

ÅRSREDOVISNING

MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

2016



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
Om vår nyproduktion: poseidonbygger.se



Foto: Jonas Tobin s. 1, Emelie Asplund s. 2, 4, 8, Petra Blöjstäm s. 15, 21, 25, Bodil Bergqvist s. 5, 15, Kristin Engström s. 5, Familjebostäder s. 4, Anna Hult s. 5, 10, 13, 17, 18, 23, 28-29, 30, 33, 41, 73, 84, 87, Jessica Nilsson s. 4, 5, 6, 32-33, Sweco s. 4, Sätt Färg på Göteborg s. 17

2 021 mkr
i hyresintäkter

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	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
42	Femårsöversikt
<hr/>	
45	FINANSIELLA RAPPORTER
45	Resultaträkning
48	Balansräkning
52	Kassaflödesanalys
54	Noter
<hr/>	
70	Revisionsberättelse
72	Granskningsrapport
<hr/>	
73	FASTIGHETSFÖRTECKNING
74	Lägenheter per bostadsområde och distrikt
75	Fastighetsbestånd per stadsdel
84	Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
86	Lägenhetsfördelning och bostadsytor

2016 | 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 Decembergatan att flytta hem igen. Huset har genomgått en totalrenovering både in- och utvändigt.



FINA PRISER FRÅN SABO OCH YIMBY

Lågenergihuset 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.

” 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 däremot 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 uthyrningspolicy 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.

VD



DISTRIKTS-CHEF



HUSVÄRD



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 jämma ut göteborgarnas livschanser.	Minst 50 procent av våra tjänsteupphandlingar 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 anställningsformer, 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 (resultat tillgängligt februari 2017)
KUNSKAPS-UTVECKLING	Vi ska bygga kunskap och byta erfarenheter tillsammans med andra inom byggande, förvaltning och stadsutveckling. 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

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 Boplats till nya hyresgäster. Genomsnittlig kötid på Boplats 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 oregrerade 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

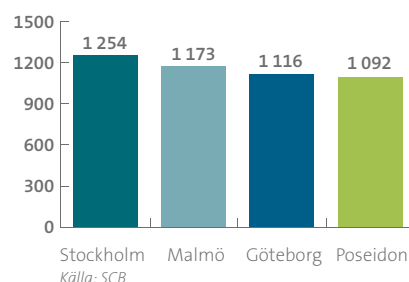
Enligt det samarbetsavtal som Poseidon har med Göteborgs Stad lämnade vi via Fastighetskontoret 263 lägenheter till de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad. Särskilda satsningar för barnfamiljer som står utan ordnat boende samt den nya Bosättningslagen för nyanlända, som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





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.

Köksreoveringar 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 uppmantras 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 Bondegården, 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 skoledigtan 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!

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 UTVECKLINGSOMRÅDEN

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, upp- rustat 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 integrationsvärdar 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.

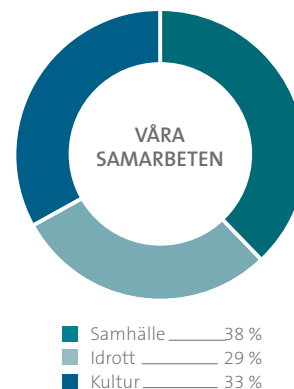
SÄTT FÄRG PÅ GÖTEBORG – OCH FÅ ETT JOBB!

”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.





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



Årets stipendiater från Hjällboskolan 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.



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.

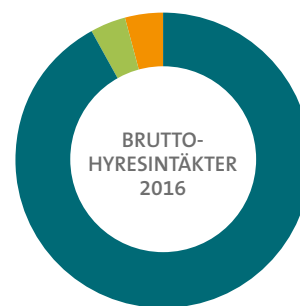
Syftet var att skapa mer sammanhållna förvaltningsområden för en effektivare förvaltning. För Poseidons del innebar samordningen att vi lämnade 1 057 lägenheter och tog emot 1 020 lägenheter från Bostadsbolaget och Familjebostäder.

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.

