrollen. Erfarenheter från utvärderingen av den interna kontrollen ska dels löpande användas för att förbättra hanteringen av risker i verksamheten och driva verksamhetsförbättringar, dels nyttjas i den årliga riskbedömningen.

**AFFÄRSETIK**

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar verksamheten finns utöver styrande dokument en inköps- och upphandlingspolicy samt en policy mot mutor för Göteborgs Stad.

Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med all personal.

Bolagets leverantörer förbinder sig i samband med upphandling att följa bolagets affärsetiska regler samt miljökrav. Inga allvarliga tvister föreligger med kunder och leverantörer och bolaget har inte belastats med böter under året.

**WHISTLEBLOWER**

Inom Göteborgs Stad finns en whistleblowerfunktion dit anställda eller förtroendevalda kan anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning i staden. Utgångspunkten är dock att ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med närmaste chef. Under året har det inte inkommit några ärenden rörande bolaget som utretts vidare från denna funktion.

**UPPGIFTER OM KUNDER**

Poseidon behandlar personuppgifter i syfte att leverera tjänster, skicka fakturor och information samt i övrigt kunna fullfölja ansvaret som avtalspart. Göteborgs Stads policy och riktlinjer för tillämpning av personuppgiftslagen samt koncernens policy för behandling av personuppgifter vid uthyrning av bostäder styr bolagets hantering. Gallring av uppgifter görs enligt fastställd dokumenthanteringsplan för hyresgästrelaterade handlingar. Under året har det inkommit ett klagomål angående hantering av kunddata.



# Företagsledning



**ANDERS SÖDERMAN**  
VD  
Född 1955  
Anställd 1991



**ANNICKA THORIN**  
Distriktschef Öster  
Född 1958  
Anställd 2011



**CATHARINA TÖRNQVIST**  
Chef Administrativ  
Utveckling  
Född 1967  
Anställd 1992



**DENNIS ANDERSSON**  
Distriktschef Centrum  
Född 1965  
Anställd 1982



**GUNILLA ERIKSSON**  
Personalchef  
Född 1960  
Anställd 2012 (anställd i  
Framtidenkoncernen 2007)



**GÖRAN LEANDER**  
Chef Affärsutveckling  
och Kommunikation  
Född 1954  
Anställd 1986



**JAN NILSSON**  
Distriktschef Angered  
Född 1951  
Anställd 1969



**JOHAN NIKLASSON**  
Chef Teknik  
Född 1954  
Anställd 1995



**JOHANNES WALLGREN**  
Distriktschef Kortedala  
Född 1982  
Anställd 2014



**LENA MOLUND TUNBORN**  
Distriktschef Väster  
Född 1966  
Anställd 2013



**MARIE WERNER**  
Distriktschef Backa  
Född 1965  
Anställd 2001



**MATTIAS ANDERSSON**  
Distriktschef Hisingen  
Född 1974  
Anställd 2009



**SVANTE LAHTI**  
Distriktschef Hjällbo  
Född 1966  
Anställd 2015

# Styrelse



**MATS ARNSMAR (S)**  
Ordförande  
Född 1963  
Invald i styrelsen 2015



**DAVID SUOMALAINEN (MP)**  
1:e Vice ordförande  
Född 1986  
Invald i styrelsen 2015



**INGVAR GRÅNS (L)**  
2:e Vice ordförande  
Född 1968  
Invald i styrelsen 2014



**ÅKE BJÖRK (M)**  
Ledamot  
Född 1956  
Invald i styrelsen 2015



**MARIE STENQVIST (S)**  
Ledamot  
Född 1963  
Invald i styrelsen 2015



**ERIK HELGESON (V)**  
Ledamot  
Född 1982  
Invald i styrelsen 2015



**MALIN LILTON (M)**  
Ledamot  
Född 1974  
Invald i styrelsen 2015  
Avslutat uppdrag  
januari 2017



**JACK ROLKA (S)**  
Suppleant  
Född 1979  
Invald i styrelsen 2011



**MATHIAS KOPPFELDT (KD)**  
Suppleant  
Född 1970  
Invald i styrelsen 2015



**JASMIN BOROUMAND (S)**  
Suppleant  
Född 1985  
Invald i styrelsen 2016

## Arbetstagarrepresentanter:



**JAN-OLOV ISACSSON**  
(Fastighetsanställdas förbund)  
Ordinarie  
Född 1952  
Anställd 1980



**JAN JENTZELL**  
(Unionen)  
Ordinarie  
Född 1952  
Anställd 1969



**PER-ÅKE WESTLUND**  
(Fastighetsanställdas förbund)  
Suppleant  
Född 1956  
Anställd 1975



**HANS PETERSSON**  
(Akademikerförbundet)  
Suppleant  
Född 1955  
Anställd 1987

Sekreterare i styrelsen var till och med 26 september 2016 Mårten Tagaeus, Magnusson Advokatbyrå, som efterträddes av Mohamed Hama Ali, bolagsjurist Förvaltnings AB Framtiden.

## Revisorer:

### AUKTORISERAD REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig revisor: Karin Olsson, sedan 2016

### LEKMANNAREVISORER

Lars Bergsten (M), sedan 2015  
Lars-Ola Dahlqvist (S), sedan 2015

### LEKMANNAREVISORSUPPLEANTER

Torbjörn Rigemar (S), sedan 2015  
Sven Andersson (M), sedan 2003



# GRI-index

Vår hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna för GRI (G4) och uppfyller tillämpningsnivån Core. Vi har även tagit hänsyn till det sektorspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen. Hållbarhetsredovisningen är en del av årsredovisningen och har inte granskats av tredje part. Det är dock vår bedömning att informationen uppfyller kraven enligt GRI. Data och information som presenteras har samlats in under 2016 och rapporten avser hela organisationen. Nedan återfinns de aspekter och indikatorer som bedömts vara mest väsentliga för bolaget och våra intressenter.

| STANDARDUPPLYSNINGAR                         |                                                                                                              |                         |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| INDIKATOR                                    | BESKRIVNING                                                                                                  | KOMMENTAR               |
| <b>Strategi och analys</b>                   |                                                                                                              |                         |
| G4-1                                         | VD-ord                                                                                                       | sid 6                   |
| <b>Organisationsprofil</b>                   |                                                                                                              |                         |
| G4-3                                         | Organisationens namn                                                                                         | sid 34–35               |
| G4-4                                         | Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken                                                              | sid 9–10                |
| G4-5                                         | Huvudkontorets säte                                                                                          | sid 34–35               |
| G4-6                                         | Verksamhetsländer                                                                                            | sid 34–35               |
| G4-7                                         | Ägarstruktur och företagsform                                                                                | sid 36–37               |
| G4-8                                         | Marknader                                                                                                    | sid 74                  |
| G4-9                                         | Organisationens storlek                                                                                      | sid 42–43               |
| G4-10                                        | Personalstyrka                                                                                               | sid 24–25               |
| G4-11                                        | Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal                                                             | sid 24–25               |
| G4-12                                        | Värdekedja                                                                                                   | sid 22–23               |
| G4-13                                        | Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden                                            | sid 24–25, 36–37        |
| G4-14                                        | Försiktighetsprincipen                                                                                       | sid 22–23               |
| G4-15                                        | Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ                                       | sid 34–35               |
| G4-16                                        | Medlemskap                                                                                                   | sid 16–17, 24–25, 34–35 |
| <b>Väsentliga aspekter och avgränsningar</b> |                                                                                                              |                         |
| G4-17                                        | Organisationsstruktur                                                                                        | sid 10                  |
| G4-18                                        | Process för väsentlighetsanalys                                                                              | sid 26–27               |
| G4-19                                        | Identifierade väsentliga aspekter                                                                            | sid 34–35               |
| G4-20                                        | Avgränsning på aspekt-nivå inom organisationen                                                               | sid 34–35               |
| G4-21                                        | Avgränsning på aspekt-nivå utanför organisationen                                                            | sid 34–35               |
| G4-22                                        | Förklaring till förändring av tidigare angiven information                                                   | sid 34–35               |
| G4-23                                        | Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning | sid 34–35               |
| <b>Kommunikation och intressenter</b>        |                                                                                                              |                         |
| G4-24                                        | Organisationens intressenter                                                                                 | sid 26–27               |
| G4-25                                        | Princip för identifiering och urval av intressenter                                                          | sid 26–27               |
| G4-26                                        | Kommunikationsinsatser                                                                                       | sid 26–27               |
| G4-27                                        | Viktiga områden som har lyfts via kommunikationen med intressenterna                                         | sid 26–27               |
| <b>Information om redovisningen</b>          |                                                                                                              |                         |
| G4-28                                        | Redovisningsperiod                                                                                           | sid 34–35               |
| G4-29                                        | Senast utgivna rapport                                                                                       | sid 34–35               |
| G4-30                                        | Redovisningscykel                                                                                            | sid 34–35               |
| G4-31                                        | Kontaktperson för redovisningen                                                                              | sid 3                   |
| G4-32                                        | GRI-index                                                                                                    | sid 34–35               |
| G4-33                                        | Policy och praxis för extern granskning                                                                      | sid 34–35               |
| <b>Styrning</b>                              |                                                                                                              |                         |
| G4-34                                        | Redogörelse för bolagsstyrningen                                                                             | sid 28–31               |
| <b>Etik och integritet</b>                   |                                                                                                              |                         |
| G4-56                                        | Grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer.                                      | sid 9–10, 28–31         |

LAD

## SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR

| GRI-INDIKATOR                                                        | BESKRIVNING                                                | HÄNVISNING INDIKATOR    | HÄNVISNING STYRNING  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>EC EKONOMISKA INDIKATORER</b>                                     |                                                            |                         |                      |
| <b>Resultat</b>                                                      |                                                            |                         |                      |
| G4-EC1+                                                              | Direkt ekonomiskt värde                                    | sid 40, 45              | sid 11, 28–31        |
| G4-EC4                                                               | Ekonomiskt stöd från offentliga organ                      | sid 59                  | sid 28–31            |
| <b>Ekonomisk påverkan på lokalsamhället</b>                          |                                                            |                         |                      |
| G4-EC8                                                               | Indirekt ekonomisk påverkan på lokalsamhället              | sid 16–17, 20–21, 24–25 | sid 9–11, 28–31      |
| <b>EN MILJÖMÄSSIGA INDIKATORER</b>                                   |                                                            |                         |                      |
| <b>Energi</b>                                                        |                                                            |                         |                      |
| G4-EN3+                                                              | Direkt energiförbrukning                                   | sid 22–23               | sid 11, 22–23, 28–29 |
| G4-EN5                                                               | Energiintensitet                                           | sid 22–23               | sid 11, 22–23, 28–29 |
| G4-EN6+                                                              | Energibesparing                                            | sid 22–23               | sid 11, 22–23, 28–29 |
| CRE1                                                                 | Byggnaders energiintensitet                                |                         | sid 11, 22–23, 28–29 |
| <b>Vatten</b>                                                        |                                                            |                         |                      |
| G4-EN8+                                                              | Vattenanvändning och vattenkällor                          | sid 22–23               | sid 11, 22–23, 28–29 |
| <b>Avfall</b>                                                        |                                                            |                         |                      |
| G4-EN23+                                                             | Avfallsvikt och hantering                                  | sid 22–23               | sid 11, 22–23, 28–29 |
| <b>Material och kemiska produkter</b>                                |                                                            |                         |                      |
| G4-EN1                                                               | Materialanvändning                                         | sid 22–23               | sid 22–23            |
| <b>Utvärdering av leverantörernas miljöarbete</b>                    |                                                            |                         |                      |
| G4-EN32                                                              | Miljökrav på nya leverantörer                              | sid 22–23               | sid 22–23, 28–31     |
| G4-EN33                                                              | Miljöpåverkan hos leverantörer                             | sid 22–23               | sid 22–23, 28–31     |
| <b>LA INDIKATORER FÖR ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR</b> |                                                            |                         |                      |
| <b>Anställning</b>                                                   |                                                            |                         |                      |
| G4-LA1                                                               | Antal anställda och personalomsättning                     | sid 24–25               | sid 24–25, 28–29     |
| <b>Hälsö- och säkerhetsarbete</b>                                    |                                                            |                         |                      |
| G4-LA6                                                               | Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall                  | sid 24–25               | sid 11, 24–25        |
| CRE6                                                                 | Ledningssystem hälsa och säkerhet                          |                         | sid 24–25            |
| <b>Utbildning</b>                                                    |                                                            |                         |                      |
| G4-LA11                                                              | Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal        | sid 24–25               | sid 11, 24–25        |
| <b>Mångfald och jämlikhet</b>                                        |                                                            |                         |                      |
| G4-LA12+                                                             | Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare | sid 24–25, 57           | sid 11               |
| <b>Löneskillnader</b>                                                |                                                            |                         |                      |
| G4-LA13                                                              | Grund för lönesättning                                     | sid 24–25               | sid 24–25            |
| <b>Tvister och meningsskiljaktigheter</b>                            |                                                            |                         |                      |
| G4-LA16                                                              | Tvister och meningsskiljaktigheter                         | sid 31                  | sid 30–31            |
| <b>HR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</b>                                      |                                                            |                         |                      |
| <b>Diskriminering</b>                                                |                                                            |                         |                      |
| G4-HR3+                                                              | Diskriminering                                             | sid 13, 24–25           | sid 28–29            |
| <b>Föreningsfrihet och kollektivavtal</b>                            |                                                            |                         |                      |
| G4-HR4                                                               | Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal riskeras     | sid 24–25               | sid 11, 24–25        |
| <b>SO SAMHÄLLSFRÅGOR</b>                                             |                                                            |                         |                      |
| <b>Lokal samverkan</b>                                               |                                                            |                         |                      |
| G4-SO1+                                                              | Samarbeten med påverkan på samhället                       | sid 16–17               | sid 11, 28–29        |
| <b>Antikorruption</b>                                                |                                                            |                         |                      |
| G4-SO3                                                               | Riskenventering                                            | sid 38–39               | sid 30–31            |
| <b>PR PRODUKTANSVAR</b>                                              |                                                            |                         |                      |
| G4-PR1                                                               | Förbättringsområden inom hälsa och säkerhet                | sid 22–23               | sid 22–23, 28–29     |
| G4-PR5                                                               | Kundnöjdhet                                                | sid 14–15               | sid 11, 28–29        |
| G4-PR8                                                               | Hantering av kunddata                                      | sid 30–31               | sid 30–31            |
| G4-PR9                                                               | Böter och sanktioner                                       | sid 30–31               | sid 30–31            |
| CRE8                                                                 | Certifieringar och märkningar                              |                         | sid 22–23            |

+ Sektorspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHET

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

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget.

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

## STYRNING

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget, styrelsens inriktningsdokument samt Framtidenkoncernens årliga affärsplan inklusive bolagsspecifika mål. Utifrån dessa styrdokument samt bolagets ägardirektiv och strategier tas årligen bolagets affärsplan fram samt verksamhetsplaner för distrikt och avdelningar. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

## FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 342 (334) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 711 985 kvm (1 733 905) och antalet lägenheter uppgick till 26 840 (26 856). Lokalytan uppgick till 97 426 kvm (102 459), varav 61 303 kvm (63 769) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

## INVESTERINGAR

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 915 mkr (621) varav nybyggnad 215 mkr (279), ombyggnation och förbättringar av befintligt bestånd 320 mkr (342), markköp 92 mkr (0) och fastighetsförvärv till följd av geografisk samordning inom Framtidenkoncernen 287 mkr (0).

Därtill gjordes investeringar i inventarier 13 mkr (10) samt immateriella anläggningstillgångar 5 mkr (3).

Under året färdigställdes totalt 20 lägenheter för inflyttning, samtliga på Näverlursgatan i Västra Frölunda. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 288 (139) lägenheter.

152 lägenheter färdigställdes efter ombyggnad under 2016 och vid årets slut pågick ombyggnadsprojekt omfattande 102 lägenheter.

## UNDERHÅLL

88 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts under senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 399 mkr (395) vilket motsvarar 220 kr/kvm (216).

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 33 427 mkr (31 680), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 21 164 mkr (19 531). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 5,5 procent jämfört med 2015. Det totala marknadsvärdet på 33 427 mkr motsvarar 18 474 kr/kvm (17 251).

Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav, byte av läge för ett primär-område samt justerade drift- och underhållskostnader vilket lett till ett högre marknadsvärde. Det högre marknadsvärdet har resulterat i återföring av tidigare gjorda nedskrivningar på fastighet i Lövgärdet med 0,3 mkr samt fastighet i Backa med 3,8 mkr. Värderingen har inte lett till någon nedskrivning av fastigheter.

## FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Koncernstyrelsen i Framtiden tog beslut i juni 2015 om att starta en samordning av fastigheter i Poseidons, Familjebostäders och Bostadsbolagets bestånd. Samordningen av fastigheterna ska skapa mer sammanhållna förvaltningsområden vilket ger bolagen förutsättningar för en effektivare förvaltning. Närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter i Framtidenkoncernen berördes. Samordningen genomfördes den 1 april 2016. För Poseidon innebar detta att 14 fastigheter motsvarande 1 057 lägenheter lämnades och 22 fastigheter motsvarande 1 020 lägenheter övertogs. Köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning av värdeöverföringarna görs mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag. För Poseidon innebar samordningen en bokföringsmässig realisationsförlust om 122 mkr och ett mottaget koncernbidrag om 51 mkr.

Utöver detta har fastighet Sävenäs 181:2 samt del av fastighet Hjällbo 60:1 förvärvats genom fastighetsreglering av mark och fastighet Järnbrott 166:2 genom markköp. Tilläggsköpeskillning avseende fastighet Torp 50:6, som förvärvades 2014, har reglerats under året.

## FINANSIELL ORGANISATION OCH RISKHANTERING

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

## FINANSNETTOTS UTVECKLING

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocent-målet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,50 procent samt förlängde och utökade programmet för obligationsköp. Tremånadersräntan har varit negativ under hela året medan de längre räntorna steg efter det amerikanska presidentvalet då riskapiten ökade i marknaden. Den femåriga räntan var som lägst -0,10 procent i augusti och steg mot slutet av året till cirka 0,30 procent. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

d-AB

Poseidons finanssnetto uppgick till -152 mkr (-163). I finanssnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld -4 mkr (-4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 4 mkr (8).

Jämfört med föregående år förbättrades finanssnettot med 11 mkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 18 mkr, högre lånevolym -3 mkr och lägre aktiverad ränta -4 mkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,3 procent (2,6) beräknat som finanssnettot 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 4 479 mkr (4 423) och soliditeten uppgick till 36,8 procent (36,8). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 21 113 mkr (19 791), vilket gav en justerad soliditet på 62,7 procent (62,0).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 660 mkr (6 509). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6 660 mkr (6 509). Av lånen är 0 mkr (200) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 6 660 mkr (6 309) är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 57 procent (54). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 20 procent (21).

#### INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 2 021 mkr (1 989). Ökningen beror på resultatet av årets hyresförhandling samt tillkommande intäkter från ny och ombyggnation samt tillval. Årets hyresförhandling gav en höjning av bostadshyror med i genomsnitt 0,5 procent från och med januari månad.

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 827 mkr (798), motsvarande 455 kr/kvm (437). Driftkostnaderna avser taxebundna kostnader, 351 mkr (331), fastighetsskötsel 176 mkr (171), reparationer 107 mkr (103), driftadministration 141 mkr (124) och övriga driftkostnader 52 mkr (69).

#### RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12 mkr (186). Årets resultat efter skatt uppgick till -103 mkr (78). 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 prioriterade mål samt stadens och koncernens inriktningar på miljöområdet.

#### MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 258 (251) personer varav 95 (95) kvinnor och 163 (156) män. Av dessa var 135 (127) fastighetsanställda och 123 (124) tjänstemän. Antalet nyanställningar var under året 34 (33). Omräknat till heltid hade Poseidon 255 (248) anställda.

Under de kommande fem åren kommer 13 procent av bolagets medarbetare att nå pensionsåldern.

Under året har utvecklingsprogrammet "Vi bygger för 17" arbetats vidare med. Arbetet syftar till att bättra ta tillvara på bolagets samlade kompetens samt nå en gemensam målbild om var man vill vara 2017.

#### INTERN STYRNING OCH KONTROLL

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll gjordes under året riskvärdering. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolaget kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett.

Styrelsen erhöi i december återrapportering av 2016 års internkontrollplan och genomförd testning visar ett gott resultat vilket indikerar att Poseidon har en god internkontroll. I december 2016 fastställde även styrelsen bolagets riskanalys samt internkontrollplan för år 2017.



# Risker och osäkerhetsfaktorer

## RISKANALYS

Utvecklingen av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränta är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värdering av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden.

Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan Poseidon inom rimliga gränser försäkra sig

om att verksamheten bedrivs effektivt och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål. Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka Poseidons verksamhet och finansiella ställning.

## RISKFAKTOR

## RISKHANTERING

### VERKSAMHETSRISKER

#### Nyproduktion

Nyproduktion är ett prioriterat område för Poseidon och Framtiden-koncernen. Koncernens långsiktiga mål är att bygga 1 400 lägenheter per år, vilket förutsätter att det finns tillgång till detaljplanerad mark och att vi tilldelas markanvisningar. Rådande byggkonjunktur kan leda till brist på attraktiva anbud och ökad konkurrens om byggarbetskraft, vilket gör att risken för stigande byggkostnader i relation till inflyttningshyrorna kan föreligga.

Från och med december 2015 samordnas all nyproduktion inom Framtidenkoncernen i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. De tidiga skedena med markanskaffning ansvarar moderbolaget för och Framtiden Byggutveckling AB ska tillse att produktionen förverkligas. Förutsättningarna för markköp utvärderas löpande liksom möjligheter att förtäta på egen mark.

#### 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.

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

#### Kompetensförsörjning

Förmågan att rekrytera och bevara kompetent personal är avgörande för att nå uppsatta mål. I rådande konjunktur är konkurrensen om nyckelkompetens inom byggsektorn stor och risk finns för att inte kunna attrahera kompetent personal vilket gör att kraven på Poseidon som arbetsgivare ökar.

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda en trygg arbetsmiljö, god gemenskap, stimulerande arbetsuppgifter och tydliga karriärvägar samt balans mellan arbete och fritid. Vårt sociala uppdrag ger ytterligare en dimension till våra medarbetares yrkesroll. Bolaget är representant i fastighetsbranschens utbildningsråd och samarbetar aktivt med skolor och akademien som exempelvis Chalmers.

#### Hot och våld

Ett tuffare klimat i samhället gör att risken för hot och våldssituationer har identifierats mot bolagets personal samt mellan hyresgäster i samband med exempelvis vittnesmål.

Poseidon arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder i utsatta områden. Bolaget arbetar förebyggande genom information och utbildning till personal för att i möjligaste mån förebygga att situationer uppkommer. Händelser följs upp i bolagets incidentrapporteringssystem samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser.

#### Efterlevnad av regelverk

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs.

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktar bolaget risken för bristande efterlevnad av regler och policydokument. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra sina interna rutiner för att minska risken för oegentligheter och fel. Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med alla medarbetare. Arbetet med våra värderingar är betydelsefullt för riskhanteringen.