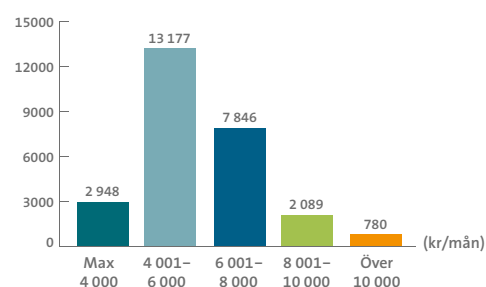


SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

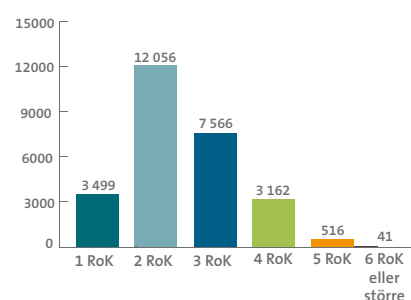
Storlek: 2 rum och kök, 64 kvadratmeter

Hyra: 5 845 kr/månad

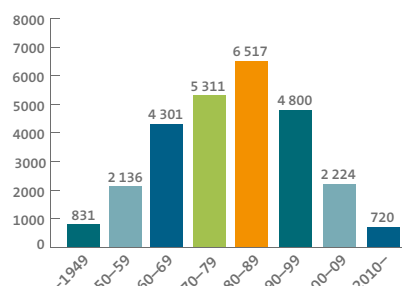
ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ HYRESNIVÅ



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 prövar 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.

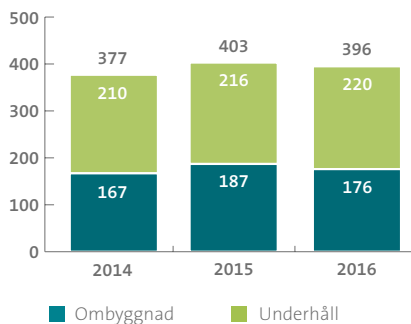
Under året färdigställdes Poseidon 20 lägenheter i en påbyggnad på Näverlursgatan. Målet om 54 inflyttningsklara lägenheter 2016 nåddes inte eftersom samtliga lägenheter på Elins gård i Högsbohöjd blev klara för inflyttning redan under 2015.

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
Lövgärdet, 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
Litteraturgatan	500
Wadköpingsgatan	65
Näverlursgatan, etapp 3	20
Nya Kvibergshuset	200
Tunnbindaregatan	11
Hogenskildsgatan	58
Adventsvägen	125

- Byggherre Poseidon
- Byggherre Framtiden Byggutveckling AB

På poseidonbyggar.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 bött 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 ett våningsplan. I tvättstugan blir det dessutom studentlägenheter. På så sätt skapas totalt 20 nya lägenheter per hus.

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 m³/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 ÄMNINGAR

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



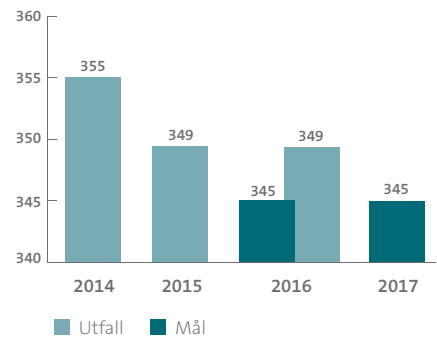
testades under året dessutom en unik el-lastcykel i ett samverkansprojekt med forskning, andra företag och Göteborgs Stad.

VÅRA LEVERANTÖRER

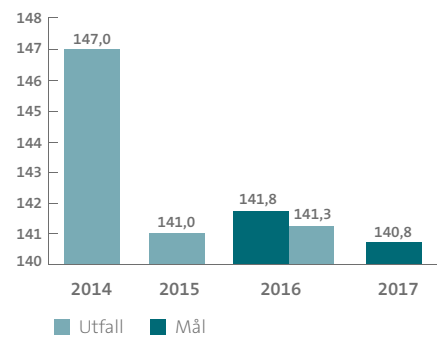
Genom att ställa miljökrav vid upphandling jobbar vi aktivt för att minska miljöpåverkan i leverantörsledet. Under 2016 anlätade Poseidon totalt 1 040 leverantörer och köpte in varor och tjänster för cirka 1,7 miljarder kronor. De 50 största leverantörerna står för