#### IT- och informationssäkerhet

Bolaget hanterar stora informationsmängder inklusive kunduppgifter via IT-system, vilket innebär att obehöriga dataintrång kan innebära skada för bolagets verksamhet och kunder.

Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vidare finns avtal (SLA) upprättat med IT-driftoperatör samt av koncernen fastställda anvisningar. Under året har revisioner utförts inom IT-området som medfört ytterligare förbättringar för IT- och informationssäkerheten.

## RISKFaktor

## RISKHANTERING

## FINANSIELLA RISKER

## Hyresintäkter

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

Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk.

## 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.

Hantering av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och till högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,31 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

## Finansiering

Poseidon är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i ny- och ombyggnation varvid en finansieringsrisk föreligger.

Poseidon har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 62,7 procent (62,0). En faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. All upplåning sker i första hand vid stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

## 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.

Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker årligen. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.



# 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 marknadsvärdet.

|                                 | Förändring         | Effekt på marknadsvärdet |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Hyresintäkter                   | +/- 1 %            | +/- 1,7 %                |
| Långsiktig vakansgrad           | +1 procentenhet    | - 1,6 %                  |
| Drift- och underhållskostnader  | +/- 1 %            | +/- 0,6 %                |
| Avkastningskrav och kalkylränta | +/- 1 procentenhet | +/- 22,3 %               |

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.

## EFFEKTER PÅ RESULTATET

Poseidons resultat påverkas av flera faktorer. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring av årets resultat.

|                                | Förändring         | Effekt på årets resultat, mkr |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Hyresintäkter bostäder, brutto | +/- 1 %            | +/- 19                        |
| Vakansgrad                     | +0,1 procentenhet  | - 1                           |
| Driftkostnader                 | +/- 5 %            | +/- 43                        |
| Underhållskostnader            | +/- 10 kr/kvm      | +/- 18                        |
| Räntenivå*                     | +/- 1 procentenhet | +/- 21                        |

\*Räntekänslighet år 2017.

## FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET

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

|                       | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2016-12-31  | -152 | -122 | -106 | -100 |
| Ränta +1 procentenhet |      | -143 | -132 | -139 |

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel              | 2 429 594 969        |
| Avsättning till fond för utvecklingsutgifter | -4 650 939           |
| Erhållet aktieägartillskott                  | 159 900 000          |
| Årets resultat                               | -103 046 432         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>2 481 797 598</b> |

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

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie) | 0                    |
| I ny räkning balanseras                | 2 481 797 598        |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 481 797 598</b> |

## STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTDISPOSITIONEN

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

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition, där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, §3.

Koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2017. Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

# Utblick 2017

Under 2017 fortsätter arbetet att utveckla verksamheten i nära samverkan med våra hyresgäster. Förbättrad service, ökat boinflytande samt mer information till hyresgästerna kommer att ha hög prioritet under året.

## SERVICE OCH BOINFLYTANDE

Arbetet med att verkställa det interna utvecklingsprogrammet "Vi bygger för 17" slutförs under året. En tydligare varumärkesstruktur, utvecklade kanaler för information till hyresgäster samt ett ökat kundfokus är viktiga beståndsdelar i programmet. Under året sätts en central uthyrarorganisation och nya roller som boendeutvecklare skapas på varje distrikt. Den nya organisationen är ett led i arbetet för en effektivare verksamhet, bättre kundservice samt ett större socialt åtagande.

## OMBYGGNATION OCH UNDERHÅLL

Poseidons roll som förvaltande bolag förstärks i och med att koncernens nyproduktion nu finns samlad i ett gemensamt bolag. Att prioritera rätt underhållsåtgärder samt förstärka hyresgästernas inflytande i samband med ombyggnation kommer att vara viktiga delar av vår förvaltning 2017.

## VÅRT SOCIALA UPPDRAG

Arbetet med att motverka oriktiga hyresförhållanden fortsätter och intensifieras under 2017 genom samarbetsavtal med Störningsjouren samt de nya rollerna som boendeutvecklare på distrikten.

Våra utvecklingsområden, Hjällbo och Lövgärdet, kommer fortsatt att ha extra fokus under året. Särskilda verksamhetsplaner med inriktning på trygghet och trivsel tas fram under 2017.

För att skapa förutsättningar för en långsiktig etablering på arbetsmarknaden kommer Poseidon under året att erbjuda 35 nyanlända praktik inom verksamheten. Mottagandet är ett långsiktigt åtagande inom ramen för "Viktiga riktiga jobb".

## MILJÖ

Målsättningen att minska energianvändningen och andelen restavfall kvarstår under 2017. Genom att utreda förutsättningar för solcellsanläggningar, ta bort kollektiv elmätning samt sänka elanvändningen i enskilda fastigheter, hoppas vi nå våra målsättningar inom det ekologiska området.

## EKONOMI

Efterfrågan på bolagets lägenheter förväntas vara fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som mycket låg även kommande år.

Överenskommelse med Hyresgästföreningen om 2017 års hyror var ej färdigförhandlad vid denna årsredovisnings framtagande.

Driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen. Underhåll, ombyggnation och nybyggnation är prioriterade områden även framåt vars nivå sammantaget bedöms överstiga 2016.

Finansnettot förväntas att förbättras jämfört med 2016 på grund av lägre räntekostnader.

Resultat efter finansnetto år 2017, exklusive eventuella nedskrivningar och återföringar samt realisationsresultat, beräknas bli i nivå med motsvarande resultat 2016.



*Handwritten signature/initials.*



# Femårsöversikt

| Mkr om ej annat anges                            | 2016*  | 2015*  | 2014*  | 2013*  | 2012   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Resultaträkning</b>                           |        |        |        |        |        |
| Intäkter                                         | 2 021  | 1 989  | 1 937  | 1 898  | 1 844  |
| Driftkostnader                                   | -827   | -798   | -784   | -767   | -733   |
| Underhållskostnader                              | -399   | -395   | -380   | -355   | -420   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 | -41    | -40    | -39    | -38    | -43    |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -429   | -377   | -456   | -421   | -350   |
| Centrala kostnader                               | -41    | -34    | -29    | -27    | -29    |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader      | -120   | 4      | 6      | 17     | 1      |
| Finansnetto                                      | -152   | -163   | -186   | -204   | -225   |
| Resultat efter finansiella poster                | 12     | 186    | 69     | 103    | 45     |
| Bokslutsdispositioner                            | -144   | -82    | -21    | -23    | -37    |
| Skatt                                            | 29     | -26    | -8     | -17    | 117    |
| Årets resultat                                   | -103   | 78     | 40     | 63     | 125    |
| <b>Resultaträkning, kr/kvm</b>                   |        |        |        |        |        |
| Intäkter                                         | 1 112  | 1 089  | 1 069  | 1 050  | 1 023  |
| Driftkostnader                                   | -455   | -437   | -432   | -424   | -407   |
| Underhållskostnader                              | -220   | -216   | -210   | -196   | -233   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 | -23    | -22    | -22    | -21    | -24    |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -235   | -206   | -251   | -233   | -194   |
| Centrala kostnader                               | -23    | -19    | -16    | -15    | -16    |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader      | -66    | 2      | 3      | 9      | 1      |
| Finansnetto                                      | -83    | -89    | -103   | -113   | -125   |
| Resultat efter finansiella poster                | 7      | 102    | 38     | 57     | 25     |
| Bokslutsdispositioner                            | -79    | -45    | -12    | -13    | -21    |
| Skatt                                            | 16     | -14    | -4     | -9     | 65     |
| Årets resultat                                   | -56    | 43     | 22     | 35     | 69     |
| <b>Balansräkning</b>                             |        |        |        |        |        |
| Förvaltningsfastigheter                          | 11 765 | 11 774 | 11 388 | 11 289 | 11 268 |
| Övriga anläggningstillgångar                     | 617    | 491    | 620    | 407    | 409    |
| Omsättningstillgångar                            | 143    | 115    | 84     | 68     | 87     |
| Eget kapital                                     | 4 479  | 4 423  | 4 283  | 4 246  | 4 183  |
| Obeskattade reserver                             | 162    | 172    | 171    | 150    | 128    |
| Avsättningar                                     | 694    | 723    | 701    | 716    | 718    |
| Långfristiga skulder                             | 6 510  | 6 210  | 5 280  | 4 847  | 4 763  |
| Kortfristiga skulder                             | 680    | 852    | 1 657  | 1 805  | 1 972  |
| Balansomslutning                                 | 12 525 | 12 380 | 12 092 | 11 764 | 11 764 |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>                   |        |        |        |        |        |
| Lägenhetsyta, kvm tusental                       | 1 712  | 1 734  | 1 718  | 1 710  | 1 704  |
| Lokalyta, kvm tusental                           | 97     | 102    | 102    | 101    | 100    |
| Lägenheter, antal st                             | 26 840 | 26 856 | 26 603 | 26 464 | 26 378 |
| Parkeringsplatser, antal st                      | 14 678 | 15 034 | 15 055 | 15 058 | 14 716 |
| Fastighetsinvesteringar                          | 915    | 621    | 759    | 419    | 390    |
| Marknadsvärde                                    | 33 427 | 31 680 | 27 113 | 25 303 | 23 965 |
| Taxeringsvärde                                   | 23 742 | 18 135 | 17 885 | 17 749 | 16 253 |

OK AS

| Mkr om ej annat anges                   | 2016* | 2015* | 2014* | 2013* | 2012  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Finansiering</b>                     |       |       |       |       |       |
| Soliditet, %                            | 36,8  | 36,8  | 36,5  | 37,1  | 36,4  |
| Justerad soliditet, %                   | 62,7  | 62,0  | 59,6  | 59,1  | 55,5  |
| Räntetäckningsgrad, ggr                 | 3,9   | 4,8   | 3,8   | 3,6   | 2,8   |
| Skuldsättningsgrad, ggr                 | 1,5   | 1,5   | 1,5   | 1,4   | 1,5   |
| Genomsnittlig finansieringskostnad, %   | 2,3   | 2,6   | 3,0   | 3,3   | 3,6   |
| Kassaflöde, exklusive investeringar     | 441   | 613   | 523   | 517   | 410   |
| <b>Lönsamhet</b>                        |       |       |       |       |       |
| Direktavkastning, %                     | 6,4   | 6,5   | 6,9   | 6,5   | 6,0   |
| Avkastning på totalt kapital, %         | 1,3   | 2,9   | 2,1   | 2,6   | 2,3   |
| Avkastning på eget kapital, %           | 0,3   | 4,3   | 1,6   | 2,4   | 1,1   |
| <b>Personal</b>                         |       |       |       |       |       |
| Medelantalet anställda, st              | 289   | 280   | 281   | 277   | 271   |
| Sjukfrånvaro, %                         | 4,2   | 3,8   | 4,0   | 3,8   | 2,6   |
| MMI, Motiverad Medarbetarindex**        | —     | —     | 73    | 71    | —     |
| <b>Förvaltning</b>                      |       |       |       |       |       |
| Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm       | 1 077 | 1 058 | 1 038 | 1 019 | 995   |
| Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm        | 15    | 15    | 14    | 12    | 12    |
| Medelnettohyra lokaler, kr/kvm          | 809   | 786   | 783   | 786   | 786   |
| Hyresbortfall lokaler, kr/kvm           | 55    | 61    | 63    | 49    | 48    |
| Driftöverskott, kr/kvm                  | 415   | 414   | 431   | 408   | 359   |
| Vakansgrad lägenheter, %                | 0,1   | 0,1   | 0,1   | 0,0   | 0,1   |
| Vakansgrad lokaler, %                   | 4,7   | 9,7   | 9,1   | 8,3   | 7,3   |
| Serviceindex***                         | 79    | —     | 79    | 79    | —     |
| Produktindex***                         | 75    | —     | 75    | 76    | —     |
| Inflyttningsklara lägenheter, st        | 20    | 253   | 139   | 100   | 137   |
| Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm | 141   | 141   | 147   | 153   | 155   |
| EI, kWh/kvm                             | 23,0  | 24,2  | 23,0  | 24,1  | 24,9  |
| Vatten och avlopp, m <sup>3</sup> /kvm  | 1,91  | 1,91  | 1,96  | 1,92  | 1,91  |
| Fastighetsresultat före underhåll       | 1 140 | 1 140 | 1 105 | 1 082 | 1 052 |

\* Redovisas enligt redovisningsregelverket K3.

\*\* År 2015 och 2012 gjordes ingen mätning av Motiverad Medarbetarindex. År 2016 gjordes mätning men resultatet redovisas först i februari 2017.

\*\*\* Ny modell för kundenkät infördes 2013. År 2015 gjordes ingen mätning.



# Definitioner

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

## FINANSIERING

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

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

**Räntetäckningsgrad** – Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende 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 exklusive investeringar** – Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

## 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.

**MMI, Motiverad Medarbetarindex** – Resultat för medarbetarenkät.

## FÖRVALTNING

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

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

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

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

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

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

# RESULTATRÄKNING

| BELOPP I KKR                                     | NOT        | 2016             | 2015             |
|--------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Intäkter</b>                                  |            |                  |                  |
| Hysesintäkter                                    | 2          | 1 993 654        | 1 964 475        |
| Förvaltningsintäkter                             | 3          | 27 375           | 24 213           |
| <b>Summa intäkter</b>                            |            | <b>2 021 029</b> | <b>1 988 688</b> |
| <b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>       |            |                  |                  |
| Driftkostnader                                   | 4, 5, 6    | -827 048         | -797 809         |
| Underhållskostnader                              |            | -399 148         | -394 797         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                 |            | -41 189          | -40 123          |
| <b>Driftöverskott</b>                            |            | <b>753 644</b>   | <b>755 959</b>   |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7          | -428 548         | -377 365         |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |            | <b>325 096</b>   | <b>378 594</b>   |
| Centrala kostnader                               | 5, 7, 8, 9 | -41 527          | -34 329          |
| Övriga rörelseintäkter                           | 10         | 2 289            | 4 483            |
| Övriga rörelsekostnader                          | 11         | -122 058         | -4               |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | 12         | <b>163 800</b>   | <b>348 744</b>   |
| <b>Finansnetto</b>                               | 13         | <b>-151 642</b>  | <b>-162 841</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>12 158</b>    | <b>185 903</b>   |
| Bokslutsdispositioner                            | 14         | -144 099         | -82 279          |
| Skatt                                            | 15         | 28 894           | -25 373          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            | 16         | <b>-103 047</b>  | <b>78 251</b>    |



# KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

## INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 2 021 mkr (1 989), motsvarande 1 112 kr/kvm (1 089).

| Intäkter                    | 2016<br>mkr kr/kvm* |              | 2015<br>mkr kr/kvm* |              |
|-----------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| Bostäder, brutto            | 1 878               | 1 092        | 1 850               | 1 073        |
| Avgår vakanta               | -1                  | 0            | -1                  | -1           |
| Avgår rabatter              | -7                  | -4           | -7                  | -4           |
| Avgår avställda             | -18                 | -11          | -17                 | -10          |
| <b>Bostäder, netto</b>      | <b>1 852</b>        | <b>1 077</b> | <b>1 825</b>        | <b>1 058</b> |
| Lokaler, netto              | 81                  | 809          | 80                  | 785          |
| Övriga hyresintäkter, netto | 61                  | 34           | 60                  | 33           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>  | <b>1 994</b>        | <b>1 097</b> | <b>1 965</b>        | <b>1 076</b> |
| Förvaltningsintäkter        | 27                  | 15           | 24                  | 13           |
| <b>Summa intäkter</b>       | <b>2 021</b>        | <b>1 112</b> | <b>1 989</b>        | <b>1 089</b> |

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

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 1 852 mkr (1 825) vilket motsvarar 1 077 kr/kvm (1 058). Bruttohyran för bostäder ökade med 28 mkr. Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval i kombination med något lägre hyresintäkter för erhållna jämfört med lämnade fastigheter inom den geografiska samordning av fastigheter som gjorts i Framtidenkoncernen. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 0,5 procent från och med januari månad. Hyresbortfallet på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 1 mkr (1). Vid utgången av året var 17 lägenheter (19) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 15 lägenheter (20) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 7 mkr (7) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 18 mkr (17).

Antalet lägenheter vid årets slut var 26 840 (26 856) varav 232 lägenheter (271) var avställda på grund av ombyggnation och 66 lägenheter (58) var avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 81 mkr (80). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 97 426 kvm (102 459), varav 4,7 procent (9,7) var vakant vid årsskiftet.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 61 mkr (60).

Förvaltningsintäkter uppgick till 27 mkr (24) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

## DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 827 mkr (798), motsvarande 455 kr/kvm (437).

| Driftkostnader                                   | 2016<br>mkr kr/kvm |             | 2015<br>mkr kr/kvm |             |
|--------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Värme                                            | -174               | -96         | -160               | -88         |
| El                                               | -50                | -27         | -51                | -28         |
| Vatten och avlopp                                | -75                | -41         | -72                | -39         |
| Avfallshantering                                 | -52                | -29         | -48                | -26         |
| <b>Summa taxebundet</b>                          | <b>-351</b>        | <b>-193</b> | <b>-331</b>        | <b>-181</b> |
| Fastighetsskötsel                                | -176               | -97         | -171               | -94         |
| Reparationer                                     | -107               | -59         | -103               | -56         |
| Driftadministration                              | -141               | -78         | -124               | -68         |
| Övriga driftkostnader                            | -52                | -28         | -69                | -38         |
| <b>Summa driftkostnader exklusive taxebundet</b> | <b>-476</b>        | <b>-262</b> | <b>-467</b>        | <b>-256</b> |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>-827</b>        | <b>-455</b> | <b>-798</b>        | <b>-437</b> |

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 174 mkr (160) vilket motsvarar 96 kr/kvm (88). Under året har effektiviseringsinsatser inom driften fortgått. Bytet av fastigheter inom Framtidenkoncernen till följd av geografisk samordning har till viss del påverkat förbrukningstalen. Fjärrvärmesamordningen var oförändrad under året. Den normalårskorrigerade fjärrvärmearvändningen uppgick till 141 kWh/kvm (141) och den verkliga förbrukningen till 136 kWh/kvm (132).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till 50 mkr (51) vilket motsvarar 27 kr/kvm (28). Elanvändningen uppgick till 23,0 kWh/kvm (24,2). Sänkt elanvändning beror på effektiviseringar såsom LED-belysning, automatisk närvarobelysning i trappuppgångar och nya energismarta fläktar och värmepumpar.

Vatten och avlopp avser den totala kallvattenanvändningen, oavsett om vattnet används i gemensamma tvättstugor eller i lägenheter och lokaler. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 75 mkr (72), vilket motsvarar 41 kr/kvm (39). Vattentaxan höjdes med 5,5 procent under året. Vattenförbrukningen uppgick till 1,91 m³/kvm (1,91).

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 52 mkr (48), vilket motsvarar 29 kr/kvm (26). Den högre kostnaden beror på taxehöjningar samt en något högre avfallsmängd.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 351 mkr (331), vilket motsvarar 193kr/kvm (181).

*Q-AB*

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna och den traditionella tillsynen, kontrollen samt skötseln av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 176 mkr (171) vilket motsvarar 97 kr/kvm (94). Kostnadsökningen utgörs främst av högre kostnader för köpta tjänster samt material.

| Fastighetsskötsel              | 2016        |            | 2015        |            |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                                | mkr         | kr/kvm     | mkr         | kr/kvm     |
| Personalkostnader              | -74         | -41        | -74         | -41        |
| Köpta tjänster                 | -85         | -47        | -82         | -45        |
| Material och övrigt            | -17         | -9         | -15         | -8         |
| <b>Summa fastighetsskötsel</b> | <b>-176</b> | <b>-97</b> | <b>-171</b> | <b>-94</b> |

Kostnaden för reparationer uppgick till 107 mkr (103) vilket motsvarar 59 kr/kvm (56). Fler utförda reparationer under året, bland annat på grund av skador, förklarar kostnadsökningen.

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 141 mkr (124), vilket motsvarar 78 kr/kvm (68). Ökningen beror främst på högre personal- och konsultkostnader samt högre IT-kostnader bland annat ny hemsida.

Övriga driftkostnader uppgick till 52 mkr (69) vilket motsvarar 28 kr/kvm (38). Kostnadsminskningen beror främst på lägre kostnader för försäkringsskador, bredbandstjänster samt boinflytande.

#### UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 399 mkr (395), vilket motsvarar 220 kr/kvm (216).

#### FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 41 mkr (40) vilket motsvarar 23 kr/kvm (22).

Fastighetsavgiften 2016 på hyreslägenheter beräknas med en kommunal avgift om 1 268 kr/lägenhet (1 243), dock högst 0,3 procent (0,3) av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 procent av taxeringsvärdet.

#### AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 429 mkr (377) vilket motsvarar 235 kr/kvm (206). Några nedskrivningar har ej gjorts under året (1). Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 4 mkr (50).

| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen              | 2016        |             | 2015        |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                               | mkr         | kr/kvm      | mkr         | kr/kvm      |
| Planenliga avskrivningar                                      | -425        | -233        | -422        | -231        |
| Nedskrivningar fastigheter                                    | —           | —           | -1          | 0           |
| Återförda nedskrivningar                                      | 4           | 2           | 50          | 27          |
| Utrangeringskostnad                                           | -8          | -4          | -4          | -2          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>-429</b> | <b>-235</b> | <b>-377</b> | <b>-206</b> |

#### CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 41 mkr (34) vilket motsvarar 23 kr/kvm (19). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode.

#### ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 mkr (4) och består av realisationsvinst vid försäljning av inventarier, återvunna fordringar samt övrigt.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 122 mkr (0) och avser realisationsförlust vid fastighetsförsäljning till följd av geografisk samordning inom Framtidenkoncernen.

#### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till 152 mkr (163), vilket motsvarar 83 kr/kvm (89). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 18 mkr, högre lånevolym -3 mkr samt lägre aktiverad ränta -4 mkr.

#### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till 12 mkr (186) vilket motsvarar 7 kr/kvm (102).

#### BOKSLUTSDISPOSITIONER

Bokslutsdispositioner uppgick till -144 mkr (-82) och består av upplösning periodiseringsfond 13 mkr (2), överavskrivningar -3 mkr (-3), erhållit koncernbidrag 51 mkr (0) till följd av geografisk samordning inom Framtidenkoncernen samt lämnat skattemäsigt koncernbidrag -205 mkr (-81).

#### SKATT

Årets skatt uppgick netto till 29 mkr (-26) och består av aktuell skatt 0 mkr (-2) samt uppskjuten skatt 29 mkr (-24).

#### ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -103 mkr (78).

# BALANSRÄKNING

| BELOPP I KKR                                                     | NOT | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                     |     |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                        | 17  |                   |                   |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten |     | 4 076             | 5 411             |
| Pågående projekt immateriella anläggningstillgångar              |     | 3 980             | 1 819             |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>                  |     | <b>8 056</b>      | <b>7 230</b>      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                          |     |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                                          | 18  | 11 764 911        | 11 774 029        |
| Inventarier                                                      | 19  | 93 361            | 93 191            |
| Övriga anläggningstillgångar                                     | 20  | 0                 | 0                 |
| Pågående ny- och ombyggnationer                                  | 21  | 498 538           | 375 228           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                    |     | <b>12 356 810</b> | <b>12 242 448</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                         |     |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag           | 22  | 34                | 34                |
| Fordringar i intresseföretag och gemensamt styrda företag        | 23  | 5 600             | 5 600             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                           | 24  | 1 368             | 1 368             |
| Andra långfristiga fordringar                                    | 25  | 9 910             | 8 306             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                   |     | <b>16 912</b>     | <b>15 308</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                               |     | <b>12 381 778</b> | <b>12 264 986</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                     |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                   |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                                   |     | 9 669             | 14 716            |
| Fordringar hos koncernföretag                                    |     | 55 857            | 3 793             |
| Skattefordran                                                    |     | 37 144            | 38 070            |
| Övriga fordringar                                                |     | 29 868            | 38 959            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                     | 26  | 10 500            | 19 408            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                             |     | <b>143 038</b>    | <b>114 946</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                            |     | <b>66</b>         | <b>91</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                               |     | <b>143 104</b>    | <b>115 037</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                          |     | <b>12 524 882</b> | <b>12 380 023</b> |



| BELOPP I KKR                                        | NOT    | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-----------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                 |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| Aktiekapital                                        |        | 68 000            | 68 000            |
| Fond för utvecklingsutgifter                        |        | 4 651             | –                 |
| Reservfond                                          |        | 1 924 200         | 1 924 200         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                    |        | <b>1 996 851</b>  | <b>1 992 200</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                           |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                 |        | 2 584 844         | 2 352 418         |
| Årets resultat                                      |        | –103 047          | 78 251            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                     |        | <b>2 481 797</b>  | <b>2 430 669</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |        | <b>4 478 648</b>  | <b>4 422 869</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                         | 27     | <b>162 522</b>    | <b>172 232</b>    |
| <b>Avsättningar</b>                                 |        |                   |                   |
| Avsättning för pensioner                            | 28     | 102 793           | 102 696           |
| Avsättning för uppskjutna skatter                   | 29     | 591 415           | 620 329           |
| Övriga avsättningar                                 | 30     | –                 | 0                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                           |        | <b>694 208</b>    | <b>723 025</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         | 31, 32 |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                         |        | 6 510 000         | 6 210 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |        | <b>6 510 000</b>  | <b>6 210 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         | 31     |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                         |        | 219 209           | 334 164           |
| Leverantörsskulder                                  |        | 165 089           | 144 930           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |        | 16 774            | 17 949            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 33     | 278 432           | 354 854           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |        | <b>679 504</b>    | <b>851 897</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |        | <b>12 524 882</b> | <b>12 380 023</b> |

# KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 12 382 mkr (12 265).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 8 mkr (7). Årets inköp uppgick till 5 mkr (3).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 114 mkr och uppgick till 12 263 mkr (12 149) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 536 mkr, fastighetsförvärv 379 mkr, fastighetsförsäljningar -388 mkr, utrangeringskostnad -8 mkr, årets avskrivningar -409 mkr samt återförda nedskrivningar 4 mkr.

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna marknadsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 33 427 mkr (31 680), vilket överstiger det bokförda värdet med 21 164 mkr (19 531).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 93 mkr (93). Årets inköp uppgick till 13 mkr (10).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 17 mkr (15).

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångarna uppgick till 143 mkr (115), varav kortfristiga fordringar 143 mkr (115) samt kassa och bank 0 mkr (0).

## EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 4 479 mkr (4 423). Soliditeten uppgick till 36,8 procent (36,8). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 62,7 procent (62,0).

## OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver uppgick till 162 mkr (172) och består av periodiseringsfond för taxeringsåren 2012 till 2015, 109 mkr, samt ackumulerade avskrivningar utöver plan, 53 mkr. Under året gjordes avskrivningar utöver plan med 3 mkr samt återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond 13 mkr.

## AVSÄTTNINGAR

Avsättningarna uppgick till 694 mkr (723) och avser uppskjutna skatter samt pensioner.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder uppgick till 6 510 mkr (6 210), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga skulder uppgick till 680 mkr (852) varav skulder till koncernföretag utgjorde 219 mkr (334), leverantörsskulder 165 mkr (145), övriga kortfristiga skulder 17 mkr (18) och interimsskulder 279 mkr (355).

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| BELOPP I KKR                                 | AKTIEKAPITAL  | BUNDNA<br>RESERVER | FRITT EGET<br>KAPITAL | SUMMA EGET<br>KAPITAL |
|----------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2015-01-01                      | 68 000        | 1 924 200          | 2 291 020             | 4 283 220             |
| Erhållna aktieägartillskott                  |               |                    | 63 180                | 63 180                |
| Utdelning                                    |               |                    | -1 782                | -1 782                |
| Årets resultat                               |               |                    | 78 251                | 78 251                |
| <b>Eget kapital 2015-12-31</b>               | <b>68 000</b> | <b>1 924 200</b>   | <b>2 430 669</b>      | <b>4 422 869</b>      |
| Eget kapital 2016-01-01                      | 68 000        | 1 924 200          | 2 430 669             | 4 422 869             |
| Erhållna aktieägartillskott                  |               |                    | 159 900               | 159 900               |
| Avsättning till fond för utvecklingsutgifter |               | 4 651              | -4 651                | -                     |
| Utdelning                                    |               |                    | -1 074                | -1 074                |
| Årets resultat                               |               |                    | -103 047              | -103 047              |
| <b>Eget kapital 2016-12-31</b>               | <b>68 000</b> | <b>1 928 851</b>   | <b>2 481 797</b>      | <b>4 478 648</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 KKR                                                                      | NOT | 2016            | 2015            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                   |     | 163 800         | 348 744         |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet                                 | 36  | 550 209         | 372 125         |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 277             | 228             |
| Erlagd ränta                                                                      | 37  | -153 693        | -163 057        |
| Betald skatt                                                                      |     | -20             | -1 796          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>560 573</b>  | <b>556 244</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                     | 38  | 23 957          | -19 608         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>584 530</b>  | <b>536 636</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                 |                 |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                |     | -4 650          | -2 630          |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | -6 447          | -4 091          |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                  |     | 2 595           | -               |
| Amortering ombyggnadstillägg                                                      |     | 1 894           | 1 324           |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation         |     | -964 656        | -634 533        |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                            |     | 266 344         | 2 842           |
| Investeringar i andra anläggningstillgångar                                       |     | -12 782         | -10 034         |
| Försäljning av andra anläggningstillgångar                                        |     | 530             | 223             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-717 172</b> | <b>-646 899</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                 |                 |
| Förändring av långfristiga fordringar                                             |     | 354             | 1 716           |
| Upptagna lån                                                                      |     | 351 157         | 1 130 000       |
| Amortering långfristiga skulder                                                   |     | -200 000        | -1 019 650      |
| Aktieägartillskott                                                                |     | 63 180          | -               |
| Koncernbidrag                                                                     |     | -81 000         | -               |
| Utdelning                                                                         |     | -1 074          | -1 782          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>132 617</b>  | <b>110 284</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-25</b>      | <b>21</b>       |
| <b>Disponibla likvida medel</b>                                                   |     |                 |                 |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 91              | 70              |
| Förändring av likvida medel                                                       |     | -25             | 21              |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>66</b>       | <b>91</b>       |
| Outnyttjade kreditlöften                                                          | 39  | -               | -               |
| <b>Summa disponibla likvida medel</b>                                             |     | <b>66</b>       | <b>91</b>       |

*Handwritten signature*

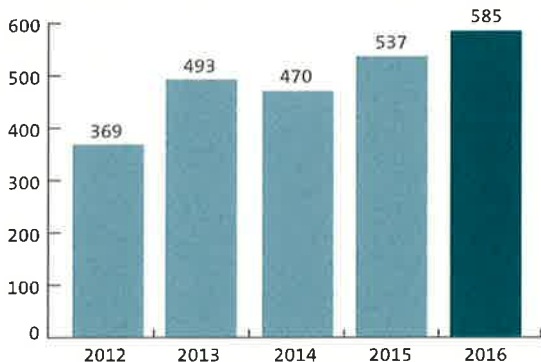
## KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

| BELOPP I KKR                                        | NOT | 2016              | 2015              |
|-----------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>    | 40  |                   |                   |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång        |     | -6 611 572        | -6 502 517        |
| Ökning/minskning av räntebärande låneskuld          |     | -151 157          | -110 350          |
| Ökning/minskning av avsättning till pensioner       |     | -97               | 1 274             |
| Ökning/minskning av likvida medel                   |     | -25               | 21                |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b> |     | <b>-6 762 851</b> | <b>-6 611 572</b> |

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

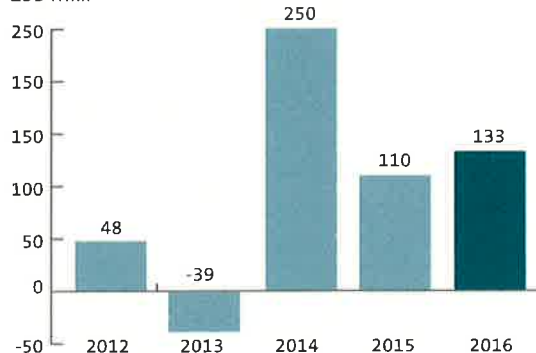
### Kassaflöde från den löpande verksamheten 585 mkr (537)

Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 48 mkr till 585 mkr.



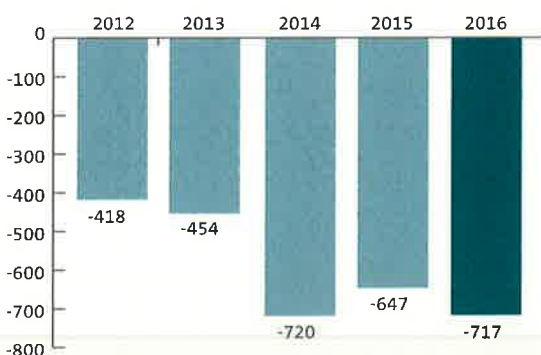
### Kassaflöde från finansieringsverksamheten 133 mkr (110)

Kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 23 mkr till 133 mkr.



### Kassaflöde från investeringsverksamheten - 717 mkr (-647)

Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och uppgick till -717 mkr.

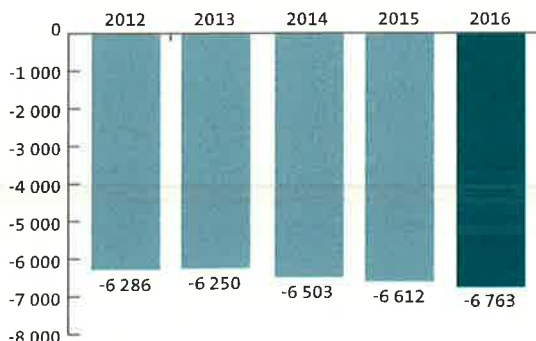


### Disponibla likvida medel 0 mkr (0)

Likvida medel uppgick till 0 mkr (0). Bolagets likviditet är samlad i Förvaltnings AB Framtidens koncernkontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Staden tryggar likviditetsförsörjningen inom Framtidenkoncernen.

### Räntebärande nettolåneskuld -6 763 mkr (-6 612)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 151 mkr till -6 763.



# NOTER

## NOT 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### INTÄKTER

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

#### IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för 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. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad 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 marknadsvärdet 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 den interna värderingsmodellen.

##### Pågående ny- och ombyggnationer

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

##### Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

#### AVSKRIVNINGAR

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

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  |

GA



## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

## FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## FORDRINGAR

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

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

## REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

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

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

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

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

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

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

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

## AVSÄTTNINGAR

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

## PENSIONER

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

## LÅNEFINANSIERING

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

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

## LEASING

## Leasegivare

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

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

### Leasetagare

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

### OFFENTLIGA BIDRAG

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

### AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

| NOT 2<br>HYRESINTÄKTER     | 2016             | 2015             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                   | 1 851 773        | 1 824 403        |
| Lokaler                    | 80 529           | 80 067           |
| Övriga hyresintäkter       | 61 352           | 60 005           |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>1 993 654</b> | <b>1 964 475</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:

|                        | 2016           | 2015           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Leasingavgifter</b> |                |                |
| Inom ett år            | 72 245         | 70 652         |
| Mellan 1–5 år          | 140 603        | 140 792        |
| Över 5 år              | 7 072          | 7 114          |
| <b>Summa</b>           | <b>219 920</b> | <b>218 558</b> |

## NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

|                                   | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning från hyresgäster       | 7 507         | 4 541         |
| Övriga förvaltningsintäkter       | 19 868        | 19 672        |
| <b>Summa förvaltningsintäkter</b> | <b>27 375</b> | <b>24 213</b> |

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

## NOT 4 DRIFTKOSTNADER

|                             | 2016            | 2015            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Värme                       | –173 905        | –160 342        |
| El                          | –49 831         | –50 627         |
| Vatten och avlopp           | –74 746         | –71 868         |
| Avfallshantering            | –52 070         | –48 546         |
| Fastighetsskötsel           | –176 570        | –170 994        |
| Reparationer                | –106 649        | –102 797        |
| Driftsadministration        | –141 450        | –123 337        |
| Övriga driftkostnader       | –51 827         | –69 298         |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>–827 048</b> | <b>–797 809</b> |

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 1 505 kkr (3 885) och ingår i övriga driftkostnader.

OK

## NOT 5

## PERSONAL

|                                              | 2016            | 2015            | 2016       | 2015       |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| <b>Personalkostnader</b>                     |                 |                 |            |            |
| Löner och ersättningar till styrelse* och VD | -1 690          | -1 618          |            |            |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | -108 723        | -103 698        |            |            |
| <b>Summa löner och ersättningar</b>          | <b>-110 413</b> | <b>-105 316</b> |            |            |
| Pensionskostnader till styrelse* och VD      | -178            | -472            |            |            |
| Pensionskostnader till övriga anställda      | -13 850         | -13 831         |            |            |
| <b>Summa pensionskostnader</b>               | <b>-14 028</b>  | <b>-14 303</b>  |            |            |
| Övriga sociala kostnader                     | -37 773         | -35 063         |            |            |
| Övriga personalkostnader                     | -8 210          | -6 999          |            |            |
| <b>Summa övriga personalkostnader</b>        | <b>-45 983</b>  | <b>-42 062</b>  |            |            |
| <b>Summa personalkostnader</b>               | <b>-170 424</b> | <b>-161 681</b> |            |            |
| <b>Medelantal anställda</b>                  |                 |                 |            |            |
| Kvinnor                                      |                 |                 | 105        | 105        |
| Män                                          |                 |                 | 184        | 175        |
| <b>Summa medelantal anställda</b>            |                 |                 | <b>289</b> | <b>280</b> |
| <b>Styrelse, könsfördelning</b>              |                 |                 |            |            |
| Kvinnor                                      |                 |                 | 3          | 3          |
| Män                                          |                 |                 | 7          | 7          |
| <b>Totalt</b>                                |                 |                 | <b>10</b>  | <b>10</b>  |
| <b>Företagsledning, könsfördelning</b>       |                 |                 |            |            |
| Kvinnor                                      |                 |                 | 5          | 5          |
| Män                                          |                 |                 | 8          | 8          |
| <b>Totalt</b>                                |                 |                 | <b>13</b>  | <b>13</b>  |

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

\*) inklusive styrelsesuppleanter samt tidigare styrelsesuppleanter

|                                                 | GRUNDLÖN/<br>STYRELSEARVODE | ÖVRIGA<br>FÖRMÅNER | PENSIONS-<br>KOSTNAD | TOTALT        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| <b>Ersättningar och övriga förmåner år 2016</b> |                             |                    |                      |               |
| Styrelseordförande                              | 74                          | —                  | —                    | 74            |
| Övriga styrelseledamöter                        | 171                         | —                  | —                    | 171           |
| Styrelsesuppleanter                             | 33                          | —                  | —                    | 33            |
| VD                                              | 1 412                       | 9                  | 178                  | 1 599         |
| Övriga ledande befattningshavare                | 9 359                       | 145                | 1 045                | 10 549        |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>11 049</b>               | <b>154</b>         | <b>1 223</b>         | <b>12 426</b> |
| <b>Ersättningar och övriga förmåner år 2015</b> |                             |                    |                      |               |
| Styrelseordförande                              | 49                          | —                  | —                    | 49            |
| Övriga styrelseledamöter                        | 155                         | —                  | —                    | 155           |
| Styrelsesuppleanter                             | 21                          | —                  | —                    | 21            |
| VD                                              | 1 393                       | 8                  | 472                  | 1 873         |
| Övriga ledande befattningshavare                | 9 593                       | 119                | 1 177                | 10 889        |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>11 211</b>               | <b>127</b>         | <b>1 649</b>         | <b>12 987</b> |

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

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.

#### 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,

#### PENSIONER

VD har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer. Under året har kostnaden för tjänstepension justeras med ett belopp hänförligt till åren



#### NOT 5 PERSONAL FORTS

2005–2015 för att harmonisera med anställningsavtalet. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

#### AVGÅNGSVEDERLAG

Med VD har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader, samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

#### NOT 6 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

##### Andel av totala intäkter

|                                                                | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------|------|------|
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                  | 0,0  | 0,0  |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen | 3,1  | 3,1  |

##### Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar

|                                                                | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------|------|------|
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                  | 3,4  | 3,4  |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen | 26,5 | 26,7 |

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

##### Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen

|                                                                 | 2016            | 2015            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Immateriella anläggningstillgångar                              | -3 824          | -4 424          |
| Markanläggningar                                                | -23 583         | -23 964         |
| Byggnader                                                       | -380 380        | -377 479        |
| Bredbandsnät                                                    | -4 818          | -4 763          |
| Inventarier                                                     | -12 576         | -12 118         |
| Utrangeringskostnad komponent                                   | -7 554          | -4 058          |
| <b>Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>-432 735</b> | <b>-426 806</b> |

##### Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

|                                                       | 2016     | 2015        |
|-------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Byggnader                                             | -        | -5 931      |
| Pågående ny- och ombyggnad                            | -        | 5 162       |
| <b>Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>-</b> | <b>-769</b> |

##### Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

|                                                                 | 2016         | 2015          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Mark                                                            | -            | 3 330         |
| Byggnader                                                       | 4 187        | 22 593        |
| Pågående ny- och ombyggnad                                      | -            | 24 287        |
| <b>Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>4 187</b> | <b>50 210</b> |

##### Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

|                                                               | 2016            | 2015            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> | <b>-428 548</b> | <b>-377 365</b> |

##### Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader

|                                                               | 2016       | 2015       |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Inventarier                                                   | -33        | -33        |
| <b>Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b> | <b>-33</b> | <b>-33</b> |

##### Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar

|                                                               | 2016            | 2015            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar</b> | <b>-428 581</b> | <b>-377 398</b> |

*JA*

## NOT 8

## ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

|                                                       | 2016        | 2015        |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b> |             |             |
| Revisionsuppdrag                                      | -368        | -387        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget         | -31         | -98         |
| Skatterådgivning                                      | -           | -           |
| Övriga tjänster                                       | -           | -           |
| <b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>           | <b>-399</b> | <b>-485</b> |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 273 kkr (240).

## NOT 9

## CENTRALA KOSTNADER

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Centrala kostnader</b>       |                |                |
| Koncernledningsarvode           | -26 220        | -18 860        |
| Avskrivningar                   | -33            | -33            |
| Övriga centrala kostnader       | -15 274        | -15 436        |
| <b>Summa centrala kostnader</b> | <b>-41 527</b> | <b>-34 329</b> |

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

## NOT 10

## ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                                             |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>               |              |              |
| Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning | -            | 2 842        |
| Realisationsvinst vid avyttring inventarier | 527          | 190          |
| Återvunna fordringar                        | 692          | 591          |
| Övriga ersättningar                         | 700          | 563          |
| Övriga rörelseintäkter                      | 370          | 297          |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>         | <b>2 289</b> | <b>4 483</b> |

Bolaget erhöll inget bidrag från offentlig sektor 2016.

## NOT 11

## ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

|                                               |                 |           |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------|
| <b>Övriga rörelsekostnader</b>                |                 |           |
| Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning | -122 058        | -         |
| Utrangering och försäljning av inventarier    | -               | -4        |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>          | <b>-122 058</b> | <b>-4</b> |

Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning avser geografisk samordning av fastigheter inom Framtidenkoncernen. Köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning av värdeöverföringarna görs mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag.

## NOT 12

## OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

|                                                                                           |                |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Operationella leasingkostnader</b>                                                     |                |               |
| Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: |                |               |
| Inom ett år                                                                               | -6 444         | -4 058        |
| Mellan 1–5 år                                                                             | -4 270         | -4 491        |
| Över 5 år                                                                                 | -              | -             |
| <b>Summa</b>                                                                              | <b>-10 714</b> | <b>-8 549</b> |

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

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

## NOT 13

## FINANSNETTO

|                                                                       |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>       |            |            |
| Ränteintäkter, övriga                                                 | 277        | 228        |
| <b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b> | <b>277</b> | <b>228</b> |

**NOT 13****FINANSNETTO FORTS**

2016

2015

**Finansiella poster hänförliga till företagets skulder**

|                                              |          |          |
|----------------------------------------------|----------|----------|
| Räntekostnader, koncernföretag               | -148 250 | -158 288 |
| Övriga finansiella kostnader, koncernföretag | -3 493   | -3 513   |
| Räntekostnader, övriga                       | –        | -4 878   |
| Ränta PRI-skuld                              | -4 135   | -3 823   |
| Periodisering agio                           | -182     | -12      |
| Övriga finansiella kostnader                 | -59      | -255     |
| Aktiverad ränta                              | 4 200    | 7 700    |

**Summa finansiella poster****hänförliga till företagets****skulder****-151 919****-163 069****Finansnetto****-151 642****-162 841**

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 2,3 procent (2,6).

**NOT 14****BOKSLUTSDISPOSITIONER**

2016

2015

|                                    |                 |                |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| Återföring av periodiseringsfond   | 13 252          | 1 637          |
| Avskrivningar utöver plan          | -3 542          | -2 916         |
| Erhållet koncernbidrag             | 51 191          | –              |
| Lämnat koncernbidrag               | -205 000        | -81 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-144 099</b> | <b>-82 279</b> |

**NOT 15****SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

2016

2015

|                                                |               |                |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Aktuell skatt                                  | -18           | -9             |
| Justering av aktuell skatt för tidigare år     | -2            | -1 787         |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 28 914        | -23 577        |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                 | <b>28 894</b> | <b>-25 373</b> |

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

|                                                                          |               |                |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Redovisat resultat före skatt                                            | -131 941      | 103 624        |
| Skatt enligt gällande skattesats 22 %                                    | 29 027        | -22 797        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                               | 58            | 40             |
| Skatteeffekt av ej avdragsgill kostnader                                 | -79           | -79            |
| Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat | -2            | -3             |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                      | -127          | -178           |
| Justeringar avseende tidigare år                                         | 17            | -2 356         |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                           | <b>28 894</b> | <b>-25 373</b> |

**NOT 16****UTDELNING**

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 1,34 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2016 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 2017-03-07 kommer ingen utdelning avseende 2016 att föreslås. Utdelning avseende 2015 uppgick till 1 074 kkr.