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

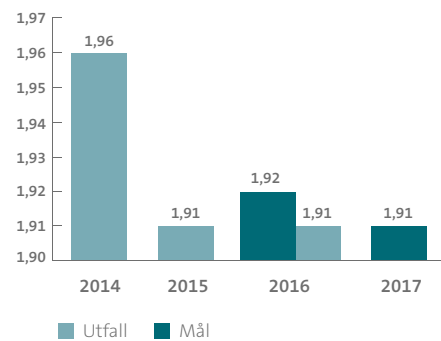
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



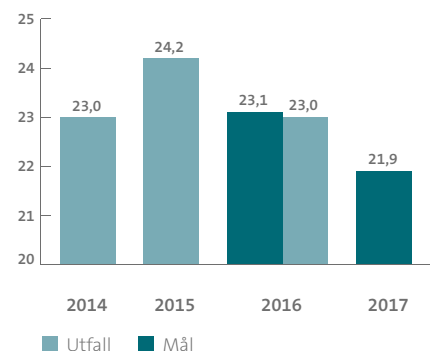
FJÄRRVÄRMEOFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



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 koncerngemensamt 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 incidentrapporteringsystem 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 husvärdskontor, 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

Personallfrågor 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.

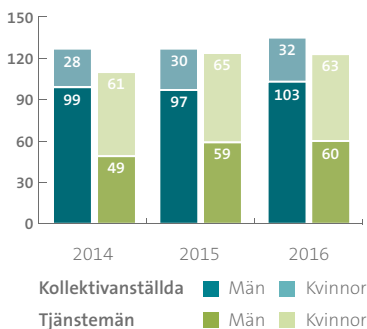
Inom Poseidon finns de fackliga organisationerna Akademikerförbundet, Unionen samt Fastighetsanställdas förbund representerade.

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.

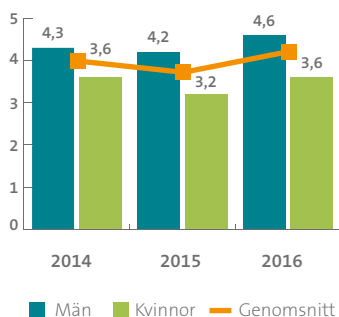
I slutet av året genomfördes en medarbetarenkät. Resultatet av denna redovisas i februari 2017.

KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA: **258**

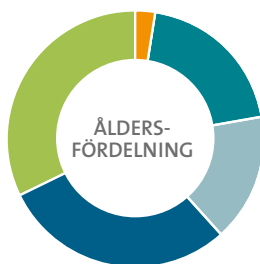
SJUKFRÅNVARO (%)



FRISKNÄRVARO (%)

58,1

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



■ - 24 år ___ 7 st ■ 45-54 år ___76 st
■ 25-34 år ___ 51 st ■ 55- ___ 83 st
■ 35-44 år ___ 41 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.

Vad för 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 tredagars 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 är 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.

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

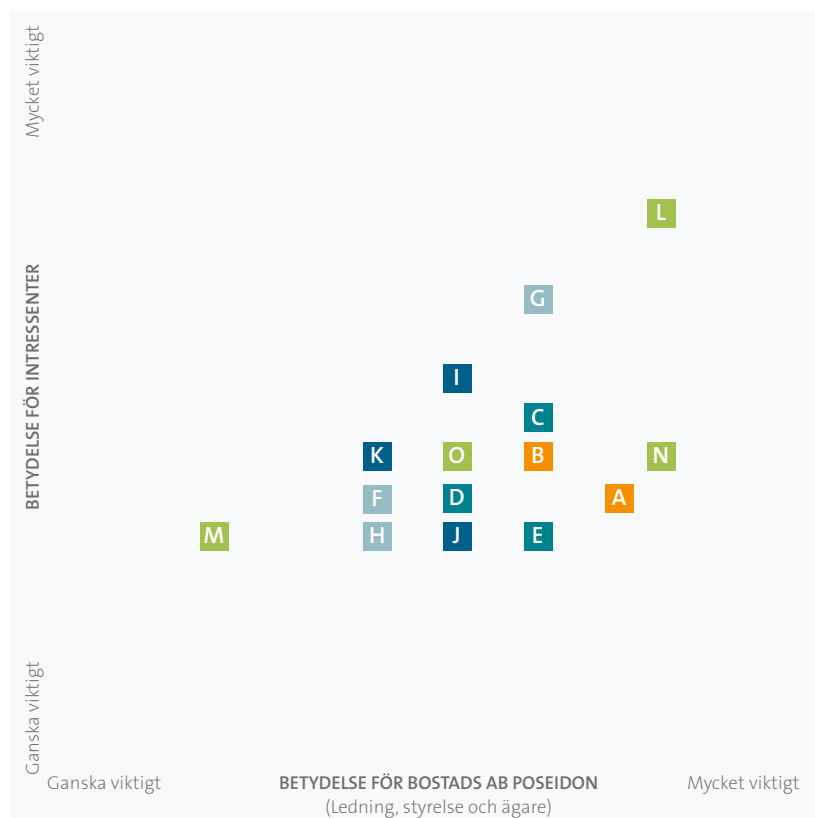
Hösten 2016 genomförde vi undersökningen via en webbenkät som skickades till drygt 5 200 respondenter inom sju intressentgrupper, där Poseidons hyresgäster, lokalhyresgäster, ledning, medarbetare, leverantörer, ägare och omvärld fanns representerade. I enkäten

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



■ EKONOMISKT ANSVAR

- A Ekonomi i balans och långsiktig betalningsförmåga
- B Påverka Göteborgs ekonomiska utveckling genom att erbjuda t ex bostäder till alla och bidra till egenförsörjning

■ MILJÖANSVAR

- C Hantering av avfall
- D Miljöpåverkan från material och kemiska produkter
- E Elanvändning och uppvärmning av fastigheter

■ ARBETSFÖRHÅLLANDEN OCH VILLKOR

- F Schyssta anställningsvillkor oavsett anställningsform, kön och ålder
- G Trygg och säker arbetsmiljö
- H Möjlighet till utveckling för alla anställda

■ SAMHÄLLSFRÅGOR

- I Arbete för att förhindra diskriminering
- J Påverkan på och engagemang i lokalsamhället
- K Arbete mot mutor och korruption

■ PRODUKTANSVAR

- L Kontrollera och säkerställa hälsosamma och säkra boendemiljöer
- M Hållbarhetscertifiering och miljömärkning av fastigheter
- N Mäta och följa upp kundnöjdhet
- O Hantera kunddata och personuppgifter på ett tillförlitligt sätt

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



Styrelsearbetet 2016

FEBRUARI	Styrelsemöte: Årsbokslut, policydokument och löpande ärenden
MARS	Årsstämma och konstituerande styrelsemöte 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 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 bolagsspecifika 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 lekmannarevisorer 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. Lekmannarevisorer 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.

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 förhållningsätt hålls kontinuerligt med all personal.

Bolagets leverantörer förbinder sig i samband med upphandling att följa bolagets affäretiska 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 lagomål 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 GRÄNS (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	SIDA	KOMMENTAR
Strategi och analys			
G4-1	VD-ord	sid 6	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn	sid 34–35	Bostads AB Poseidon
G4-4	Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	sid 9–10	Poseidons syfte är att äga och förvalta fastigheter
G4-5	Huvudkontorets säte	sid 34–35	Rullagergatan 6A, Göteborg
G4-6	Verksamhetsländer	sid 34–35	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	sid 36–37	
G4-8	Marknader	sid 74	Poseidon äger och förvaltar fastigheter inom Göteborgs Stad
G4-9	Organisationens storlek	sid 42–43	
G4-10	Personalstyrka	sid 24–25	
G4-11	Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	sid 24–25	Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal
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 deklarerationer, principer eller andra initiativ	sid 34–35	Poseidon har inte anslutit sig till några hållbarhetsinitiativ
G4-16	Medlemskap	sid 16–17, 24–25, 34–35	Utöver de som nämns i text, även SABO, CMB, Västsvenska handelskammaren, Byggherrarna.
Väsentliga aspekter och avgränsningar			
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	Utom då det är specifikt angivet omfattar alla väsentliga aspekter hela Bostads AB Poseidon
G4-21	Avgränsning på aspekt-nivå utanför organisationen	sid 34–35	För indikatorer G4-EN8+ samt G4-EN23+ är hyresgästernas påverkan medräknad
G4-22	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	sid 34–35	Första redovisningen, därför inga förändringar
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	sid 34–35	Första redovisningen, därför inga förändringar
Kommunikation och intressenter			
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	
Information om redovisningen			
G4-28	Redovisningsperiod	sid 34–35	Redovisningsår 2016
G4-29	Senast utgivna rapport	sid 34–35	Ingen tidigare utgiven hållbarhetsredovisning
G4-30	Redovisningscykel	sid 34–35	Följer verksamhetsåret
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	Hållbarhetsredovisningen är ej granskad
Styrning			
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrningen	sid 28–31	
Etik och integritet			
G4-56	Grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer.	sid 9–10, 28–31	