## NOT 17

## IMMATERIELLA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                                                 | 2016          | 2015          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 24 442        | 21 812        |
| Inköp                                           | 4 650         | 2 630         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 092</b> | <b>24 442</b> |

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar                     | -17 212        | -12 788        |
| Årets avskrivningar                        | -3 824         | -4 424         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-21 036</b> | <b>-17 212</b> |

|                                                                         |              |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>8 056</b> | <b>7 230</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

## NOT 18

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en normaliserad drift och normaliserat underhåll. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 380–510 kr/kvm (375–500) och för lokaler till 283–413 kr/kvm (279–404).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,50 procent (2,50) i läge A1 och 5,30 procent (5,75) i läge C3. För andra ytor

än bostadsytor varierar avkastningskravet mellan 5,80 procent (5,80) i läge A1 och 9,30 procent (9,30) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav, byte av läge för ett primärområde och höjning av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år. Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 0 mkr (497).

| MARKNADSVÄRDE                 | 2016              | 2015              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående marknadsvärde        | 31 679 846        | 27 113 434        |
| Investeringar                 | 535 726           | 621 050           |
| Fastighetsförvärv             | 379 016           | –                 |
| Fastighetsförsäljningar       | -396 536          | –                 |
| Övrig värdeökning             | 1 228 777         | 3 945 362         |
| <b>Utgående marknadsvärde</b> | <b>33 426 829</b> | <b>31 679 846</b> |

| BOKFÖRT VÄRDE | 2016 | 2015 |
|---------------|------|------|
|---------------|------|------|

## Mark

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärde  | 616 150 | 616 150 |
| Investeringar               | 167 051 | –       |
| Försäljningar/utrangeringar | -19 826 | –       |

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>763 375</b> | <b>616 150</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

|                          |   |        |
|--------------------------|---|--------|
| Ingående nedskrivningar  | – | -3 330 |
| Återförda nedskrivningar | – | 3 330  |

|                                             |          |          |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b> | <b>–</b> | <b>–</b> |
|---------------------------------------------|----------|----------|

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Ingående avskrivningar | -13 393 | -13 393 |
|------------------------|---------|---------|

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-13 393</b> | <b>-13 393</b> |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående uppskrivningar     | 341 589 | 341 589 |
| Försäljningar/utrangeringar | -10 857 | –       |

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b> | <b>330 732</b> | <b>341 589</b> |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|

|                                           |                  |                |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde mark</b> | <b>1 080 714</b> | <b>944 346</b> |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Taxeringsvärde mark</b> | <b>9 286 206</b> | <b>5 850 484</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|

## NOT 18

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

## FORTS

|                                                        | 2016              | 2015              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Markanläggningar</b>                                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 521 022           | 494 622           |
| Försäljningar/utrangeringar                            | -13 966           | -                 |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation | 7 468             | 26 400            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>514 524</b>    | <b>521 022</b>    |
| Ingående avskrivningar                                 | -307 786          | -283 822          |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 5 853             | -                 |
| Årets avskrivningar                                    | -23 583           | -23 964           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-325 516</b>   | <b>-307 786</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>  | <b>189 008</b>    | <b>213 236</b>    |
| <b>Byggnader</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 13 753 573        | 12 994 057        |
| Investeringar                                          | 211 965           | -                 |
| Försäljningar/utrangeringar                            | -487 803          | -                 |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation | 404 948           | 759 516           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>13 882 683</b> | <b>13 753 573</b> |
| Ingående nedskrivningar                                | -8 477            | -16 507           |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 290               | -                 |
| Omklassificeringar                                     | -                 | -13 794           |
| Återförda nedskrivningar                               | 4 187             | 22 593            |
| Årets nedskrivningar                                   | -                 | -769              |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>            | <b>-4 000</b>     | <b>-8 477</b>     |
| Ingående avskrivningar                                 | -4 965 378        | -4 615 522        |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 189 749           | -4 058            |
| Omklassificering                                       | -                 | -3 200            |
| Årets avskrivningar                                    | -346 273          | -342 598          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-5 121 902</b> | <b>-4 965 378</b> |

|                                                              | 2016              | 2015              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående uppskrivningar                                      | 1 759 049         | 1 793 930         |
| Försäljningar/utrangeringar                                  | -59 396           | -                 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                     | -34 107           | -34 881           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>                  | <b>1 665 546</b>  | <b>1 759 049</b>  |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>               | <b>10 422 327</b> | <b>10 538 767</b> |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>                              | <b>14 455 755</b> | <b>12 283 721</b> |
| <b>Byggnadsinventarier</b>                                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                   | 95 744            | 93 045            |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation       | -                 | 2 699             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>95 744</b>     | <b>95 744</b>     |
| Ingående avskrivningar                                       | -18 064           | -13 301           |
| Årets avskrivningar                                          | -4 818            | -4 763            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-22 882</b>    | <b>-18 064</b>    |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier</b>     | <b>72 862</b>     | <b>77 680</b>     |
| <b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b> | <b>11 764 911</b> | <b>11 774 029</b> |
| <b>Taxeringsvärde mark och byggnader</b>                     | <b>23 741 961</b> | <b>18 134 205</b> |

Eftersom ägandet ännu inte övergått i samband med den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 689 908 kkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägaren. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 766 483 kkr där bolagen fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.

| NOT 19                                           |                |                |  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| INVENTARIER                                      |                |                |  |
|                                                  | 2016           | 2015           |  |
| Ingående anskaffningsvärde                       | 172 530        | 164 933        |  |
| Inköp                                            | 12 782         | 10 034         |  |
| Försäljningar/utrangeringar                      | -2 789         | -2 437         |  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>182 523</b> | <b>172 530</b> |  |
| Ingående avskrivningar                           | -79 339        | -69 588        |  |
| Försäljningar/utrangeringar                      | 2 786          | 2 400          |  |
| Årets avskrivningar                              | -12 609        | -12 151        |  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-89 162</b> | <b>-79 339</b> |  |
| <b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b> | <b>93 361</b>  | <b>93 191</b>  |  |

| NOT 20                                          |                |                |  |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR         |                |                |  |
|                                                 | 2016           | 2015           |  |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 48 984         | 48 984         |  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>48 984</b>  | <b>48 984</b>  |  |
| Ingående avskrivningar                          | -48 984        | -48 984        |  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-48 984</b> | <b>-48 984</b> |  |

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|

| NOT 22                                                                               |                     |                       |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG                               |                     |                       |                      |
|                                                                                      | 2016                | 2015                  |                      |
| Ingående anskaffningsvärde                                                           | 34                  | 34                    |                      |
| Årets förändring                                                                     | —                   | —                     |                      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                      | <b>34</b>           | <b>34</b>             |                      |
| <b>Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>34</b>           | <b>34</b>             |                      |
| <b>Intresseföretag</b>                                                               | <b>Kapitalandel</b> | <b>Antal andelar</b>  | <b>Bokfört värde</b> |
| Ellesbokomplementären AB                                                             | 33 %                | 340                   | 34                   |
| KB Ellesbo 2                                                                         | 33 %                | —                     | —                    |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>                                    |                     | <b>340</b>            | <b>34</b>            |
|                                                                                      | <b>Org.nummer</b>   | <b>Årets resultat</b> | <b>Eget kapital</b>  |
| Ellesbokomplementären AB                                                             | 556432-9810         | —                     | 102                  |
| KB Ellesbo 2                                                                         | 916844-6442         | -26                   | 5 999                |

Samtliga intresseföretag har sitt säte i Göteborg.

Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen i Ellesbokomplementären AB.

| NOT 21                                           |                |                |  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGAR                    |                |                |  |
|                                                  | 2016           | 2015           |  |
| Ingående anskaffningsvärde                       | 375 228        | 542 793        |  |
| Under året nedlagda kostnader                    | 535 726        | 621 050        |  |
| Under året överfört till förvaltningsfastigheter | -412 416       | -788 615       |  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>    | <b>498 538</b> | <b>375 228</b> |  |
| Ingående nedskrivningar                          | —              | -41 281        |  |
| Omklassificering                                 | —              | 16 994         |  |
| Återförda nedskrivningar                         | —              | 24 287         |  |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>      | <b>—</b>       | <b>—</b>       |  |

|                                                               |                |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b> | <b>498 538</b> | <b>375 228</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|



## NOT 23

FORDRINGAR I INTRESSEFÖRETAG  
OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

|                                                             | 2016         | 2015         |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 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

|                                                                      | 2016         | 2015         |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                           | 1 368        | 1 368        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      | <b>1 368</b> | <b>1 368</b> |
| Ingående avskrivningar                                               | —            | —            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                           | <b>—</b>     | <b>—</b>     |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>1 368</b> | <b>1 368</b> |

## NOT 25

ANDRA LÅNGFRISTIGA  
FORDRINGAR

|                                                             | 2016         | 2015         |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 8 306        | 7 255        |
| Inköp/nyutlåning                                            | 4 641        | 4 842        |
| Försäljningar                                               | –2 079       | –2 467       |
| Amorteringar                                                | –958         | –1 324       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>9 910</b> | <b>8 306</b> |
| Ingående avskrivningar                                      | —            | —            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                  | <b>—</b>     | <b>—</b>     |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar</b> | <b>9 910</b> | <b>8 306</b> |

## NOT 26

FÖRUTBETALDA KOSTNADER  
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                           | 2016          | 2015          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Balanserad ränta derivatinstrument                        | 2 807         | 5 248         |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 1 319         | 1 668         |
| Förutbetalda kostnader försäkringspremie                  | 218           | 1 022         |
| Förutbetalda kostnader licenser                           | 949           | 945           |
| Förutbetalda kostnader arrende                            | 671           | 512           |
| Upplupna hyresintäkter                                    | 1 181         | 1 042         |
| Upplupna förvaltningsintäkter                             | —             | 4 848         |
| Övriga poster                                             | 3 355         | 4 123         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>10 500</b> | <b>19 408</b> |

I balanserad ränta derivatinstrument ingår 995 kkr, som avser 2018 eller senare.

## NOT 27

## OBESKATTADE RESERVER

|                                        | 2016           | 2015           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiseringsfond, Tax 11             | —              | 13 252         |
| Periodiseringsfond, Tax 12             | 25 927         | 25 927         |
| Periodiseringsfond, Tax 13             | 20 057         | 20 057         |
| Periodiseringsfond, Tax 14             | 44 775         | 44 775         |
| Periodiseringsfond, Tax 15             | 18 519         | 18 519         |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan | 53 244         | 49 702         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>      | <b>162 522</b> | <b>172 232</b> |

## NOT 28

## AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

|                                    | 2016           | 2015           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättning vid årets ingång        | 102 696        | 103 970        |
| Nyintjänad pension                 | 3 218          | 2 476          |
| Årets utbetalningar                | –7 087         | –7 095         |
| Ränta                              | 3 697          | 3 717          |
| Övrigt                             | 269            | –372           |
| <b>Avsättning vid årets utgång</b> | <b>102 793</b> | <b>102 696</b> |

## NOT 29

## AVSÄTTNING FÖR

## UPPSKJUTNA SKATTER

|                                       | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Uppskjutna skatteskulder</b>       |                |                |
| Förvaltningsfastigheter               | 591 217        | 620 076        |
| Finansiella instrument                | 618            | 1 268          |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b> | <b>591 835</b> | <b>621 344</b> |

## Uppskjutna skattefordringar

|                                          |             |               |
|------------------------------------------|-------------|---------------|
| Finansiella instrument                   | -420        | -1 015        |
| <b>Summa uppskjutna skattefordringar</b> | <b>-420</b> | <b>-1 015</b> |

Uppskjutna skatteskulder/  
fordringar, netto

591 415      620 329

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

## NOT 30

## ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

|                                          | 2016     | 2015     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Ingående balans                          | —        | 971      |
| Avsättning under året                    | —        | —        |
| Under året i anspråkstagen<br>avsättning | —        | -971     |
| Omklassificering                         | —        | —        |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>—</b> | <b>—</b> |

## NOT 31

## LÄNESKULDER

|                             | 2016             |                  | 2015             |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder        | Nominellt belopp | Marknadsvärde    | Nominellt belopp | Marknadsvärde    |
| Skulder till koncernföretag | 6 660 124        | 6 660 124        | 6 508 967        | 6 509 132        |
| <b>Totalt</b>               | <b>6 660 124</b> | <b>6 660 124</b> | <b>6 508 967</b> | <b>6 509 132</b> |

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av marknadsvärde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 150 124 kkr (98 967).

## NOT 32

## LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

|                                   | 2016     |                  | 2015     |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|----------|------------------|
|                                   | 1–5 år   | Senare än fem år | 1–5 år   | Senare än fem år |
| Skulder till koncernföretag       | —        | 6 510 000        | —        | 6 210 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>—</b> | <b>6 510 000</b> | <b>—</b> | <b>6 210 000</b> |

**NOT 33**  
**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                           | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter                                | 161 851        | 164 251        |
| Upplupna räntekostnader lån                               | —              | 4              |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 2 029          | 2 089          |
| Upplupna personalkostnader                                | 9 573          | 6 745          |
| Upplupna taxebundna kostnader                             | 42 440         | 39 693         |
| Upplupna ombyggnadskostnader                              | 33 100         | 117 291        |
| Upplupna underhållskostnader                              | 19 120         | 15 358         |
| Upplupna kostnader fastighetsskötsel                      | 1 459          | 2 386          |
| Balanserad ränta derivatinstrument                        | 1 909          | 4 168          |
| Övriga poster                                             | 6 951          | 2 869          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>278 432</b> | <b>354 854</b> |

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt. I balanserad ränta derivatinstrument ingår 832 kkr, som avser 2018 eller senare.

**NOT 34**  
**STÄLLDA SÄKERHETER**

|                                                             | 2016     | 2015           |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag | —        | 200 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                             | <b>—</b> | <b>200 000</b> |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Säkerheter i eget förvar</b> | <b>9 149 943</b> | <b>8 949 943</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|

**NOT 35**  
**EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

|                                    | 2016         | 2015         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ansvarsförbindelse FPG/PRI         | 2 056        | 2 054        |
| Ansvarsförbindelse Fastigo         | 2 074        | 2 060        |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>4 130</b> | <b>4 114</b> |

**NOT 36**  
**JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET**

|                                                                           | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar avseende immateriella anläggnings-tillgångar                | 3 824          | 4 424          |
| Avskrivningar avseende materiella anläggnings-tillgångar                  | 421 390        | 418 357        |
| Nedskrivningar avseende materiella anläggnings-tillgångar                 | —              | 769            |
| Återförda nedskrivningar avseende materiella anlägg-ningstillgångar       | −4 187         | −50 210        |
| Ökning (+) / minskning (−) av avsättningar                                | 97             | −2 245         |
| Utrangeringskostnad komponentbyte                                         | 7 554          | 4 058          |
| Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggnings-tillgångar | 121 531        | −3 028         |
| <b>Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>            | <b>550 209</b> | <b>372 125</b> |

**NOT 37**  
**ERLAGD RÄNTA**

|                                            | 2016            | 2015            |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten    | −153 693        | −163 057        |
| Aktiverad ränta i investeringsverksamheten | −4 200          | −7 700          |
| <b>Summa erlagd ränta</b>                  | <b>−157 893</b> | <b>−170 757</b> |

*CPA*



## NOT 38

## SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN

## FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

2016

2015

|                                                                             |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ökning (-) / minskning (+)                                                  |               |                |
| av kortfristiga fordringar                                                  | -30 541       | -35 377        |
| Ökning (+) / minskning (-)                                                  |               |                |
| av rörelseskulder                                                           | 54 498        | 15 769         |
| <b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b> | <b>23 957</b> | <b>-19 608</b> |

## NOT 39

## OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN

All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

## NOT 40

## NETTOLÄNESKULD

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. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

## NOT 42

## VINSTDISPOSITION

2016

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel              | 2 429 594 969        |
| Avsättning till fond för utvecklingsutgifter | -4 650 939           |
| Erhållet aktieägartillskott                  | 159 900 000          |
| Årets resultat                               | -103 046 432         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>2 481 797 598</b> |

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

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie) | 0                    |
| I ny räkning balanseras                | 2 481 797 598        |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 481 797 598</b> |

## NOT 43

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2017 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2017

GÖTEBORG DEN 9 FEBRUARI 2017



**MATS ARNSMAR**  
Ordförande



**DAVID SUOMALAINEN**  
1:e vice ordförande



**INGVAR GRÄNS**  
2:e vice ordförande



**ERIK HELGESON**  
Ledamot



**MARIE STENQVIST**  
Ledamot



**ÅKE BJÖRK**  
Ledamot



**ANDERS SÖDERMAN**  
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**KARIN OLSSON**  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 9 februari 2017



**LARS BERGSTEN**  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



**LARS-OLA DAHLQVIST**  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



*Handwritten signature*



# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36–68 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Poseidon enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–35 samt 73–87. Det är styrelsen och den 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 den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den 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 den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Poseidon för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**GÖTEBORG DEN 9 FEBRUARI 2017**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**KARIN OLSSON**

Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport för år 2016

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon  
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556120-3398

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under år 2016.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 9 februari 2017



Lars Bergsten  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Lars-Ola Dahlqvist  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



# Fastighetsförteckning



110



# Antal lägenheter per bostadsområde och distrikt



| DISTRIKT  | BOSTÄDER ANTAL | BOSTÄDER YTA | LOKALER YTA | TOTAL YTA |
|-----------|----------------|--------------|-------------|-----------|
| ANGERED   | 1 872          | 139 500      | 3 275       | 142 775   |
| BACKA     | 2 394          | 149 758      | 6 620       | 156 378   |
| CENTRUM   | 5 092          | 313 113      | 23 997      | 337 110   |
| HISINGEN  | 3 347          | 195 394      | 10 031      | 205 425   |
| HJÄLLBO   | 2 289          | 172 546      | 10 839      | 183 385   |
| KORTEDALA | 3 631          | 221 016      | 10 453      | 231 469   |
| VÄSTER    | 4 497          | 291 215      | 11 727      | 302 942   |
| ÖSTER     | 3 718          | 229 443      | 20 484      | 249 927   |
| SUMMA     | 26 840         | 1 711 985    | 97 426      | 1 809 411 |

## FASTIGHETSBESTÅND PER STADSDEL

| Stadsdel<br>Fastighet | Adress           | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                       |                  |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Angered               |                  |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Angered 85:1          | Länkhavsgatan    | C1   | 1980   | 1980    | 28                | 2 286           | ---            | 2 286        | 895                     | ---     | 5      | 901    | 7 765                 | 14 914                   |
| Angered 86:1          | Fjäderhavsgatan  | C1   | 1982   | 1982    | 6                 | 546             | ---            | 546          | 966                     | ---     | 919    | 1 885  | 3 876                 | 4 182                    |
| Angered 90:1          | Fjäderhavsgatan  | C1   | 1980   | 1980    | 46                | 3 776           | ---            | 3 776        | 928                     | ---     | ---    | 928    | 12 390                | 23 430                   |
| Angered 90:2          | Fjäderhavsgatan  | C1   | 1979   | 1979    | 54                | 4 546           | ---            | 4 546        | 907                     | ---     | ---    | 907    | 11 253                | 27 279                   |
| Angered 91:1          | Fjäderhavsgatan  | C1   | 1979   | 1979    | 132               | 10 714          | ---            | 10 714       | 921                     | ---     | 3      | 923    | 31 340                | 65 551                   |
| Angered 92:1          | Länkhavsgatan    | C1   | 1980   | 1980    | 46                | 3 776           | ---            | 3 776        | 931                     | ---     | ---    | 931    | 11 939                | 23 230                   |
| Angered 92:2          | Länkhavsgatan    | C1   | 1979   | 1979    | 60                | 4 471           | 309            | 4 780        | 927                     | 728     | 222    | 1 136  | 17 397                | 34 439                   |
| Angered 92:3          | Länkhavsgatan    | C1   | 1978   | 1978    | 58                | 4 627           | ---            | 4 627        | 935                     | ---     | ---    | 935    | 12 425                | 28 760                   |
| Angered 93:2          | Angereds Torg    | C1   | 1978   | 1978    | 59                | 4 681           | 1 429          | 6 110        | 911                     | 1 314   | 2      | 1 008  | 19 534                | 47 802                   |
| Gårdsten 62:11        | Mejramgatan      | C2   | 1974   | 1981    | 126               | 8 861           | ---            | 8 861        | 1 020                   | ---     | ---    | 1 020  | 60 208                | 59 200                   |
| Gårdsten 62:12        | Mejramgatan      | C2   | 1974   | 1974    | 140               | 9 906           | 317            | 10 223       | 983                     | 947     | ---    | 982    | 60 673                | 64 326                   |
| Gårdsten 62:13        | Mejramgatan      | C2   | 1973   | 1973    | 129               | 8 687           | 30             | 8 717        | 1 000                   | 5 502   | ---    | 1 015  | 61 338                | 56 581                   |
| Gårdsten 62:16        | Rosmaringatan    | C2   | 1977   | 1977    | 130               | 9 765           | ---            | 9 765        | 777                     | ---     | ---    | 777    | 17 504                | 56 800                   |
| Gårdsten 62:3         | Rosmaringatan    | C2   | 1976   | 1976    | 138               | 9 605           | 127            | 9 732        | 836                     | 606     | ---    | 833    | 43 001                | 56 800                   |
| Gårdsten 62:6         | Paprikagatan     | C2   | 1976   | 1976    | 128               | 8 952           | ---            | 8 952        | 888                     | ---     | ---    | 888    | 46 440                | 52 400                   |
| Gårdsten 62:7         | Paprikagatan     | C2   | 1975   | 1975    | 84                | 6 135           | 45             | 6 180        | 788                     | 563     | ---    | 786    | 10 625                | 35 934                   |
| Gårdsten 62:8         | Paprikagatan     | C2   | 1975   | 1983    | 96                | 6 496           | 811            | 7 307        | 1 023                   | 1       | ---    | 910    | 48 906                | 44 914                   |
| Gårdsten 62:9         | Paprikagatan     | C2   | 1975   | 1975    | 110               | 8 019           | 55             | 8 074        | 1 011                   | 539     | ---    | 1 008  | 39 314                | 57 745                   |
| Gårdsten 63:1         | Kaprisgatan      | C2   | 1975   | 1988    | 283               | 22 552          | 151            | 22 703       | 954                     | 897     | 48     | 1 002  | 68 908                | 162 171                  |
| Gårdsten 81:3         | Schottisvägen    | C1   | 1962   | 1962    | 19                | 1 100           | ---            | 1 100        | 794                     | ---     | ---    | 794    | 3 017                 | 6 366                    |
| Hjällbo 5:14          | Bergsgårdsgärdet | C2   | 1968   | 1973    | 651               | 49 951          | 1 643          | 51 595       | 904                     | 601     | 38     | 932    | 203 820               | 325 956                  |
| Hjällbo 6:8           | Skolspåret       | C2   | 1968   | 1967    | 591               | 45 622          | 6 955          | 52 577       | 898                     | 731     | 47     | 924    | 125 918               | 305 674                  |
| Hjällbo 7:7           | Sandspåret       | C2   | 1968   | 1984    | 429               | 33 518          | 811            | 34 329       | 890                     | 574     | 24     | 907    | 123 284               | 224 275                  |
| Hjällbo 9:4           | Bondegärdet      | C2   | 1968   | 1968    | 618               | 43 455          | 1 430          | 44 885       | 905                     | 598     | 53     | 949    | 126 885               | 278 274                  |
| Parkeringsfastigheter |                  |      |        |         | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 12 664                | 15 426                   |
| Summa Angered         |                  |      |        |         | 4 161             | 312 047         | 14 113         | 326 160      | 912                     | 725     | 44     | 948    | 1 180 425             | 2 072 429                |
| Askim-Frölunda-Högsbo |                  |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Järnbrott 10:1        | Televisionsgatan | B1   | 1952   | 1970    | 18                | 1 083           | 71             | 1 154        | 1 023                   | 415     | 24     | 1 010  | 3 534                 | 12 511                   |
| Järnbrott 11:1        | Televisionsgatan | B1   | 1952   | 1986    | 66                | 3 939           | 72             | 4 011        | 1 062                   | 390     | 34     | 1 085  | 14 570                | 46 731                   |
| Järnbrott 116:87      | Elins Gård       | B1   | 2015   | 2015    | 117               | 8 258           | 41             | 8 299        | 1 585                   | 100     | 2      | 1 580  | 176 471               | 143 000                  |
| Järnbrott 116:88      | Idas Gård        | B1   | 1962   | 2001    | 110               | 6 762           | 24             | 6 785        | 1 179                   | 888     | 93     | 1 271  | 61 528                | 91 121                   |
| Järnbrott 116:89      | Fyrktorget       | B1   | 1962   | 2000    | 37                | 2 290           | 678            | 2 968        | 1 310                   | 1 071   | 105    | 1 360  | 28 794                | 37 915                   |
| Järnbrott 116:90      | Amandas Gård     | B1   | 1962   | 1999    | 130               | 7 337           | ---            | 7 337        | 1 345                   | ---     | 52     | 1 397  | 76 315                | 107 000                  |
| Järnbrott 116:91      | Amandas Gård     | B1   | 1962   | 1998    | 65                | 3 725           | 86             | 3 811        | 1 335                   | 1 232   | 55     | 1 388  | 36 388                | 54 561                   |
| Järnbrott 116:92      | Fredrikas Gård   | B1   | 1962   | 1997    | 65                | 4 324           | 233            | 4 557        | 1 190                   | 1 295   | 46     | 1 241  | 40 995                | 59 161                   |
| Järnbrott 116:93      | Fredrikas Gård   | B1   | 1962   | 1997    | 70                | 4 632           | ---            | 4 632        | 1 157                   | ---     | 41     | 1 199  | 46 823                | 60 072                   |
| Järnbrott 116:94      | Annas Gård       | B1   | 1962   | 1996    | 69                | 4 632           | 120            | 4 752        | 1 214                   | 704     | 34     | 1 235  | 34 384                | 62 710                   |
| Järnbrott 116:95      | Annas Gård       | B1   | 1962   | 1996    | 114               | 7 028           | 473            | 7 501        | 1 179                   | 732     | 29     | 1 180  | 54 536                | 95 537                   |
| Järnbrott 116:96      | Julianas Gård    | B1   | 1961   | 1995    | 132               | 8 896           | 10             | 8 906        | 1 249                   | 9 438   | 50     | 1 308  | 62 545                | 122 922                  |
| Järnbrott 116:97      | Julianas Gård    | B1   | 1961   | 1995    | 62                | 3 851           | 18             | 3 868        | 1 183                   | 283     | 91     | 1 269  | 31 096                | 51 679                   |
| Järnbrott 116:99      | Idas Gård        | B1   | 1962   | 2001    | 46                | 2 754           | ---            | 2 754        | 1 179                   | ---     | 39     | 1 218  | 31 521                | 36 600                   |
| Järnbrott 140:1       | Mandolingatan    | B2   | 1961   | 1961    | 156               | 9 072           | 317            | 9 389        | 1 009                   | 384     | 3      | 991    | 26 877                | 102 031                  |
| Järnbrott 140:2       | Mandolingatan    | B2   | 1962   | 1962    | 156               | 9 072           | 259            | 9 331        | 1 010                   | 763     | 3      | 1 006  | 27 218                | 102 299                  |
| Järnbrott 140:3       | Mandolingatan    | B2   | 1962   | 1962    | 156               | 9 072           | 356            | 9 428        | 1 011                   | 583     | 3      | 997    | 26 587                | 102 552                  |
| Järnbrott 140:4       | Mandolingatan    | B2   | 1962   | 1962    | 156               | 9 072           | 241            | 9 313        | 1 023                   | 386     | 3      | 1 010  | 27 075                | 102 809                  |

forts nästa sida





| Stadsdel<br>Fastighet        | Adress              | Läge | Byggår | Värdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|------------------------------|---------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                              |                     |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Askim-Frölunda-Högsbo forts. |                     |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Järnbrott 140:6              | Mandolingatan       | B2   | 1962   | 1962    | 156               | 9 072           | 204            | 9 276        | 1 006                   | 411     | 3      | 996    | 26 352                | 101 698                  |
| Järnbrott 142:4              | Marconigatan        | B2   | 1964   | 1964    | 97                | 7 315           | 620            | 7 935        | 953                     | 1 483   | 2      | 997    | 37 129                | 102 006                  |
| Järnbrott 142:5              | Marconigatan        | B2   | 1964   | 1964    | 98                | 7 302           | 680            | 7 982        | 964                     | 1 261   | 2      | 992    | 31 060                | 103 524                  |
| Järnbrott 142:6              | Marconigatan        | B2   | 1964   | 1970    | 92                | 7 092           | 695            | 7 787        | 971                     | 1 611   | 2      | 1 030  | 43 874                | 105 000                  |
| Järnbrott 154:1              | Dirigentgatan       | B1   | 1965   | 1981    | 304               | 20 674          | 337            | 21 011       | 1 184                   | 972     | 10     | 1 191  | 150 555               | 264 789                  |
| Järnbrott 155:1              | Barytongatan        | B1   | 1965   | 1965    | 172               | 11 644          | 333            | 11 977       | 991                     | 317     | 3      | 975    | 42 819                | 129 422                  |
| Järnbrott 155:4              | Kaverösterrassen    | B1   | 2010   | 1996    | 22                | 1 854           | 522            | 2 377        | 1 472                   | 768     | 281    | 1 598  | 40 671                | 35 875                   |
| Järnbrott 156:1              | Tunnlandsgatan      | B1   | 1965   | 1965    | 180               | 11 695          | 376            | 12 071       | 990                     | 689     | 11     | 992    | 43 580                | 130 948                  |
| Järnbrott 166:11             | Frölunda Kyrkogata  | B2   | 1996   | 1996    | 98                | 6 058           | 116            | 6 174        | 1 226                   | 511     | 40     | 1 252  | 48 811                | 81 304                   |
| Järnbrott 166:2              | Järnbrotts Prästväg | B2   | ---    | ---     | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 31 645                | ---                      |
| Järnbrott 184:1**            | Näverlursgatan      | B2   | 1964   | 1964    | 122               | 8 550           | 104            | 8 654        | 1 325                   | 2 544   | 46     | 1 341  | 173 875               | 86 317                   |
| Järnbrott 184:2              | Näverlursgatan      | B2   | 1964   | 1964    | 102               | 7 910           | 208            | 8 118        | 925                     | 2 456   | 2      | 966    | 25 139                | 85 842                   |
| Järnbrott 184:3              | Näverlursgatan      | B2   | 1964   | 1964    | 102               | 7 887           | 41             | 7 928        | 939                     | 272     | 2      | 938    | 25 937                | 84 048                   |
| Järnbrott 184:4              | Näverlursgatan      | B2   | 1965   | 1965    | 90                | 6 962           | 1 034          | 7 996        | 940                     | 967     | 2      | 945    | 27 442                | 79 789                   |
| Järnbrott 19:3               | Flygradiogatan      | B1   | 1953   | 1991    | 57                | 3 197           | 45             | 3 242        | 1 181                   | 516     | 39     | 1 210  | 13 335                | 41 690                   |
| Järnbrott 194:1              | Kaveröporten        | B1   | 2008   | 1999    | 36                | 2 639           | ---            | 2 639        | 1 473                   | ---     | 818    | 2 291  | 73 504                | 60 400                   |
| Järnbrott 2:1                | Flygradiogatan      | B1   | 1953   | 1991    | 54                | 3 380           | 156            | 3 536        | 1 150                   | 390     | 39     | 1 156  | 38 141                | 42 670                   |
| Järnbrott 5:1                | Bildradiogatan      | B1   | 1952   | 1987    | 96                | 5 730           | 686            | 6 416        | 1 086                   | 483     | 52     | 1 073  | 24 465                | 70 680                   |
| Järnbrott 6:1                | Rundradiogatan      | B1   | 1952   | 1990    | 120               | 7 413           | 158            | 7 571        | 1 158                   | 362     | 22     | 1 164  | 55 284                | 94 578                   |
| Järnbrott 7:3                | Rundradiogatan      | B1   | 1952   | 1982    | 110               | 6 188           | 135            | 6 323        | 1 131                   | 601     | 49     | 1 169  | 23 087                | 76 538                   |
| Järnbrott 758:66             | Mandolingatan       | B2   | 1961   | 1961    | ---               | ---             | 350            | 350          | ---                     | 732     | ---    | 732    | 0                     | 1 128                    |
| Järnbrott 9:1                | Bildradiogatan      | B1   | 1952   | 1988    | 48                | 2 918           | 117            | 3 035        | 1 089                   | 639     | 60     | 1 131  | 12 032                | 36 021                   |
| Järnbrott 5:103              | Växelmýntsgatan 55  | B1   | 2014   | 2014    | ---               | ---             | 216            | 216          | ---                     | 962     | ---    | 962    | 5 526                 | ---                      |
| Rud 9:2                      | Gånglåten           | B2   | 1963   | 2003    | 181               | 12 059          | 100            | 12 159       | 1 172                   | 700     | 2      | 1 170  | 103 269               | 164 527                  |
| Rud 9:3                      | Gånglåten           | B2   | 1963   | 2003    | 172               | 11 096          | 269            | 11 365       | 1 178                   | 595     | 2      | 1 166  | 100 597               | 152 227                  |
| Rud 9:4                      | Gånglåten           | B2   | 1963   | 2003    | 179               | 11 742          | 1 117          | 12 858       | 1 164                   | 702     | 2      | 1 126  | 104 957               | 164 165                  |
| Rud 9:5                      | Gånglåten           | B2   | 1963   | 2001    | 84                | 5 041           | 112            | 5 153        | 1 119                   | 404     | 2      | 1 105  | 40 432                | 66 825                   |
| Parkeringsfastigheter        |                     |      |        |         | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 61 055                | 68 643                   |
| Summa Askim-Frölunda-Högsbo  |                     |      |        |         | 4 497             | 291 215         | 11 727         | 302 942      | 1 124                   | 890     | 42     | 1 157  | 2 171 398             | 3 755 040                |

#### Centrum

|                |                        |    |      |      |     |        |       |        |       |       |     |       |        |         |
|----------------|------------------------|----|------|------|-----|--------|-------|--------|-------|-------|-----|-------|--------|---------|
| Guldheden 20:3 | Doktor Saléns Gata     | A2 | 1950 | 1950 | 24  | 2 187  | 544   | 2 731  | 1 070 | 736   | --- | 1 004 | 10 276 | 40 134  |
| Guldheden 20:8 | Doktor Heymans Gata    | A2 | 1951 | 1951 | 38  | 2 566  | ---   | 2 566  | 1 123 | ---   | 62  | 1 201 | 18 484 | 44 800  |
| Guldheden 21:1 | Doktor Saléns Gata     | A2 | 1950 | 1995 | 48  | 3 234  | 119   | 3 353  | 1 275 | 889   | --- | 1 262 | 19 544 | 63 818  |
| Guldheden 24:1 | Doktor Belfrages Gata  | A2 | 1950 | 1992 | 161 | 9 702  | ---   | 9 702  | 1 346 | ---   | --- | 1 346 | 76 281 | 196 000 |
| Guldheden 25:1 | Doktor Belfrages Gata  | A2 | 1950 | 1995 | 76  | 4 914  | 76    | 4 990  | 1 285 | 994   | --- | 1 281 | 31 520 | 97 565  |
| Guldheden 26:1 | Doktor Saléns Gata     | A2 | 1950 | 1950 | 30  | 1 700  | 1 052 | 2 752  | 1 097 | 1 054 | --- | 1 081 | 12 977 | 36 484  |
| Guldheden 27:2 | Doktor Heymans Gata    | A2 | 1951 | 1951 | 146 | 10 094 | 48    | 10 142 | 1 068 | 1 698 | 57  | 1 128 | 54 774 | 172 440 |
| Guldheden 28:1 | Doktor Bondesons gata  | A2 | 1958 | 1976 | 213 | 7 561  | 223   | 7 784  | 1 350 | 853   | 26  | 1 362 | 29 815 | 150 634 |
| Guldheden 29:1 | Doktor Billqvists Gata | A2 | 1950 | 1995 | 58  | 3 409  | 115   | 3 524  | 1 320 | 932   | --- | 1 307 | 24 572 | 68 822  |
| Guldheden 30:1 | Doktor Bondesons gata  | A2 | 1952 | 1996 | 31  | 1 641  | 1 199 | 2 840  | 1 047 | 1 396 | --- | 1 195 | 14 392 | 40 446  |
| Guldheden 31:1 | Doktor Fries Torg      | A2 | 1952 | 1992 | 12  | 1 208  | 861   | 2 069  | 948   | 1 154 | --- | 1 034 | 9 007  | 26 392  |
| Guldheden 32:1 | Syster Ainas Gata      | A2 | 1950 | 1997 | 36  | 2 466  | 51    | 2 517  | 1 221 | 1 176 | 40  | 1 260 | 21 715 | 48 442  |
| Guldheden 32:2 | Syster Ainas Gata      | A2 | 1950 | 1997 | 34  | 2 328  | ---   | 2 328  | 1 220 | ---   | 38  | 1 258 | 20 552 | 44 600  |
| Guldheden 32:3 | Syster Ainas Gata      | A2 | 1950 | 1997 | 36  | 2 466  | ---   | 2 466  | 1 221 | ---   | 59  | 1 279 | 20 102 | 48 348  |
| Guldheden 34:3 | Doktor Liborius Gata   | A2 | 1952 | 1952 | 162 | 7 902  | 277   | 8 179  | 1 101 | 464   | 27  | 1 106 | 37 492 | 136 847 |

forts nästa sida



| Stadsdel<br>Fastighet | Adress                  | Läge | Byggår | Värdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------|-------------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                       |                         |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Centrum               |                         |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Guldheden 36:3        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1952   | 1952    | 115               | 5 996           | 784            | 6 780        | 1 101                   | 573     | 43     | 1 082  | 33 757                | 105 133                  |
| Guldheden 36:4        | Doktor Allards Gata     | A2   | 1992   | 1992    | 47                | 4 091           | 54             | 4 145        | 1 306                   | 3 140   | 234    | 1 564  | 49 838                | 89 001                   |
| Guldheden 37:3        | Doktor Liborius Gata 13 | A2   | 1952   | 1995    | 36                | 2 466           | ---            | 2 466        | 1 221                   | ---     | 83     | 1 304  | 19 528                | 48 184                   |
| Guldheden 37:4        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1952   | 1995    | ---               | ---             | 500            | 500          | ---                     | 276     | ---    | 276    | 14                    | ---                      |
| Guldheden 38:1        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1952   | 1997    | 38                | 2 604           | ---            | 2 604        | 1 220                   | ---     | 46     | 1 265  | 22 306                | 50 324                   |
| Guldheden 38:2        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1951   | 1996    | 38                | 2 604           | ---            | 2 604        | 1 219                   | ---     | ---    | 1 219  | 19 795                | 49 800                   |
| Guldheden 38:3        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1951   | 1996    | 38                | 2 604           | ---            | 2 604        | 1 221                   | ---     | 28     | 1 249  | 17 885                | 49 800                   |
| Guldheden 38:4        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1950   | 1996    | 38                | 2 604           | ---            | 2 604        | 1 222                   | ---     | ---    | 1 222  | 19 443                | 49 800                   |
| Guldheden 38:5        | Doktor Liborius Gata    | A2   | 1950   | 1995    | 38                | 2 604           | ---            | 2 604        | 1 219                   | ---     | 36     | 1 255  | 19 100                | 49 800                   |
| Guldheden 59:1        | Doktor Sydows Gata      | A2   | 1952   | 1952    | 32                | 1 836           | 44             | 1 880        | 1 073                   | 468     | 30     | 1 089  | 8 626                 | 31 511                   |
| Guldheden 60:1        | Doktor Sydows Gata      | A2   | 1952   | 1952    | 69                | 3 916           | 100            | 4 016        | 1 094                   | 590     | 16     | 1 098  | 19 007                | 67 750                   |
| Guldheden 61:3        | Doktor Sydows Gata      | A2   | 1952   | 1952    | 145               | 7 905           | 657            | 8 562        | 1 088                   | 418     | 17     | 1 053  | 39 436                | 138 082                  |
| Guldheden 63:1        | Doktor Forselius Backe  | A2   | 1960   | 1977    | 136               | 6 189           | 276            | 6 465        | 1 254                   | 651     | 95     | 1 323  | 44 313                | 119 552                  |
| Guldheden 63:2        | Doktor Forselius Backe  | A2   | 1960   | 1975    | 133               | 7 165           | 770            | 7 935        | 1 214                   | 564     | 0      | 1 151  | 57 211                | 135 584                  |
| Guldheden 63:3        | Doktor Forselius Backe  | A2   | 1959   | 1980    | 97                | 4 633           | 39             | 4 672        | 1 231                   | 257     | 11     | 1 234  | 34 345                | 87 126                   |
| Guldheden 64:1        | Doktor Forselius Backe  | A2   | 1960   | 1960    | 57                | 4 261           | 109            | 4 369        | 1 170                   | 580     | ---    | 1 155  | 31 576                | 74 355                   |
| Guldheden 64:2        | Doktor Forselius Backe  | A2   | 1960   | 1977    | 74                | 4 375           | 79             | 4 454        | 1 216                   | 468     | 16     | 1 218  | 36 809                | 80 331                   |
| Guldheden 64:3        | Doktor Forselius Backe  | A2   | 1960   | 1976    | 100               | 5 108           | 7              | 5 115        | 1 280                   | 10 845  | 86     | 1 379  | 45 153                | 97 768                   |
| Gårda 71:8            | Anders Personsgatan     | A2   | 2008   | 2012    | 317               | 23 979          | 446            | 24 425       | 1 597                   | 1 689   | 101    | 1 699  | 763 837               | 694 777                  |
| Johanneberg 40:3      | Wallenbergsgatan        | A1   | 1937   | 1950    | 27                | 1 550           | ---            | 1 550        | 1 180                   | ---     | 45     | 1 224  | 7 798                 | 37 600                   |
| Johanneberg 41:5      | Engdahlsgratan          | A1   | 1937   | 1950    | 71                | 3 315           | 91             | 3 405        | 1 178                   | 578     | 23     | 1 185  | 13 676                | 90 357                   |
| Johanneberg 43:3      | Wallenbergsgatan        | A1   | 1937   | 1950    | 24                | 1 416           | ---            | 1 416        | 1 118                   | ---     | 48     | 1 166  | 5 636                 | 38 000                   |
| Johanneberg 44:6      | Wallenbergsgatan        | A1   | 1937   | 1950    | 32                | 1 622           | 117            | 1 739        | 1 158                   | 244     | 35     | 1 131  | 6 912                 | 43 739                   |
| Krokslätt 156:1       | Framnäsgratan           | A2   | 1948   | 1989    | 21                | 1 149           | 82             | 1 231        | 1 365                   | 340     | ---    | 1 297  | 8 039                 | 28 310                   |
| Krokslätt 160:1       | Solgårdsgatan           | A2   | 1938   | 1938    | 60                | 2 994           | 14             | 3 008        | 1 286                   | 274     | ---    | 1 282  | 18 121                | 54 818                   |
| Krokslätt 161:1       | Stuxbergsgatan          | A2   | 1938   | 1938    | 39                | 1 746           | ---            | 1 746        | 1 341                   | ---     | ---    | 1 341  | 12 171                | 33 000                   |
| Krokslätt 179:1       | Eklandagatan            | A2   | 1940   | 1950    | 64                | 2 992           | 354            | 3 346        | 1 270                   | 357     | ---    | 1 174  | 19 854                | 70 241                   |
| Krokslätt 54:3        | Glasmästaregatan        | A2   | 1965   | 2009    | 270               | 18 328          | 179            | 18 507       | 1 366                   | 387     | 49     | 1 406  | 378 059               | 325 689                  |
| Krokslätt 69:3        | Fridkullagatan          | A2   | 1950   | 1950    | 86                | 3 914           | 298            | 4 212        | 1 146                   | 844     | 37     | 1 162  | 19 695                | 68 482                   |
| Krokslätt 70:1        | Brushanegatan           | A2   | 1948   | 1989    | 76                | 4 846           | 138            | 4 984        | 1 280                   | 725     | 9      | 1 274  | 32 545                | 116 012                  |
| Krokslätt 76:3        | Glasmästaregatan        | A2   | 1991   | 1992    | 88                | 7 131           | 1 602          | 8 733        | 1 269                   | 1 057   | 38     | 1 268  | 66 449                | 184 267                  |
| Krokslätt 99:1        | Eklandagatan            | A2   | 1940   | 1950    | 40                | 2 210           | 104            | 2 314        | 1 205                   | 744     | ---    | 1 184  | 13 462                | 50 067                   |
| Stampen 16:13         | Norra Ågatan            | A2   | 2004   | 2004    | 149               | 10 454          | ---            | 10 454       | 1 603                   | ---     | 136    | 1 740  | 172 209               | 297 000                  |
| Stampen 16:14         | Norra Ågatan            | A2   | 2004   | 2004    | 78                | 2 171           | ---            | 2 171        | 1 735                   | ---     | ---    | 1 735  | 32 387                | 62 000                   |
| Stampen 16:15         | Norra Ågatan            | A2   | 2004   | 2004    | 35                | 2 390           | ---            | 2 390        | 1 595                   | ---     | ---    | 1 595  | 36 423                | 66 000                   |
| Stampen 16:16         | Norra Ågatan            | A2   | 2004   | 2004    | 35                | 2 390           | ---            | 2 390        | 1 586                   | ---     | ---    | 1 586  | 37 089                | 65 000                   |
| Stampen 16:17         | Norra Ågatan            | A2   | 2004   | 2004    | 35                | 2 390           | ---            | 2 390        | 1 611                   | ---     | ---    | 1 611  | 36 825                | 66 000                   |
| Summa Centrum         |                         |      |        |         | 3 883             | 231 322         | 11 407         | 242 729      | 1 295                   | 878     | 42     | 1 318  | 2 600 832             | 4 931 032                |
| Lundby                |                         |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Brämaregården 2:13    | Rambergsvägen           | B2   | 1933   | 1963    | 102               | 5 228           | 151            | 5 379        | 980                     | 430     | ---    | 965    | 18 359                | 69 235                   |
| Brämaregården 20:11   | Jägaregatan             | B2   | 1937   | 2006    | 72                | 3 548           | ---            | 3 548        | 1 342                   | ---     | 23     | 1 365  | 28 739                | 62 200                   |
| Brämaregården 25:13   | Hisingergatan           | B2   | 1948   | 1969    | 58                | 2 667           | 90             | 2 757        | 999                     | 84      | 4      | 974    | 6 933                 | 36 259                   |
| Brämaregården 27:2    | Brämaregatan            | B2   | 1930   | 1951    | 13                | 678             | 259            | 937          | 1 007                   | 1 014   | ---    | 1 009  | 2 477                 | 10 550                   |
| Brämaregården 27:9    | Brämaregatan            | B2   | 1930   | 1972    | 68                | 3 720           | 249            | 3 969        | 915                     | 718     | 5      | 907    | 4 139                 | 48 459                   |