SPECIFIKA STANDARDUPPLYSNINGAR			
GRI-INDIKATOR	BESKRIVNING	HÄNVISNING INDIKATOR	HÄNVISNING STYRNING
EC EKONOMISKA INDIKATORER			
Resultat			
G4-EC1+	Direkt ekonomiskt värde	sid 40, 45	sid 11, 28–31
G4-EC4	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	sid 59	sid 28–31
Ekonomisk påverkan på lokalsamhället			
G4-EC8	Indirekt ekonomisk påverkan på lokalsamhället	sid 16–17, 20–21, 24–25	sid 9–11, 28–31
EN MILJÖMÄSSIGA INDIKATORER			
Energi			
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+	Energiibesparing	sid 22–23	sid 11, 22–23, 28–29
CRE1	Byggnaders energiintensitet		sid 11, 22–23, 28–29
Vatten			
G4-EN8+	Vattenanvändning och vattenkällor	sid 22–23	sid 11, 22–23, 28–29
Avfall			
G4-EN23+	Avfallsvikt och hantering	sid 22–23	sid 11, 22–23, 28–29
Material och kemiska produkter			
G4-EN1	Materialanvändning	sid 22–23	sid 22–23
Utvärdering av leverantörernas miljöarbete			
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
LA INDIKATORER FÖR ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR			
Anställning			
G4-LA1	Antal anställda och personalomsättning	sid 24–25	sid 24–25, 28–29
Hälsa- och säkerhetsarbete			
G4-LA6	Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	sid 24–25	sid 11, 24–25
CRE6	Ledningssystem hälsa och säkerhet		sid 24–25
Utbildning			
G4-LA11	Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	sid 24–25	sid 11, 24–25
Mångfald och jämlikhet			
G4-LA12+	Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	sid 24–25, 57	sid 11
Löneskillnader			
G4-LA13	Grund för lönesättning	sid 24–25	sid 24–25
Twister och meningsskiljaktigheter			
G4-LA16	Twister och meningsskiljaktigheter	sid 31	sid 30–31
HR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER			
Diskriminering			
G4-HR3+	Diskriminering	sid 13, 24–25	sid 28–29
Föreningsfrihet och kollektivavtal			
G4-HR4	Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal riskeras	sid 24–25	sid 11, 24–25
SO SAMHÄLLSFRÅGOR			
Lokal samverkan			
G4-SO1+	Samarbeten med påverkan på samhället	sid 16–17	sid 11, 28–29
Antikorruption			
G4-SO3	Riskinventering	sid 38–39	sid 30–31
PR PRODUKTANSVAR			
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 tvåprocentmålet 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.

Poseidons finansnetto uppgick till –152 mkr (–163). I finansnettot 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 finansnettot 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 finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

FINANSIELL STÄLLNING

Poseidon har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 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 bostadshyrorna 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 bättre 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 erhöll 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

VERKSAMHETSRIKISER

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.

RISKHANTERING

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. Bostadshyror 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 räntexponeringen 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
Summa	2 481 797 598

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
Summa	2 481 797 598

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 uthyrororganisation 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.



Femårsöversikt

Mkr om ej annat anges	2016*	2015*	2014*	2013*	2012
Resultaträkning					
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
Resultaträkning, kr/kvm					
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
Balansräkning					
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
Förvaltningsfastigheter					
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