forts nästa sida



| Stadsdel<br>Fastighet | Adress                  | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------|-------------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                       |                         |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Lundby forts.         |                         |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Brämaregården 29:5    | Myntgatan               | B2   | 1982   | 1983    | 25                | 1 981           | 88             | 2 069        | 1 039                   | 878     | ---    | 1 032  | 7 482                 | 27 996                   |
| Brämaregården 3:16    | Östra Stillestorpsgatan | B2   | 1936   | 1980    | 14                | 835             | 10             | 845          | 1 009                   | 301     | ---    | 1 001  | 4 178                 | 11 413                   |
| Brämaregården 3:25    | Bergavägen              | B2   | 1934   | 1983    | 9                 | 566             | 141            | 707          | 969                     | 1 155   | ---    | 1 006  | 1 873                 | 8 519                    |
| Brämaregården 3:26    | Rambergsvägen           | B2   | 1935   | 1983    | 16                | 1 132           | 20             | 1 152        | 949                     | 241     | ---    | 936    | 3 651                 | 14 821                   |
| Brämaregården 3:27    | Östra Stillestorpsgatan | B2   | 1936   | 1983    | 17                | 1 064           | ---            | 1 064        | 1 018                   | ---     | ---    | 1 018  | 5 589                 | 14 400                   |
| Kyrkbyn 17:13         | Douglasgatan            | B3   | 1936   | 1975    | 73                | 4 810           | 319            | 5 129        | 990                     | 510     | 21     | 981    | 15 643                | 55 230                   |
| Kyrkbyn 17:5          | Lundbygatan             | B3   | 1939   | 1988    | 11                | 563             | 33             | 596          | 1 134                   | 682     | ---    | 1 109  | 2 663                 | 7 245                    |
| Kyrkbyn 17:6          | Lundbygatan             | B3   | 1938   | 1988    | 17                | 1 050           | 136            | 1 186        | 1 093                   | 1 013   | ---    | 1 084  | 6 531                 | 13 757                   |
| Kyrkbyn 27:1          | Inärogatan              | B3   | 1952   | 1991    | 12                | 810             | ---            | 810          | 1 120                   | ---     | ---    | 1 120  | 6 107                 | 10 238                   |
| Kyrkbyn 27:2          | Inärogatan              | B3   | 1954   | 1997    | 18                | 984             | ---            | 984          | 1 126                   | ---     | ---    | 1 126  | 8 275                 | 12 536                   |
| Kyrkbyn 27:3          | Inärogatan              | B3   | 1954   | 1997    | 21                | 1 263           | ---            | 1 263        | 1 104                   | ---     | 2      | 1 107  | 8 801                 | 15 800                   |
| Kyrkbyn 33:1          | Fyrväpplingsgatan       | B3   | 1952   | 1972    | 118               | 7 603           | 82             | 7 685        | 1 358                   | 506     | 28     | 1 377  | 120 849               | 113 334                  |
| Kyrkbyn 34:1          | Inärogatan              | B3   | 1951   | 1997    | 49                | 2 681           | 12             | 2 693        | 1 194                   | 11 110  | 30     | 1 268  | 22 628                | 35 600                   |
| Kyrkbyn 35:1          | Inärogatan              | B3   | 1951   | 1997    | 25                | 1 370           | ---            | 1 370        | 1 190                   | ---     | 131    | 1 321  | 11 797                | 18 200                   |
| Kyrkbyn 35:2          | Inärogatan              | B3   | 1954   | 1997    | 24                | 1 320           | ---            | 1 320        | 1 189                   | ---     | 1      | 1 190  | 9 991                 | 17 400                   |
| Kyrkbyn 35:3          | Inärogatan              | B3   | 1954   | 1997    | 24                | 1 320           | 5              | 1 325        | 1 189                   | 16 870  | 51     | 1 293  | 9 979                 | 17 400                   |
| Kyrkbyn 36:1          | Byalagsgatan            | B3   | 1951   | 1997    | 39                | 2 173           | 174            | 2 347        | 1 123                   | 528     | 48     | 1 127  | 16 914                | 28 424                   |
| Kyrkbyn 36:2          | Inärogatan              | B3   | 1954   | 1974    | 39                | 2 177           | 133            | 2 310        | 1 081                   | 248     | 50     | 1 082  | 9 209                 | 26 040                   |
| Kyrkbyn 89:1          | Eketrägatan             | B3   | 1952   | 1992    | 45                | 2 979           | 392            | 3 371        | 1 096                   | 451     | 12     | 1 033  | 16 530                | 38 117                   |
| Kyrkbyn 89:2          | Eketrägatan             | B3   | 1951   | 1995    | 78                | 4 338           | 224            | 4 562        | 1 126                   | 721     | 8      | 1 114  | 24 220                | 56 878                   |
| Kyrkbyn 89:3          | Eketrägatan             | B3   | 1951   | 1996    | 39                | 2 163           | ---            | 2 163        | 1 127                   | ---     | 9      | 1 136  | 13 613                | 27 725                   |
| Kyrkbyn 89:4          | Eketrägatan             | B3   | 1951   | 1979    | 24                | 1 383           | ---            | 1 383        | 1 118                   | ---     | 27     | 1 145  | 6 191                 | 16 914                   |
| Kyrkbyn 90:1          | Eketrägatan             | B3   | 1951   | 1996    | 48                | 2 640           | ---            | 2 640        | 1 189                   | ---     | 64     | 1 252  | 15 001                | 35 000                   |
| Kyrkbyn 90:2          | Eketrägatan             | B3   | 1951   | 1996    | 24                | 1 320           | ---            | 1 320        | 1 189                   | ---     | ---    | 1 189  | 7 503                 | 17 400                   |
| Kyrkbyn 91:1          | Byalagsgatan            | B3   | 1954   | 1998    | 73                | 4 074           | 561            | 4 635        | 1 122                   | 793     | 30     | 1 112  | 31 173                | 54 917                   |
| Rambergsstaden 40:1   | Sunnanvindsgatan        | B2   | 1946   | 1956    | 53                | 2 893           | 101            | 2 994        | 975                     | 502     | 40     | 999    | 10 107                | 38 203                   |
| Rambergsstaden 41:2   | Wieselgrensgatan        | B2   | 1946   | 1986    | 90                | 5 207           | 666            | 5 873        | 1 092                   | 603     | 36     | 1 073  | 24 875                | 78 078                   |
| Rambergsstaden 44:1   | Sockenvägen             | B2   | 1946   | 1956    | 48                | 2 461           | 38             | 2 499        | 1 004                   | 787     | 40     | 1 042  | 11 637                | 33 007                   |
| Rambergsstaden 57:1   | Alice Bonthronsgatan    | B2   | 1948   | 1976    | 32                | 1 609           | ---            | 1 609        | 854                     | ---     | ---    | 854    | 5 959                 | 19 600                   |
| Rambergsstaden 58:1   | Alice Bonthronsgatan    | B2   | 1948   | 1968    | 35                | 1 694           | 341            | 2 035        | 812                     | 701     | ---    | 794    | 6 158                 | 22 023                   |
| Sannegården 16:1      | Bautastensgatan         | B3   | 1938   | 1983    | 113               | 5 415           | 135            | 5 550        | 1 066                   | 491     | 28     | 1 079  | 20 663                | 64 918                   |
| Sannegården 17:2      | Lambergsgatan           | B3   | 1939   | 1969    | 17                | 543             | ---            | 543          | 793                     | ---     | 56     | 849    | 4 276                 | ---                      |
| Sannegården 19:1      | Bautastensgatan         | B3   | 1939   | 1983    | 12                | 681             | 100            | 781          | 1 099                   | 768     | 4      | 1 061  | 1 925                 | 8 592                    |
| Sannegården 20:1      | Bautastensgatan         | B3   | 1938   | 1986    | 30                | 1 086           | 350            | 1 436        | 1 268                   | ---     | ---    | 960    | 5 154                 | 14 313                   |
| Tolered 147:3         | Arvid Lindmansgatan     | B3   | 1950   | 1967    | 46                | 2 423           | 2 553          | 4 976        | 1 012                   | 910     | 8      | 968    | 17 926                | 38 663                   |
| Tolered 29:14         | Gamla Björlandavägen    | B2   | 1950   | 1983    | 52                | 3 656           | 32             | 3 688        | 1 067                   | ---     | 21     | 1 079  | 20 763                | 43 600                   |
| Summa Lundby          |                         |      |        |         | 1 723             | 96 107          | 7 393          | 103 500      | 1 094                   | 734     | 21     | 1 089  | 576 483               | 1 283 004                |

#### Majorna-Linné

|            |                |    |      |      |     |       |     |       |       |       |     |       |        |         |
|------------|----------------|----|------|------|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|--------|---------|
| Haga 10:10 | Landsvägsgatan | A1 | 1985 | 1985 | 107 | 8 307 | 941 | 9 248 | 1 206 | 1 889 | --- | 1 275 | 45 979 | 249 587 |
| Haga 10:11 | Frigångsgatan  | A1 | 1913 | 1985 | 50  | 4 711 | 670 | 5 381 | 1 067 | 1 594 | --- | 1 133 | 24 348 | 135 304 |
| Haga 11:15 | Frigångsgatan  | A1 | 1990 | 1990 | 115 | 8 856 | 290 | 9 146 | 1 290 | 1 787 | --- | 1 306 | 73 955 | 253 359 |
| Haga 12:11 | Haga Nygata    | A1 | 1888 | 1987 | 43  | 2 715 | 244 | 2 959 | 1 188 | 1 718 | --- | 1 232 | 31 051 | 75 751  |
| Haga 12:13 | Frigångsgatan  | A1 | 1988 | 1989 | 21  | 2 110 | --- | 2 110 | 1 187 | ---   | --- | 1 187 | 13 267 | 56 400  |
| Haga 12:6  | Haga Nygata    | A1 | 1919 | 1989 | 51  | 2 968 | 344 | 3 312 | 1 240 | 331   | --- | 1 146 | 29 548 | 77 683  |

forts nästa sida



40



| Stadsdel<br>Fastighet  | Adress           | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|------------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                        |                  |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Majorna-Linné forts.   |                  |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Haga 13:15             | Haga Nygata      | A1   | 1870   | 1984    | 34                | 2 088           | 487            | 2 575        | 1 143                   | 1 955   | ---    | 1 297  | 12 019                | 56 926                   |
| Haga 13:16             | Frigångsgatan    | A1   | 1984   | 1984    | 80                | 5 830           | 173            | 6 003        | 1 250                   | 992     | 2      | 1 245  | 25 552                | 161 414                  |
| Haga 15:10             | Landsväggsgatan  | A1   | 1986   | 1986    | 74                | 4 795           | 253            | 5 048        | 1 262                   | 426     | ---    | 1 220  | 32 026                | 134 048                  |
| Haga 16:4              | Bergsgatan       | A1   | 1989   | 1989    | 155               | 11 452          | 1 112          | 12 564       | 1 284                   | 2 214   | ---    | 1 367  | 79 359                | 349 202                  |
| Haga 16:8              | Bergsgatan       | A1   | 1906   | 2007    | 24                | 2 479           | 260            | 2 739        | 1 438                   | 2 908   | ---    | 1 577  | 61 758                | 86 336                   |
| Haga 17:6              | Bergsgatan       | A1   | 1983   | 1983    | 78                | 5 650           | 1 775          | 7 425        | 1 189                   | 2 050   | ---    | 1 395  | 47 634                | 184 000                  |
| Haga 8:3               | Haga Nygata      | A1   | 1992   | 1993    | 65                | 5 636           | 579            | 6 215        | 1 362                   | 1 889   | 72     | 1 483  | 65 442                | 174 220                  |
| Haga 9:6               | Järntorget       | A1   | 1890   | 1993    | 63                | 6 087           | 2 692          | 8 779        | 1 285                   | 2 203   | ---    | 1 567  | 110 719               | 222 600                  |
| Kommendantsängen 716:8 | Landsväggsgatan  | A1   | 1931   | 1971    | 13                | 706             | 326            | 1 032        | 1 003                   | 1 642   | ---    | 1 205  | 4 601                 | 21 924                   |
| Olivedal 2:12          | Plantagegatan    | A1   | 1986   | 1986    | 105               | 8 207           | 379            | 8 586        | 1 233                   | 632     | 25     | 1 231  | 41 953                | 195 549                  |
| Olivedal 2:6           | Plantagegatan    | A1   | 1910   | 1985    | 26                | 2 287           | 134            | 2 421        | 1 038                   | 1 538   | ---    | 1 066  | 11 124                | 50 672                   |
| Sandarna 10:2          | Orustgatan       | A4   | 1945   | 1993    | 24                | 1 008           | 187            | 1 195        | 1 322                   | 964     | 0      | 1 266  | 5 902                 | 20 963                   |
| Sandarna 11:8          | Jordhyttgatan    | A4   | 1939   | 1962    | 52                | 2 776           | 55             | 2 831        | 1 118                   | 256     | 14     | 1 115  | 10 731                | 48 088                   |
| Sandarna 14:2          | Öckerögatan      | A4   | 1946   | 1983    | 24                | 1 176           | 37             | 1 213        | 1 301                   | 753     | 19     | 1 303  | 3 896                 | 23 000                   |
| Sandarna 14:4          | Orustgatan       | A4   | 1947   | 1986    | 24                | 1 129           | ---            | 1 129        | 1 247                   | ---     | ---    | 1 247  | 5 487                 | 21 400                   |
| Sandarna 15:1          | Karl Johansgatan | A4   | 1945   | 1971    | 24                | 1 116           | 369            | 1 485        | 1 254                   | 693     | 8      | 1 122  | 6 189                 | 22 945                   |
| Sandarna 15:2          | Öckerögatan      | A4   | 1945   | 1975    | 28                | 1 652           | 14             | 1 666        | 1 183                   | 243     | 75     | 1 250  | 8 669                 | 30 600                   |
| Sandarna 15:3          | Öckerögatan      | A4   | 1947   | 1987    | 24                | 1 047           | 19             | 1 066        | 1 231                   | 284     | 85     | 1 299  | 6 548                 | 20 300                   |
| Sandarna 15:6          | Karl Johansgatan | A4   | 1946   | 1966    | 24                | 1 176           | 76             | 1 252        | 1 141                   | 371     | ---    | 1 094  | 2 873                 | 21 087                   |
| Sandarna 26:1          | Öckerögatan      | A4   | 1947   | 1984    | 24                | 1 140           | 36             | 1 176        | 1 308                   | 710     | ---    | 1 290  | 4 198                 | 22 400                   |
| Sandarna 3:1           | Jordhyttgatan    | A4   | 1939   | 1939    | 110               | 4 945           | 120            | 5 065        | 1 220                   | 399     | 32     | 1 233  | 22 976                | 88 355                   |
| Sandarna 4:5           | Donsögatan       | A4   | 1944   | 1993    | 16                | 952             | 248            | 1 200        | 1 266                   | 1 413   | ---    | 1 296  | 9 199                 | 20 870                   |
| Sandarna 5:8           | Donsögatan       | A4   | 1943   | 1986    | 103               | 6 346           | 537            | 6 883        | 1 184                   | 558     | 12     | 1 147  | 37 051                | 118 639                  |
| Sandarna 6:7           | Brännögatan      | A4   | 1944   | 1984    | 65                | 3 539           | 38             | 3 577        | 1 112                   | 1 981   | 38     | 1 158  | 15 242                | 61 432                   |
| Sandarna 7:2           | Brännögatan      | A4   | 1944   | 1986    | 24                | 1 152           | 22             | 1 174        | 1 180                   | 365     | ---    | 1 165  | 5 612                 | 21 284                   |
| Sandarna 8:10          | Orustgatan       | A4   | 1941   | 1968    | 80                | 3 820           | 88             | 3 908        | 1 217                   | 344     | 1      | 1 198  | 22 855                | 69 199                   |
| Sandarna 8:11          | Donsögatan       | A4   | 1944   | 1986    | 40                | 2 280           | 9              | 2 289        | 1 212                   | 329     | 2      | 1 210  | 17 956                | 42 833                   |
| Sandarna 9:2           | Orustgatan 16    | A4   | 1991   | 1991    | 17                | 1 484           | 396            | 1 880        | 1 169                   | 1 086   | ---    | 1 152  | 14 282                | 30 606                   |
| Stigberget 34:24       | Fjärde Långgatan | A2   | 1989   | 1989    | 51                | 3 941           | 126            | 4 067        | 1 269                   | 974     | 82     | 1 341  | 32 195                | 80 555                   |
| Summa Majorna-Linné    |                  |      |        |         | 1 858             | 125 563         | 13 036         | 138 599      | 1 229                   | 1 680   | 12     | 1 284  | 942 197               | 3 249 531                |

**Norra Hisingen**

|             |                       |    |      |      |     |        |     |        |       |        |     |       |        |        |
|-------------|-----------------------|----|------|------|-----|--------|-----|--------|-------|--------|-----|-------|--------|--------|
| Backa 77:1  | Markurellgatan        | B4 | 1969 | 2000 | 72  | 5 204  | 150 | 5 354  | 1 106 | 14     | 28  | 1 103 | 29 993 | 57 521 |
| Backa 77:2  | Markurellgatan        | B4 | 1969 | 2006 | 72  | 5 084  | --- | 5 084  | 1 107 | ---    | 35  | 1 142 | 33 413 | 58 121 |
| Backa 77:3  | Markurellgatan        | B4 | 1970 | 2006 | 72  | 5 084  | --- | 5 084  | 1 105 | ---    | 43  | 1 148 | 33 811 | 58 121 |
| Backa 78:1  | Baron Rogers Gata     | B4 | 1970 | 1995 | 60  | 4 368  | --- | 4 368  | 1 104 | ---    | 36  | 1 140 | 31 463 | 47 000 |
| Backa 78:2  | Baron Rogers Gata     | B4 | 1970 | 1985 | 119 | 8 443  | 248 | 8 691  | 976   | 718    | 37  | 1 006 | 47 276 | 82 147 |
| Backa 78:3  | Baron Rogers Gata     | B4 | 1970 | 1984 | 122 | 8 638  | --- | 8 638  | 975   | ---    | 61  | 1 036 | 53 951 | 85 694 |
| Backa 78:4  | Baron Rogers Gata     | B4 | 1970 | 1970 | 64  | 4 492  | 18  | 4 510  | 855   | 12 554 | 37  | 938   | 12 193 | 39 400 |
| Backa 79:1  | Katjas Gata           | B4 | 1971 | 1971 | 159 | 11 499 | 131 | 11 630 | 843   | 966    | 26  | 870   | 37 076 | 98 735 |
| Backa 79:10 | Hjalmar Bergmans Gata | B4 | 1970 | 1992 | 76  | 4 760  | 299 | 5 059  | 1 136 | 914    | 32  | 1 155 | 39 891 | 52 922 |
| Backa 79:11 | Hjalmar Bergmans Gata | B4 | 1970 | 1994 | 74  | 4 688  | --- | 4 688  | 1 125 | ---    | 88  | 1 214 | 34 061 | 53 239 |
| Backa 79:12 | Hjalmar Bergmans Gata | B4 | 1971 | 1994 | 74  | 4 688  | --- | 4 688  | 1 122 | ---    | 56  | 1 178 | 33 257 | 51 000 |
| Backa 79:2  | Julias Gata           | B4 | 1971 | 1979 | 136 | 8 779  | 150 | 8 929  | 1 061 | 14     | --- | 1 043 | 70 672 | 86 223 |