Mkr om ej annat anges	2016*	2015*	2014*	2013*	2012
Finansiering					
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
Lönsamhet					
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
Personal					
Medelantalet anställda, st	289	280	281	277	271
Sjukfrånvaro, %	4,2	3,8	4,0	3,8	2,6
MMI, Motiverad Medarbetarindex**	–	–	73	71	–
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 077	1 058	1 038	1 019	995
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	15	15	14	12	12
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	809	786	783	786	786
Hysesbortfall 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
El, kWh/kvm	23,0	24,2	23,0	24,1	24,9
Vatten och avlopp, m ³ /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; räntetäckning 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
Intäkter			
Hysesintäkter	2	1 993 654	1 964 475
Förvaltningsintäkter	3	27 375	24 213
Summa intäkter		2 021 029	1 988 688
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-827 048	-797 809
Underhållskostnader		-399 148	-394 797
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-41 189	-40 123
Driftöverskott		753 644	755 959
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-428 548	-377 365
Bruttoresultat		325 096	378 594
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-41 527	-34 329
Övriga rörelseintäkter	10	2 289	4 483
Övriga rörelsekostnader	11	-122 058	-4
Rörelseresultat	12	163 800	348 744
Finansnetto	13	-151 642	-162 841
Resultat efter finansiella poster		12 158	185 903
Bokslutsdispositioner	14	-144 099	-82 279
Skatt	15	28 894	-25 373
ÅRETS RESULTAT	16	-103 047	78 251

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

INTÄKTER

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

Intäkter	2016		2015	
	mkr	kr/kvm*	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
Bostäder, netto	1 852	1 077	1 825	1 058
Lokaler, netto	81	809	80	785
Övriga hyresintäkter, netto	61	34	60	33
Summa hyresintäkter	1 994	1 097	1 965	1 076
Förvaltningsintäkter	27	15	24	13
Summa intäkter	2 021	1 112	1 989	1 089

* 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		2015	
	mkr	kr/kvm	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
Summa taxebundet	-351	-193	-331	-181
Fastighetsskötsel	-176	-97	-171	-94
Reparationer	-107	-59	-103	-56
Driftadministration	-141	-78	-124	-68
Övriga driftkostnader	-52	-28	-69	-38
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	-476	-262	-467	-256
Summa driftkostnader	-827	-455	-798	-437

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. Fjärrvärmeförbrukningen var oförändrad under året. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeförbrukningen 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).

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
Summa fastighetsskötsel	-176	-97	-171	-94

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
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-429	-235	-377	-206

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
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		4 076	5 411
Pågående projekt immateriella anläggningstillgångar		3 980	1 819
Summa immateriella anläggningstillgångar		8 056	7 230
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		12 356 810	12 242 448
Finansiella anläggningstillgångar			
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
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 912	15 308
Summa anläggningstillgångar		12 381 778	12 264 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		143 038	114 946
Kassa och bank		66	91
Summa omsättningstillgångar		143 104	115 037
SUMMA TILLGÅNGAR		12 524 882	12 380 023

BELOPP I KKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		4 651	–
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		1 996 851	1 992 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 584 844	2 352 418
Årets resultat		–103 047	78 251
Summa fritt eget kapital		2 481 797	2 430 669
Summa eget kapital		4 478 648	4 422 869
Obeskattade reserver	27	162 522	172 232
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	102 793	102 696
Avsättning för uppskjutna skatter	29	591 415	620 329
Övriga avsättningar	30	–	0
Summa avsättningar		694 208	723 025
Långfristiga skulder	31, 32		
Skulder till koncernföretag		6 510 000	6 210 000
Summa långfristiga skulder		6 510 000	6 210 000
Kortfristiga skulder	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
Summa kortfristiga skulder		679 504	851 897
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 524 882	12 380 023

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 RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET 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
Eget kapital 2015-12-31	68 000	1 924 200	2 430 669	4 422 869
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
Eget kapital 2016-12-31	68 000	1 928 851	2 481 797	4 478 648

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
Den löpande verksamheten			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		560 573	556 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	23 957	-19 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten		584 530	536 636
Investeringsverksamheten			
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-717 172	-646 899
Finansieringsverksamheten			
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		132 617	110 284
Årets kassaflöde		-25	21
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		91	70
Förändring av likvida medel		-25	21
Likvida medel vid årets slut		66	91
Outnyttjade kreditlöften	39	-	-
Summa disponibla likvida medel		66	91

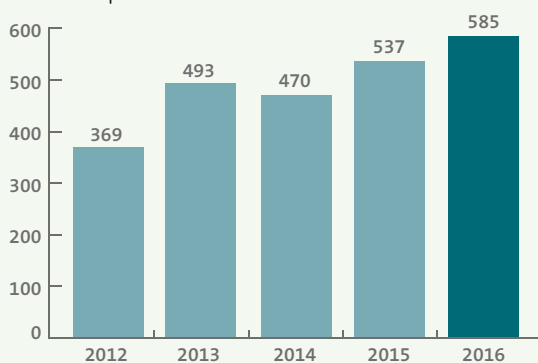
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I KKR	NOT	2016	2015
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	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
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-6 762 851	-6 611 572

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

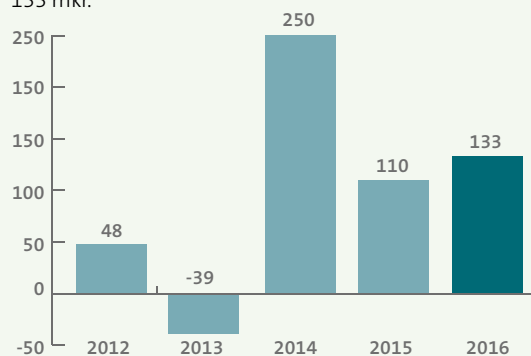
Kassaflöde från den löpande verksamheten 585 mkr (537)

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



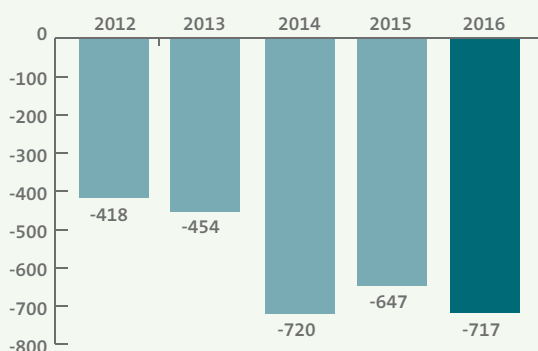
Kassaflöde från finansieringsverksamheten 133 mkr (110)

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.

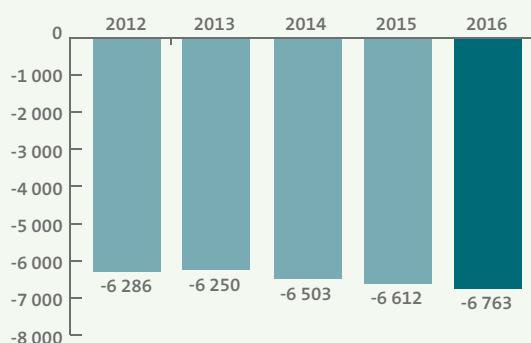


Disponibla likvida medel 0 mkr (0)

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTER

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga av bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. 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.

Planliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Bostäder	1 851 773	1 824 403
Lokaler	80 529	80 067
Övriga hyresintäkter	61 352	60 005
Summa hyresintäkter	1 993 654	1 964 475

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
Leasingavgifter		
Inom ett år	72 245	70 652
Mellan 1–5 år	140 603	140 792
Över 5 år	7 072	7 114
Summa	219 920	218 558

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2016	2015
Ersättning från hyresgäster	7 507	4 541
Övriga förvaltningsintäkter	19 868	19 672
Summa förvaltningsintäkter	27 375	24 213

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
Summa driftkostnader	-827 048	-797 809

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

NOT 5 PERSONAL	2016	2015	2016	2015
Personalkostnader				
Löner och ersättningar till styrelse* och VD	-1 690	-1 618		
Löner och ersättningar till övriga anställda	-108 723	-103 698		
Summa löner och ersättningar	-110 413	-105 316		
Pensionskostnader till styrelse* och VD	-178	-472		
Pensionskostnader till övriga anställda	-13 850	-13 831		
Summa pensionskostnader	-14 028	-14 303		
Övriga sociala kostnader	-37 773	-35 063		
Övriga personalkostnader	-8 210	-6 999		
Summa övriga personalkostnader	-45 983	-42 062		
Summa personalkostnader	-170 424	-161 681		
Medelantal anställda				
Kvinnor			105	105
Män			184	175
Summa medelantal anställda			289	280
Styrelse, könsfördelning				
Kvinnor			3	3
Män			7	7
Totalt			10	10
Företagsledning, könsfördelning				
Kvinnor			5	5
Män			8	8
Totalt			13	13

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*) inklusive styrelsesuppleanter samt tidigare styrelsesuppleanter

	GRUNDLÖN/ STYRELSEARVODE	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PENSIONS- KOSTNAD	TOTALT
Ersättningar och övriga förmåner år 2016				
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
Totalt	11 049	154	1 223	12 426
Ersättningar och övriga förmåner år 2015				
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
Totalt	11 211	127	1 649	12 987

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

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

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

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

PENSIONER

VD har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer. 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 ersättning, se not 5, har inte förekommit.