forts nästa sida



| Stadsdel<br>Fastighet | Adress                 | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Arshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------|------------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                       |                        |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Norra Hisingen forts. |                        |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Backa 79:3            | Julias Gata            | B4   | 1971   | 1971    | 57                | 4 272           | 59             | 4 331        | 830                     | 648     | 159    | 986    | 13 639                | 39 550                   |
| Backa 79:5            | Jacobs Gata            | B4   | 1970   | 2014    | 83                | 5 917           | 359            | 6 276        | 1 008                   | 691     | 89     | 1 079  | 60 561                | 62 170                   |
| Backa 79:6            | Blendas Gata           | B4   | 1970   | 2002    | 124               | 4 311           | 318            | 4 629        | 1 396                   | ---     | ---    | 1 300  | 38 220                | 59 755                   |
| Backa 79:7            | Blendas Gata           | B4   | 1970   | 1999    | 88                | 5 542           | 150            | 5 692        | 1 216                   | 14      | ---    | 1 185  | 89 501                | 67 042                   |
| Backa 79:8            | Blendas Gata           | B4   | 1970   | 1970    | 66                | 4 446           | ---            | 4 446        | 834                     | ---     | ---    | 834    | 11 389                | 37 600                   |
| Backa 79:9            | Blendas Gata           | B4   | 1970   | 1980    | 126               | 8 181           | ---            | 8 181        | 1 039                   | ---     | 7      | 1 046  | 72 654                | 82 600                   |
| Summa Norra Hisingen  |                        |      |        |         | 1 644             | 108 396         | 1 882          | 110 278      | 1 031                   | 583     | 38     | 1 061  | 743 022               | 1 118 840                |
| Västra Hisingen       |                        |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Biskopsgården 5:1     | Långströmsgatan        | B4   | 1967   | 1967    | ---               | ---             | 163            | 163          | ---                     | 971     | 7 683  | 8 653  | 7 209                 | 4 620                    |
| Biskopsgården 5:2     | Långströmsgatan        | B4   | 1967   | 1967    | 71                | 2 034           | 192            | 2 226        | 881                     | 540     | ---    | 851    | 3 446                 | 17 983                   |
| Biskopsgården 5:3     | Långströmsgatan        | B4   | 1967   | 1967    | 74                | 2 111           | ---            | 2 111        | 878                     | ---     | ---    | 878    | 3 340                 | 17 420                   |
| Biskopsgården 52:10   | Väderilsgatan          | B4   | 1958   | 1981    | 110               | 6 107           | ---            | 6 107        | 1 102                   | ---     | 57     | 1 159  | 35 781                | 52 200                   |
| Biskopsgården 52:13   | Stackmolnsgatan        | B4   | 1965   | 1965    | 150               | 9 236           | 413            | 9 649        | 1 000                   | 507     | 39     | 1 018  | 47 991                | 70 720                   |
| Biskopsgården 52:14   | Stackmolnsgatan        | B4   | 1965   | 1975    | 77                | 4 708           | 167            | 4 875        | 1 007                   | 636     | 157    | 1 152  | 34 282                | 42 604                   |
| Biskopsgården 52:2    | Väderilsgatan          | B4   | 1958   | 1996    | 84                | 4 725           | 584            | 5 309        | 1 106                   | 497     | 0      | 1 039  | 25 936                | 45 481                   |
| Biskopsgården 52:4    | Väderilsgatan          | B4   | 1957   | 1982    | 47                | 3 206           | ---            | 3 206        | 979                     | ---     | 67     | 1 046  | 14 454                | 25 991                   |
| Biskopsgården 52:5    | Väderilsgatan          | B4   | 1957   | 1979    | 18                | 1 548           | 162            | 1 710        | 926                     | 624     | 63     | 960    | 5 544                 | 12 240                   |
| Biskopsgården 52:6    | Väderilsgatan          | B4   | 1957   | 1981    | 45                | 3 069           | 164            | 3 233        | 1 005                   | 646     | 47     | 1 033  | 15 254                | 25 532                   |
| Biskopsgården 52:7    | Väderilsgatan          | B4   | 1957   | 1995    | 24                | 1 680           | ---            | 1 680        | 995                     | ---     | 109    | 1 104  | 6 723                 | 15 409                   |
| Biskopsgården 52:9    | Väderilsgatan          | B4   | 1957   | 1996    | 84                | 4 725           | 154            | 4 879        | 1 118                   | 1 072   | ---    | 1 116  | 23 646                | 44 273                   |
| Biskopsgården 6:1     | Långströmsgatan        | B4   | ---    | ---     | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 1                     | ---                      |
| Biskopsgården 6:3     | Långströmsgatan        | B4   | 1966   | 1966    | 74                | 2 111           | ---            | 2 111        | 1 171                   | ---     | ---    | 1 171  | 3 181                 | 17 420                   |
| Biskopsgården 6:4     | Långströmsgatan        | B4   | 1967   | 1967    | 74                | 2 111           | ---            | 2 111        | 1 168                   | ---     | ---    | 1 168  | 3 526                 | 17 420                   |
| Biskopsgården 6:5     | Långströmsgatan        | B4   | 1967   | 1967    | 62                | 1 829           | ---            | 1 829        | 1 157                   | ---     | ---    | 1 157  | 3 087                 | 15 056                   |
| Biskopsgården 82:1    | Daggdroppegatan        | B5   | 1964   | 1973    | 30                | 2 308           | ---            | 2 308        | 940                     | ---     | 20     | 960    | 13 116                | 17 216                   |
| Biskopsgården 84:1    | Klimatgatan            | B5   | 1964   | 1973    | 154               | 10 538          | 283            | 10 821       | 967                     | 154     | 1      | 946    | 55 937                | 81 542                   |
| Biskopsgården 87:1    | Klimatgatan            | B5   | 1964   | 1974    | 142               | 8 876           | 319            | 9 195        | 990                     | 475     | 0      | 972    | 51 418                | 69 665                   |
| Biskopsgården 87:2    | Daggdroppegatan        | B5   | 1964   | 1972    | 88                | 6 886           | 297            | 7 183        | 947                     | 439     | 1      | 927    | 31 274                | 51 394                   |
| Biskopsgården 96:5    | Bernhards Gränd        | B4   | 1994   | 1994    | 10                | 844             | 638            | 1 482        | 1 054                   | 912     | 84     | 1 077  | 5 809                 | 10 718                   |
| Biskopsgården 96:6    | Bymolnsgatan           | B4   | 1993   | 1993    | 57                | 5 138           | 12             | 5 150        | 1 014                   | 604     | 204    | 1 218  | 56 569                | 48 289                   |
| Biskopsgården 96:7    | Norra Fjädermolnsgatan | B4   | 1965   | 1993    | 317               | 23 633          | 1 460          | 25 093       | 1 000                   | 1 211   | 13     | 1 025  | 162 991               | 197 090                  |
| Biskopsgården 96:8    | Bernhards Gränd        | B4   | 1993   | 1993    | 50                | 4 059           | 71             | 4 130        | 1 058                   | 78      | 160    | 1 201  | 39 447                | 39 327                   |
| Kyrkbyn 123:1         | Baltzersgatan          | B4   | 1955   | 2002    | 165               | 9 082           | 117            | 9 199        | 1 135                   | 610     | 66     | 1 194  | 63 022                | 122 041                  |
| Kyrkbyn 125:1         | Jätttestensgatan       | B4   | 1954   | 1962    | ---               | ---             | 947            | 947          | ---                     | 748     | ---    | 748    | 2 989                 | 3 990                    |
| Kyrkbyn 125:2         | Baltzersgatan          | B4   | 1955   | 2004    | 193               | 10 443          | 517            | 10 960       | 1 143                   | 566     | 39     | 1 155  | 111 658               | 145 054                  |
| Kyrkbyn 128:2         | Jätttestensgatan       | B4   | 1955   | 1985    | 155               | 8 459           | 205            | 8 664        | 1 149                   | 739     | 32     | 1 171  | 79 937                | 107 020                  |
| Kyrkbyn 81:1          | Jätttestensgatan       | B4   | 1947   | 2001    | 19                | 1 184           | 513            | 1 697        | 821                     | 1 266   | 46     | 1 001  | 14 914                | 17 109                   |
| Parkeringsfastigheter |                        |      |        |         | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 840                   | 2 940                    |
| Summa Västra Hisingen |                        |      |        |         | 2 374             | 140 649         | 7 377          | 148 026      | 1 037                   | 786     | 58     | 1 083  | 923 325               | 1 337 764                |



| Stadsdel<br>Fastighet | Adress           | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                       |                  |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Örgryte-Härlanda      |                  |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Bagaregården 2:10     | Uddevallagatan   | A2   | 1915   | 1976    | 85                | 5 140           | 121            | 5 261        | 1 056                   | 1 018   | ---    | 1 055  | 20 092                | 90 799                   |
| Bagaregården 3:5      | Falkgatan        | A2   | 1915   | 1977    | 74                | 4 973           | 303            | 5 276        | 1 066                   | 764     | 2      | 1 051  | 20 310                | 91 617                   |
| Bagaregården 31:2     | Lefflersgatan    | A2   | 1945   | 1986    | 109               | 5 655           | 179            | 5 834        | 1 207                   | 1 113   | 8      | 1 213  | 23 838                | 110 365                  |
| Bagaregården 31:3     | Nordåsgatan      | A2   | 2013   | 2013    | 67                | 4 324           | ---            | 4 324        | 1 779                   | ---     | ---    | 1 779  | 121 160               | 115 000                  |
| Bagaregården 35:7     | Kobergsgatan     | A2   | 1945   | 1986    | 80                | 5 076           | 63             | 5 139        | 1 165                   | 2 199   | 189    | 1 366  | 31 111                | 98 228                   |
| Bagaregården 37:12    | Frödingsgatan    | A2   | 1943   | 1986    | 12                | 738             | ---            | 738          | 1 140                   | ---     | ---    | 1 140  | 2 969                 | 13 800                   |
| Bagaregården 37:13    | Frödingsgatan    | A2   | 1941   | 1971    | 60                | 2 523           | ---            | 2 523        | 926                     | ---     | ---    | 926    | 10 963                | 39 400                   |
| Bagaregården 38:15    | Frödingsgatan    | A2   | 1943   | 1986    | 12                | 738             | ---            | 738          | 1 138                   | ---     | ---    | 1 138  | 2 938                 | 13 800                   |
| Bagaregården 4:20     | Kungälvsgatan    | A2   | 1912   | 1985    | 16                | 1 275           | 305            | 1 580        | 1 010                   | 864     | ---    | 982    | 5 945                 | 24 358                   |
| Bagaregården 4:6      | Falkgatan        | A2   | 1921   | 1976    | 21                | 1 053           | ---            | 1 053        | 823                     | ---     | ---    | 823    | 3 341                 | 16 400                   |
| Bagaregården 40:4     | Sulitelmagatan   | A2   | 1943   | 1980    | 21                | 1 743           | 45             | 1 788        | 1 050                   | 399     | ---    | 1 034  | 7 409                 | 31 286                   |
| Bagaregården 42:4     | Sulitelmagatan   | A2   | 1943   | 1970    | 39                | 2 379           | 10             | 2 389        | 1 118                   | 373     | 53     | 1 167  | 10 503                | 43 800                   |
| Bagaregården 51:1     | Ejdergatan       | A2   | 1918   | 1982    | 34                | 2 186           | 121            | 2 307        | 1 089                   | 789     | ---    | 1 073  | 14 758                | 40 230                   |
| Bagaregården 6:5      | Ejdergatan       | A2   | 1916   | 1979    | 67                | 4 784           | 341            | 5 125        | 1 019                   | 718     | ---    | 999    | 22 908                | 84 680                   |
| Bagaregården 9:8      | Bagaregårdsgatan | A2   | 1922   | 1990    | 115               | 7 122           | 246            | 7 368        | 1 181                   | 900     | ---    | 1 172  | 35 666                | 139 631                  |
| Kallebäck 8:1         | Kallebäcksvägen  | A4   | 1932   | 1932    | 72                | 2 360           | 8              | 2 368        | 1 141                   | 186     | 88     | 1 226  | 9 931                 | 34 204                   |
| Kålltorp 103:1        | Zachrissonsgatan | A3   | 1948   | 1980    | 25                | 1 226           | 246            | 1 472        | 870                     | 816     | ---    | 861    | 5 058                 | 21 662                   |
| Kålltorp 105:1        | Zachrissonsgatan | A3   | 1947   | 1960    | 53                | 2 737           | 124            | 2 861        | 1 052                   | 676     | 70     | 1 106  | 12 449                | 48 859                   |
| Kålltorp 106:1        | Zachrissonsgatan | A3   | 1947   | 1960    | 47                | 2 229           | 306            | 2 535        | 1 075                   | 565     | ---    | 1 014  | 10 660                | 41 193                   |
| Kålltorp 107:1        | Zachrissonsgatan | A3   | 1948   | 1970    | 39                | 1 851           | ---            | 1 851        | 866                     | ---     | ---    | 866    | 7 146                 | 30 000                   |
| Kålltorp 108:5        | Ättehögsatan     | A3   | 1947   | 1960    | 36                | 1 881           | 27             | 1 908        | 1 052                   | 307     | ---    | 1 042  | 8 276                 | 33 436                   |
| Kålltorp 36:13        | Stobéegatan      | A3   | 1933   | 1983    | 15                | 934             | ---            | 934          | 1 097                   | ---     | ---    | 1 097  | 6 302                 | 16 800                   |
| Kålltorp 56:9         | Qvidingsgatan    | A3   | 1937   | 1982    | 15                | 814             | 57             | 871          | 1 129                   | 419     | 3      | 1 085  | 3 399                 | 15 110                   |
| Kålltorp 57:4         | Qvidingsgatan    | A3   | 1939   | 1977    | 12                | 604             | ---            | 604          | 1 147                   | ---     | 34     | 1 181  | 4 516                 | 11 074                   |
| Kålltorp 58:5         | Qvidingsgatan    | A3   | 1937   | 1937    | 36                | 2 139           | ---            | 2 139        | 1 052                   | ---     | ---    | 1 052  | 7 441                 | 37 000                   |
| Kålltorp 59:12        | Qvidingsgatan    | A3   | 1938   | 1938    | 60                | 2 969           | 203            | 3 172        | 1 096                   | 272     | 62     | 1 106  | 12 359                | 51 246                   |
| Kålltorp 59:13        | Forsstenagatan   | A3   | 1938   | 1938    | 48                | 2 497           | 675            | 3 172        | 1 076                   | 683     | 1      | 993    | 10 173                | 46 494                   |
| Kålltorp 60:1         | Björcksgatan     | A3   | 1937   | 1970    | 75                | 3 928           | 439            | 4 367        | 1 154                   | 761     | 49     | 1 164  | 25 061                | 75 237                   |
| Kålltorp 65:1         | Intagsgatan      | A3   | 1939   | 1978    | 30                | 1 240           | ---            | 1 240        | 846                     | ---     | ---    | 846    | 5 028                 | 20 000                   |
| Kålltorp 93:1         | Ahrenbergsgatan  | A3   | 1946   | 1970    | 93                | 5 212           | 10             | 5 222        | 1 079                   | 248     | 25     | 1 102  | 25 954                | 93 000                   |
| Lunden 42:1           | Hogenskildsgatan | A2   | 1950   | 1950    | 118               | 5 564           | 345            | 5 909        | 1 129                   | 969     | 14     | 1 134  | 24 136                | 102 161                  |
| Lunden 52:1           | Stavhopparegatan | A2   | 1943   | 1977    | 25                | 1 508           | 22             | 1 530        | 1 096                   | 273     | 1      | 1 085  | 6 099                 | 27 270                   |
| Lunden 53:3           | Valåsgatan       | A2   | 1939   | 1939    | 32                | 1 687           | 60             | 1 747        | 1 190                   | 620     | 66     | 1 237  | 8 434                 | 31 290                   |
| Lunden 53:4           | Stavhopparegatan | A2   | 1943   | 1960    | 40                | 1 969           | 41             | 2 010        | 1 156                   | 648     | 5      | 1 151  | 8 953                 | 36 594                   |
| Lunden 54:1           | Valåsgatan       | A2   | 1940   | 1940    | 35                | 1 676           | 112            | 1 787        | 1 222                   | 627     | 37     | 1 222  | 9 015                 | 31 800                   |
| Lunden 56:4           | Trestegsgatan    | A2   | 1939   | 1939    | 56                | 2 482           | 45             | 2 527        | 1 267                   | 674     | 35     | 1 292  | 11 519                | 46 736                   |
| Lunden 57:1           | Skogshydegatan   | A2   | 1939   | 1939    | 44                | 2 272           | 313            | 2 585        | 1 201                   | 661     | 43     | 1 179  | 10 940                | 43 333                   |
| Lunden 61:4           | Blekeslanten     | A2   | 1963   | 1963    | 178               | 13 108          | 1 668          | 14 775       | 1 055                   | 547     | 79     | 1 077  | 65 272                | 243 000                  |
| Lunden 61:5           | Överstegatan     | A2   | 1944   | 1950    | 48                | 2 120           | 15             | 2 135        | 1 136                   | 426     | 1      | 1 132  | 9 786                 | 38 422                   |
| Lunden 61:6           | Ulfsparregatan   | A2   | 1951   | 1951    | 24                | 1 200           | 12             | 1 212        | 1 144                   | 422     | 46     | 1 183  | 5 078                 | 21 827                   |
| Olskroken 13:16       | Falkgatan        | A3   | 1912   | 1976    | 36                | 1 459           | ---            | 1 459        | 837                     | ---     | ---    | 837    | 5 716                 | 23 400                   |
| Olskroken 13:17       | Sparvgatan       | A3   | 1990   | 1990    | 42                | 3 308           | ---            | 3 308        | 1 193                   | ---     | 78     | 1 271  | 28 113                | 65 283                   |
| Olskroken 13:8        | Svangatan        | A3   | 1918   | 1981    | 44                | 2 925           | 245            | 3 170        | 1 105                   | 997     | ---    | 1 097  | 12 655                | 54 617                   |
| Olskroken 29:11       | Borgaregatan     | A3   | 1983   | 1983    | 101               | 7 844           | 1 063          | 8 906        | 1 168                   | 733     | 108    | 1 225  | 65 360                | 152 889                  |

forts nästa sida





| Stadsdel<br>Fastighet   | Adress              | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-------------------------|---------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                         |                     |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Örgryte-Härlanda forts. |                     |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Olskroken 30:11         | Olskrokgatan        | A3   | 1983   | 1983    | 49                | 3 598           | ---            | 3 598        | 1 179                   | ---     | 398    | 1 577  | 30 899                | 76 584                   |
| Olskroken 4:11          | Borgaregatan        | A3   | 1983   | 1983    | 155               | 11 636          | 96             | 11 732       | 1 116                   | 240     | 4      | 1 113  | 50 885                | 215 264                  |
| Olskroken 5:5           | Borgaregatan        | A3   | 1983   | 1983    | 100               | 7 321           | 3 538          | 10 859       | 1 128                   | 1 491   | 52     | 1 298  | 72 162                | 169 800                  |
| Olskroken 6:12          | Bondegatan          | A3   | 1983   | 1983    | 115               | 9 796           | 621            | 10 417       | 1 082                   | 1 821   | 1      | 1 127  | 58 427                | 184 137                  |
| Olskroken 7:14          | Bondegatan          | A3   | 1983   | 1983    | 33                | 2 639           | 6 709          | 9 348        | 1 087                   | 1 349   | 7      | 1 283  | 90 178                | 51 106                   |
| Skår 50:1               | Omvägen             | A4   | 1951   | 1951    | 31                | 1 945           | 266            | 2 211        | 1 151                   | 589     | 14     | 1 098  | 8 601                 | 29 723                   |
| Skår 51:1               | Omvägen             | A4   | 1951   | 1951    | 142               | 7 629           | 348            | 7 977        | 1 107                   | 504     | 56     | 1 136  | 34 190                | 111 002                  |
| Skår 52:2               | Kallebäcksvägen     | A4   | 1951   | 1970    | 76                | 5 152           | 605            | 5 757        | 1 101                   | 1 009   | 35     | 1 127  | 28 221                | 79 636                   |
| Skår 54:1               | Kallebäcksvägen     | A4   | 1951   | 1980    | 77                | 4 507           | 89             | 4 596        | 1 154                   | 138     | ---    | 1 134  | 22 592                | 69 054                   |
| Sävenäs 181:2           | Smögengatan         | A4   | ---    | ---     | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 51 731                | 0                        |
| Torp 50:6               | Gunn Wällgrens gata | A2   | ---    | ---     | ---               | ---             | ---            | ---          | ---                     | ---     | ---    | ---    | 59 175                | 63 445                   |
| Summa Örgryte-Härlanda  |                     |      |        |         | 3 069             | 185 671         | 20 038         | 205 709      | 1 120                   | 1 097   | 38     | 1 156  | 1 265 799             | 3 497 082                |

#### Östra Göteborg

|                   |                       |    |      |      |     |        |       |        |       |        |     |       |         |         |
|-------------------|-----------------------|----|------|------|-----|--------|-------|--------|-------|--------|-----|-------|---------|---------|
| Gamlestaden 11:23 | Brahegatan            | B2 | 1930 | 1985 | 130 | 8 582  | 154   | 8 736  | 1 014 | 1 023  | --- | 1 014 | 39 680  | 97 692  |
| Gamlestaden 12:28 | Brahegatan            | B2 | 1930 | 1976 | 144 | 9 197  | 708   | 9 905  | 948   | 450    | --- | 913   | 34 365  | 99 776  |
| Gamlestaden 13:21 | Holländaregatan       | B2 | 1940 | 1983 | 20  | 966    | 20    | 986    | 1 035 | 296    | --- | 1 020 | 2 891   | 10 865  |
| Gamlestaden 13:27 | Gamlestadsvägen       | B2 | 1931 | 1983 | 79  | 5 730  | 467   | 6 197  | 972   | 764    | 3   | 959   | 20 505  | 65 823  |
| Gamlestaden 14:11 | Lars Kagsgatan        | B2 | 1936 | 1936 | 84  | 4 163  | 58    | 4 221  | 991   | 182    | --- | 980   | 12 005  | 43 732  |
| Gamlestaden 15:8  | Måns Bryntessonsgatan | B2 | 1948 | 1948 | 30  | 1 727  | 70    | 1 797  | 1 019 | 384    | --- | 994   | 15 987  | 18 821  |
| Gamlestaden 20:21 | Måns Bryntessonsgatan | B2 | 1951 | 1982 | 60  | 3 179  | 10    | 3 189  | 838   | ---    | 3   | 838   | 9 347   | 32 236  |
| Gamlestaden 30:1  | Gamlestadsvägen       | B2 | 1938 | 1938 | 65  | 3 227  | 66    | 3 293  | 1 006 | 508    | 36  | 1 033 | 10 787  | 34 838  |
| Gamlestaden 34:1  | Gamlestadsvägen       | B2 | 1938 | 1938 | 24  | 1 450  | ---   | 1 450  | 947   | ---    | 15  | 962   | 4 636   | 14 800  |
| Gamlestaden 34:3  | Lars Kagsgatan        | B2 | 1938 | 1938 | 36  | 1 791  | ---   | 1 791  | 995   | ---    | 105 | 1 100 | 5 159   | 19 000  |
| Gamlestaden 34:6  | Nylösegratan          | B2 | 1944 | 1981 | 41  | 2 981  | 57    | 3 038  | 929   | 166    | --- | 914   | 9 613   | 31 922  |
| Gamlestaden 4:9   | Brahegatan            | B2 | 1972 | 1989 | 175 | 5 993  | 3 172 | 9 165  | 1 431 | 1 167  | 163 | 1 502 | 80 303  | 117 727 |
| Gamlestaden 51:5  | Batterigatan          | B2 | 1948 | 1985 | 18  | 1 092  | 12    | 1 104  | 1 047 | 562    | --- | 1 042 | 6 785   | 12 768  |
| Gamlestaden 7:22  | Holländareplatsen     | B2 | 2015 | 2015 | 53  | 3 081  | 194   | 3 275  | 1 876 | 26     | --- | 1 767 | 120 841 | 63 573  |
| Gamlestaden 7:30  | Holländareplatsen     | B2 | 1980 | 1980 | 48  | 3 881  | 30    | 3 911  | 1 060 | 1 251  | --- | 1 061 | 13 581  | 44 606  |
| Gamlestaden 8:11  | Artillerigatan        | B2 | 1910 | 1983 | 60  | 3 750  | 1 075 | 4 825  | 994   | 1 086  | --- | 1 015 | 27 798  | 48 677  |
| Gamlestaden 8:18  | Holländareplatsen     | B2 | 1926 | 1981 | 49  | 3 262  | 51    | 3 313  | 976   | 1 023  | --- | 977   | 13 735  | 36 305  |
| Gamlestaden 8:20  | Banérsgratan          | B2 | 1917 | 1981 | 18  | 1 416  | ---   | 1 416  | 908   | ---    | --- | 908   | 4 246   | 14 800  |
| Gamlestaden 8:3   | Banérsgratan          | B2 | 1925 | 1981 | 6   | 430    | ---   | 430    | 926   | ---    | --- | 926   | 1 361   | 4 614   |
| Gamlestaden 9:18  | Banérsgratan          | B2 | 1939 | 1981 | 22  | 953    | ---   | 953    | 878   | ---    | --- | 878   | 2 170   | 9 811   |
| Kortedala 1:1     | Månadsgatan           | B3 | 1954 | 1992 | 51  | 3 045  | 181   | 3 226  | 1 101 | 606    | 29  | 1 102 | 23 792  | 33 641  |
| Kortedala 101:2   | Aprilgatan            | B3 | 1955 | 1989 | 172 | 10 328 | 355   | 10 683 | 1 105 | 995    | 44  | 1 146 | 91 804  | 78 694  |
| Kortedala 102:1   | Decemborgsgatan       | B3 | 1955 | 1988 | 245 | 14 948 | 251   | 15 199 | 1 066 | 347    | 34  | 1 088 | 61 395  | 158 710 |
| Kortedala 103:1   | Decemborgsgatan       | B3 | 1955 | 1988 | 58  | 3 415  | 646   | 4 061  | 1 066 | 464    | 108 | 1 078 | 14 755  | 38 956  |
| Kortedala 105:6   | Allhelgonagatan       | B3 | 1958 | 1978 | 39  | 2 586  | 293   | 2 879  | 991   | 316    | 42  | 964   | 6 495   | 26 135  |
| Kortedala 2:1     | Timgatan              | B3 | 1954 | 1992 | 137 | 8 714  | 132   | 8 846  | 1 105 | 651    | 61  | 1 159 | 55 264  | 96 827  |
| Kortedala 2:2     | Timgatan              | B3 | 1954 | 1991 | 68  | 4 427  | 5     | 4 432  | 1 149 | 15 183 | 9   | 1 173 | 26 924  | 50 200  |
| Kortedala 2:3     | Timgatan              | B3 | 1954 | 1991 | 34  | 2 209  | 37    | 2 246  | 1 150 | 2 393  | 98  | 1 268 | 14 434  | 25 935  |
| Kortedala 83:1    | Vårfrugatan           | B3 | 1957 | 1995 | 43  | 2 732  | 52    | 2 784  | 1 030 | 696    | 44  | 1 067 | 13 855  | 29 022  |

forts nästa sida



As

| Stadsdel<br>Fastighet | Adress           | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta | Årshyra brutto kr/kvm * |         |        |        | Bokfört<br>värde, kkr | Taxerings-<br>värde, kkr |
|-----------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
|                       |                  |      |        |         |                   |                 |                |              | Bostäder                | Lokaler | Övrigt | Totalt |                       |                          |
| Östra Göteborg forts. |                  |      |        |         |                   |                 |                |              |                         |         |        |        |                       |                          |
| Kortedala 84:1        | Vårfrugatan      | B3   | 1957   | 1995    | 33                | 1 773           | ---            | 1 773        | 1 137                   | ---     | 124    | 1 262  | 10 277                | 20 298                   |
| Kortedala 86:2        | Adventsvägen     | B3   | 1956   | 1956    | 96                | 5 424           | ---            | 5 424        | 972                     | ---     | 34     | 1 006  | 16 803                | 52 310                   |
| Kortedala 86:3        | Adventsvägen     | B3   | 1956   | 1990    | 64                | 3 600           | ---            | 3 600        | 974                     | ---     | 35     | 1 010  | 13 021                | 36 158                   |
| Kortedala 89:2        | Adventsvägen     | B3   | 1957   | 1996    | 36                | 2 106           | ---            | 2 106        | 1 110                   | ---     | 91     | 1 201  | 11 300                | 24 004                   |
| Kortedala 89:3        | Annandagsgatan   | B3   | 1958   | 1994    | 48                | 3 092           | 222            | 3 314        | 1 093                   | 400     | 56     | 1 103  | 16 655                | 35 519                   |
| Kortedala 90:4        | Annandagsgatan   | B3   | 1956   | 1993    | 82                | 5 366           | 131            | 5 497        | 1 083                   | 701     | 55     | 1 129  | 35 024                | 58 878                   |
| Kortedala 90:5        | Julaftonsgatan   | B3   | 1956   | 1993    | 72                | 4 895           | 68             | 4 963        | 1 065                   | 489     | 96     | 1 153  | 30 932                | 54 082                   |
| Kortedala 90:6        | Julaftonsgatan   | B3   | 1955   | 1992    | 75                | 5 048           | 77             | 5 125        | 1 094                   | 428     | ---    | 1 084  | 38 713                | 54 636                   |
| Kortedala 90:8        | Adventsvägen     | B3   | 1956   | 1994    | 100               | 6 077           | 20             | 6 097        | 1 099                   | 527     | 15     | 1 113  | 35 933                | 66 670                   |
| Kortedala 90:9        | Adventsvägen     | B3   | 1955   | 1994    | 36                | 1 917           | ---            | 1 917        | 1 063                   | ---     | ---    | 1 063  | 10 759                | 20 600                   |
| Kortedala 91:3        | Brittsommargatan | B3   | 1958   | 1970    | 127               | 8 765           | 30             | 8 795        | 996                     | 3 556   | 27     | 1 032  | 28 843                | 85 434                   |
| Kortedala 91:4        | Årstdsgatan      | B3   | 1956   | 1980    | 56                | 2 744           | 45             | 2 789        | 1 113                   | 929     | 76     | 1 186  | 11 598                | 29 668                   |
| Kortedala 94:1        | Allhelgonagatan  | B3   | 1957   | 1978    | 54                | 3 270           | 62             | 3 332        | 1 050                   | 732     | 50     | 1 094  | 18 752                | 34 498                   |
| Kortedala 95:1        | Allhelgonagatan  | B3   | 1957   | 1981    | 36                | 1 986           | 62             | 2 048        | 1 073                   | 546     | 38     | 1 095  | 10 882                | 20 407                   |
| Kortedala 96:2        | Allhelgonagatan  | B3   | 1955   | 1979    | 79                | 3 716           | ---            | 3 716        | 1 121                   | ---     | 90     | 1 211  | 26 996                | 40 583                   |
| Kortedala 96:3        | Brittsommargatan | B3   | 1957   | 1976    | 36                | 2 148           | ---            | 2 148        | 1 057                   | ---     | 47     | 1 104  | 12 379                | 22 364                   |
| Kortedala 97:1        | Allhelgonagatan  | B3   | 1955   | 1979    | 51                | 2 902           | ---            | 2 902        | 1 060                   | ---     | 107    | 1 167  | 15 629                | 31 764                   |
| Kviberg 22:10         | Beväringsgatan   | B2   | 1959   | 1959    | 50                | 3 419           | 127            | 3 546        | 944                     | 898     | 21     | 963    | 11 683                | 36 692                   |
| Kviberg 22:6          | Beväringsgatan   | B2   | 1959   | 1959    | 102               | 6 864           | 215            | 7 079        | 945                     | 549     | 96     | 1 029  | 20 211                | 76 086                   |
| Kviberg 22:7          | Beväringsgatan   | B2   | 1959   | 1959    | 102               | 6 892           | 198            | 7 090        | 950                     | 654     | 27     | 968    | 20 804                | 72 802                   |
| Kviberg 22:8          | Beväringsgatan   | B2   | 1959   | 1959    | 102               | 6 892           | 292            | 7 184        | 954                     | 437     | 26     | 959    | 21 100                | 72 982                   |
| Kviberg 22:9          | Beväringsgatan   | B2   | 1959   | 1959    | 102               | 6 892           | 247            | 7 139        | 953                     | 901     | 10     | 961    | 21 819                | 73 334                   |
| Kviberg 741:184       | Hinderbanan      | B2   | 2011   | 2014    | 83                | 5 976           | 562            | 6 538        | 1 746                   | 1 905   | 32     | 1 792  | 176 806               | 116 964                  |
| Parkeringsfastigheter |                  |      |        |         | 2 725             | 170 941         | 5 660          | 176 601      | ---                     | ---     | -43    | ---    | 1 109 367             | 1 897 239                |
| Summa Östra Göteborg  |                  |      |        |         | 3 631             | 221 016         | 10 454         | 231 469      | 1 069                   | 898     | 41     | 1 102  | 1 361 431             | 2 497 239                |
| TOTALT                |                  |      |        |         | 26 840            | 1 711 985       | 97 426         | 1 809 411    | 1 094                   | 988     | 39     | 1 128  | 11 764 911            | 23 741 961               |

\* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2016-12-31

\*\* I nyproduktion är bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror beräknad i förhållande till genomsnittlig yta under 2016



## FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR

| Stadsdel<br>Fastighet  | Adress            | Läge | Byggår | Värdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta  | Bokfört<br>värde, kkr* | Taxerings-<br>värde, kkr |
|------------------------|-------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Majorna-Linné</b>   |                   |      |        |         |                   |                 |                |               |                        |                          |
| Majorna 158:1          | Kabelgatan        | A3   | 1950   | 1969    | 93                | 4 936           | 1 092          | 6 028         | 37 171                 | 94 699                   |
| Majorna 159:1          | Märkspiksgatan    | A3   | 1951   | 1986    | 22                | 1 135           | ---            | 1 135         | 7 820                  | 21 800                   |
| Majorna 217:1          | Kustgatan         | A3   | 1969   | 1991    | 99                | 3 352           | 2 574          | 5 926         | 32 073                 | 87 000                   |
| <b>Norra Hisingen</b>  |                   |      |        |         |                   |                 |                |               |                        |                          |
| Backa 7:1              | Folkvisegatan     | B3   | 1963   | 1963    | 96                | 6 912           | 1 142          | 8 054         | 32 825                 | 73 624                   |
| Backa 7:10             | Balladgatan       | B3   | 1964   | 1964    | 80                | 4 688           | 381            | 5 069         | 43 736                 | 45 648                   |
| Backa 7:11             | Balladgatan       | B3   | 1963   | 1963    | 80                | 4 688           | 328            | 5 016         | 44 298                 | 46 465                   |
| Backa 7:2              | Memoargatan       | B3   | 1962   | 1962    | 96                | 6 912           | 553            | 7 465         | 41 243                 | 70 282                   |
| Backa 866:580          | Folkvisegatan     | B3   | 1962   | 1996    | -                 | -               | -              | -             | 997                    | 3 681                    |
| <b>Västra Göteborg</b> |                   |      |        |         |                   |                 |                |               |                        |                          |
| Fiskebäck 90:1         | Kumleskärgsgatan  | B1   | 1994   | 1994    | 79                | 7 211           | 111            | 7 322         | 57 947                 | 125 927                  |
| <b>Västra Hisingen</b> |                   |      |        |         |                   |                 |                |               |                        |                          |
| Biskopsgården 24:5     | Blidvädersgatan   | B5   | 1956   | 1986    | 81                | 4 354           | 653            | 5 007         | 23 729                 | 37 416                   |
| Biskopsgården 51:14    | Friskvåderstorget | C1   | 1960   | 1986    | 99                | 5 395           | 1 458          | 6 853         | 23 054                 | 44 045                   |
| Biskopsgården 60:2     | Klarvädersgatan   | C1   | 1959   | 1979    | 105               | 7 620           | 300            | 7 920         | 20 170                 | 52 991                   |
| Biskopsgården 60:3     | Klarvädersgatan   | C1   | 1959   | 1969    | 127               | 9 128           | 407            | 9 535         | 22 935                 | 62 350                   |
| Biskopsgården 61:6     | Byvädersgången    | C1   | 1979   | 1979    | -                 | -               | -              | -             | 405                    | 555                      |
| <b>TOTALT</b>          |                   |      |        |         | <b>1 057</b>      | <b>66 332</b>   | <b>8 999</b>   | <b>75 330</b> | <b>388 402</b>         | <b>766 483</b>           |





## FASTIGHETSFÖRVARV

| Stadsdel<br>Fastighet        | Adress                | Läge | Byggår | Värdeår | Bostäder<br>antal | Bostäder<br>yta | Lokaler<br>yta | Total<br>yta  | Bokfört<br>värde, kkr**** | Taxerings-<br>värde, kkr |
|------------------------------|-----------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Angered</b>               |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Del av Hjällbo 60:1**        | Skolspåret            | C2   | -      | -       | -                 | -               | -              | -             | 92                        | -                        |
| <b>Askim-Frölunda-Högsbo</b> |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Järnbrott 166:2              | Järnbrotts Prästväg   | B2   | -      | -       | -                 | -               | -              | -             | 31 645                    | 0                        |
| <b>Centrum</b>               |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Guldheden 28:1               | Doktor Bondesons gata | A2   | 1958   | 1976    | 213               | 7 561           | 223            | 7 784         | 29 815                    | 150 634                  |
| Guldheden 30:1               | Doktor Bondesons gata | A2   | 1952   | 1996    | 31                | 1 641           | 1 199          | 2 840         | 14 392                    | 40 446                   |
| Guldheden 31:1               | Doktor Fries Torg     | A2   | 1952   | 1992    | 12                | 1 208           | 861            | 2 069         | 9 007                     | 26 392                   |
| <b>Lundby</b>                |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Kyrkbyn 27:1                 | Inärogatan            | B3   | 1952   | 1991    | 12                | 810             | -              | 810           | 6 107                     | 10 238                   |
| Kyrkbyn 33:1                 | Fyrväpplingsgatan     | B3   | 1952   | 1972    | 118               | 7 603           | 82             | 7 685         | 120 849                   | 113 334                  |
| Kyrkbyn 89:1                 | Eketrägatan           | B3   | 1952   | 1992    | 45                | 2 979           | 392            | 3 371         | 16 530                    | 38 117                   |
| Tolered 147:3                | Arvid Lindmansgatan   | B3   | 1950   | 1967    | 46                | 2 423           | 2 553          | 4 976         | 17 926                    | 38 663                   |
| <b>Majorna-Linné</b>         |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Sandarna 10:2                | Orustgatan            | A4   | 1945   | 1993    | 24                | 1 008           | 187            | 1 195         | 5 902                     | 20 963                   |
| Sandarna 14:2                | Öckerögatan           | A4   | 1946   | 1983    | 24                | 1 176           | 37             | 1 213         | 3 896                     | 23 000                   |
| Sandarna 15:1                | Karl Johansgatan      | A4   | 1945   | 1971    | 24                | 1 116           | 369            | 1 485         | 6 189                     | 22 945                   |
| Sandarna 15:2                | Öckerögatan           | A4   | 1945   | 1975    | 28                | 1 652           | 14             | 1 666         | 8 669                     | 30 600                   |
| Sandarna 15:3                | Öckerögatan           | A4   | 1947   | 1987    | 24                | 1 047           | 19             | 1 066         | 6 548                     | 20 300                   |
| Sandarna 15:6                | Karl Johansgatan      | A4   | 1946   | 1966    | 24                | 1 176           | 76             | 1 252         | 2 873                     | 21 087                   |
| Sandarna 26:1                | Öckerögatan           | A4   | 1947   | 1984    | 24                | 1 140           | 36             | 1 176         | 4 198                     | 22 400                   |
| Sandarna 4:5                 | Donsögatan            | A4   | 1944   | 1993    | 16                | 952             | 248            | 1 200         | 9 199                     | 20 870                   |
| <b>Västra Hisingen</b>       |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Biskopsgården 5:1            | Långströmsgatan       | B4   | 1967   | 1967    | -                 | -               | 163            | 163           | 7 209                     | 4 620                    |
| Biskopsgården 5:2            | Långströmsgatan       | B4   | 1967   | 1967    | 71                | 2 034           | 192            | 2 226         | 3 446                     | 17 983                   |
| Biskopsgården 5:3            | Långströmsgatan       | B4   | 1967   | 1967    | 74                | 2 111           | -              | 2 111         | 3 340                     | 17 420                   |
| Biskopsgården 6:3            | Långströmsgatan       | B4   | 1966   | 1966    | 74                | 2 111           | -              | 2 111         | 3 181                     | 17 420                   |
| Biskopsgården 6:4            | Långströmsgatan       | B4   | 1967   | 1967    | 74                | 2 111           | -              | 2 111         | 3 526                     | 17 420                   |
| Biskopsgården 6:5            | Långströmsgatan       | B4   | 1967   | 1967    | 62                | 1 829           | -              | 1 829         | 3 087                     | 15 056                   |
| Biskopsgården 6:1            | Långströmsgatan       | B4   | -      | -       | -                 | -               | -              | -             | 1                         | 0                        |
| <b>Örgryte-Härlanda</b>      |                       |      |        |         |                   |                 |                |               |                           |                          |
| Sävenäs 181:2                | Smögengatan           | A4   | -      | -       | -                 | -               | -              | -             | 51 731                    | 0                        |
| Torp 50:6***                 | Gunn Wållgrens gata   | A2   | -      | -       | -                 | -               | -              | -             | 8 319                     | 0                        |
| <b>TOTALT</b>                |                       |      |        |         | <b>1 020</b>      | <b>43 687</b>   | <b>6 651</b>   | <b>50 338</b> | <b>377 679</b>            | <b>689 908</b>           |

\* Bokfört värde vid försäljningstillfället

\*\*Fastighetsreglerat till fastighet Hjällbo 6:8

\*\*\* Avser tilläggsköpeskilling till förvärv som skedde 2014

\*\*\*\* Bokfört värde per 2016-12-31

## LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTADSYTOR

| Stadsdel              | 1 rum och kök eller mindre |             |              |                  |
|-----------------------|----------------------------|-------------|--------------|------------------|
|                       | Antal                      | %*          | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 375                        | 10,7        | 36           | 1 097            |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 585                        | 16,7        | 34           | 1 294            |
| Centrum               | 857                        | 24,5        | 31           | 1 527            |
| Lundby                | 187                        | 5,3         | 37           | 1 106            |
| Majorna-Linné         | 167                        | 4,8         | 38           | 1 358            |
| Norra Hisingen        | 122                        | 3,5         | 43           | 964              |
| Västra Göteborg       | --                         | --          | --           | --               |
| Västra Hisingen       | 587                        | 16,8        | 30           | 1 207            |
| Örgryte-Härlanda      | 337                        | 9,6         | 37           | 1 248            |
| Östra Göteborg        | 282                        | 8,1         | 35           | 867              |
| <b>TOTALT</b>         | <b>3 499</b>               | <b>13,0</b> | <b>34</b>    | <b>1 248</b>     |

| Stadsdel              | 2 rum och kök |             |              |                  |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------|------------------|
|                       | Antal         | %*          | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 1 316         | 10,9        | 61           | 960              |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 1 900         | 15,8        | 56           | 1 180            |
| Centrum               | 1 433         | 11,9        | 55           | 1 293            |
| Lundby                | 1 114         | 9,2         | 52           | 1 118            |
| Majorna-Linné         | 907           | 7,5         | 56           | 1 266            |
| Norra Hisingen        | 848           | 7,0         | 58           | 1 105            |
| Västra Göteborg       | --            | --          | --           | --               |
| Västra Hisingen       | 930           | 7,7         | 56           | 1 079            |
| Örgryte-Härlanda      | 1 636         | 13,6        | 53           | 1 139            |
| Östra Göteborg        | 1 972         | 16,4        | 55           | 1 136            |
| <b>TOTALT</b>         | <b>12 056</b> | <b>44,9</b> | <b>56</b>    | <b>1 142</b>     |

| Stadsdel              | 3 rum och kök |             |              |                  |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------|------------------|
|                       | Antal         | %*          | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 1 417         | 18,7        | 80           | 899              |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 1 352         | 17,9        | 75           | 1 103            |
| Centrum               | 1 148         | 15,2        | 73           | 1 281            |
| Lundby                | 366           | 4,8         | 69           | 1 032            |
| Majorna-Linné         | 537           | 7,1         | 78           | 1 210            |
| Norra Hisingen        | 252           | 3,3         | 76           | 1 017            |
| Västra Göteborg       | --            | --          | --           | --               |
| Västra Hisingen       | 635           | 8,4         | 78           | 1 000            |
| Örgryte-Härlanda      | 789           | 10,4        | 73           | 1 104            |
| Östra Göteborg        | 1 070         | 14,1        | 70           | 1 055            |
| <b>TOTALT</b>         | <b>7 566</b>  | <b>28,2</b> | <b>75</b>    | <b>1 075</b>     |

| Stadsdel              | 4 rum och kök |             |              |                  |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------|------------------|
|                       | Antal         | %*          | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 881           | 27,9        | 96           | 875              |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 497           | 15,7        | 89           | 1 066            |
| Centrum               | 337           | 10,7        | 93           | 1 176            |
| Lundby                | 56            | 1,8         | 94           | 1 094            |
| Majorna-Linné         | 213           | 6,7         | 104          | 1 171            |
| Norra Hisingen        | 422           | 13,3        | 83           | 936              |
| Västra Göteborg       | --            | --          | --           | --               |
| Västra Hisingen       | 203           | 6,4         | 91           | 948              |
| Örgryte-Härlanda      | 276           | 8,7         | 94           | 1 069            |
| Östra Göteborg        | 277           | 8,8         | 91           | 941              |
| <b>TOTALT</b>         | <b>3 162</b>  | <b>11,8</b> | <b>92</b>    | <b>997</b>       |

| Stadsdel              | 5 rum och kök |            |              |                  |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|------------------|
|                       | Antal         | %*         | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 165           | 32,0       | 115          | 859              |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 153           | 29,7       | 115          | 974              |
| Centrum               | 90            | 17,4       | 106          | 1 110            |
| Lundby                | --            | --         | --           | --               |
| Majorna-Linné         | 29            | 5,6        | 120          | 1 117            |
| Norra Hisingen        | --            | --         | --           | --               |
| Västra Göteborg       | --            | --         | --           | --               |
| Västra Hisingen       | 19            | 3,7        | 128          | 907              |
| Örgryte-Härlanda      | 30            | 5,8        | 117          | 1 007            |
| Östra Göteborg        | 30            | 5,8        | 103          | 1 118            |
| <b>TOTALT</b>         | <b>516</b>    | <b>1,9</b> | <b>114</b>   | <b>975</b>       |

| Stadsdel              | 6 rum och kök eller större |            |              |                  |
|-----------------------|----------------------------|------------|--------------|------------------|
|                       | Antal                      | %*         | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 7                          | 17,1       | 128          | 885              |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 10                         | 24,4       | 184          | 908              |
| Centrum               | 18                         | 43,9       | 130          | 1 029            |
| Lundby                | --                         | --         | --           | --               |
| Majorna-Linné         | 5                          | 12,2       | 146          | 1 181            |
| Norra Hisingen        | --                         | --         | --           | --               |
| Västra Göteborg       | --                         | --         | --           | --               |
| Västra Hisingen       | --                         | --         | --           | --               |
| Örgryte-Härlanda      | 1                          | 2,4        | 186          | 896              |
| Östra Göteborg        | --                         | --         | --           | --               |
| <b>TOTALT</b>         | <b>41</b>                  | <b>0,2</b> | <b>145</b>   | <b>985</b>       |

| Stadsdel              | TOTALT        |              |              |                  |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|
|                       | Antal         | %*           | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered               | 4 161         | 15,5         | 75           | 914              |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 4 497         | 16,8         | 65           | 1 129            |
| Centrum               | 3 883         | 14,5         | 60           | 1 289            |
| Lundby                | 1 723         | 6,4          | 56           | 1 093            |
| Majorna-Linné         | 1 858         | 6,9          | 68           | 1 231            |
| Norra Hisingen        | 1 644         | 6,1          | 66           | 1 028            |
| Västra Göteborg       | --            | --           | --           | --               |
| Västra Hisingen       | 2 374         | 8,8          | 59           | 1 047            |
| Örgryte-Härlanda      | 3 069         | 11,4         | 60           | 1 123            |
| Östra Göteborg        | 3 631         | 13,5         | 61           | 1 074            |
| <b>TOTALT</b>         | <b>26 840</b> | <b>100,0</b> | <b>64</b>    | <b>1 096</b>     |

\* Andel lägenheter utifrån antal

\*\* Angiven årshyra är beräknad utifrån bruttohyra 2016-12-31

AO







Papperet till denna årsredovisning är FSC-märkt, vilket är en hållbarhetscertifiering för skogsbruk. Omslaget med sin lite strävare struktur är dessutom bestruket med en stärkelse som är utvunnen ur restprodukter från tillverkning av potatischips och pommes frites.