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

	2016	2015
Andel av totala intäkter		
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 fastighetskost samt av- och nedskrivningar		
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

	2016	2015
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
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
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-432 735	-426 806
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	-	-5 931
Pågående ny- och ombyggnad	-	5 162
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-	-769
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	-	3 330
Byggnader	4 187	22 593
Pågående ny- och ombyggnad	-	24 287
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4 187	50 210
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-428 548	-377 365
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	-33	-33
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-33	-33
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-428 581	-377 398

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ	2016	2015
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-368	-387
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-31	-98
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-399	-485

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

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER	2016	2015
Centrala kostnader		
Koncernledningsarvode	-26 220	-18 860
Avskrivningar	-33	-33
Övriga centrala kostnader	-15 274	-15 436
Summa centrala kostnader	-41 527	-34 329

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	-	2 842
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	527	190
Återvunna fordringar	692	591
Övriga ersättningar	700	563
Övriga rörelseintäkter	370	297
Summa övriga rörelseintäkter	2 289	4 483

Bolaget erhöll inget bidrag från offentlig sektor 2016.

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2016	2015
Övriga rörelsekostnader		
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-122 058	-
Utrangering och försäljning av inventarier	-	-4
Summa övriga rörelsekostnader	-122 058	-4

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	2016	2015
Operationella leasingkostnader		
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	-	-
Summa	-10 714	-8 549

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter

-6 429	-6 807
--------	--------

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	2016	2015
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter, övriga	277	228
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	277	228

NOT 13		
FINANSNETTO FORTS	2016	2015
Finansiella poster hänförlbara till företags 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 hänförlbara till företags 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
Summa bokslutsdispositioner	-144 099	-82 279

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
Skatt på årets resultat	28 894	-25 373

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
Skatt på årets resultat	28 894	-25 373

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 företags 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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 092	24 442
Ingående avskrivningar	-17 212	-12 788
Årets avskrivningar	-3 824	-4 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 036	-17 212
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	8 056	7 230

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
Utgående marknadsvärde	33 426 829	31 679 846

BOKFÖRT VÄRDE	2016	2015
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	616 150	616 150
Investeringar	167 051	–
Försäljningar/utrangeringar	-19 826	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	763 375	616 150
Ingående nedskrivningar	–	-3 330
Återförda nedskrivningar	–	3 330
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	–
Ingående avskrivningar	-13 393	-13 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 393	-13 393
Ingående uppskrivningar	341 589	341 589
Försäljningar/utrangeringar	-10 857	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	330 732	341 589
Utgående planenligt restvärde mark	1 080 714	944 346
Taxeringsvärde mark	9 286 206	5 850 484

NOT 18

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

FORTS

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

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 523	172 530
Ingående avskrivningar	-79 339	-69 588
Försäljningar/utrangeringar	2 786	2 400
Årets avskrivningar	-12 609	-12 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 162	-79 339
Utgående planenligt restvärde inventarier	93 361	93 191

NOT 20		
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	48 984	48 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 984	48 984
Ingående avskrivningar	-48 984	-48 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 984	-48 984
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	0	0

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

Samtliga intresseföretag har sitt säte i Göteborg.

Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen i Ellesbokkomplementären AB.

NOT 21		
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER	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
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	498 538	375 228
Ingående nedskrivningar	—	-41 281
Omklassificering	—	16 994
Återförda nedskrivningar	—	24 287
Utgående ackumulerade nedskrivningar	—	—
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	498 538	375 228

NOT 23 FORDRINGAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	–
Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag	5 600	5 600

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	1 368	1 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 368	1 368
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	–
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 368	1 368

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 910	8 306
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	–
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	9 910	8 306

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 500	19 408

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
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	53 244	49 702
Summa obeskattade reserver	162 522	172 232

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
Avsättning vid årets utgång	102 793	102 696

NOT 29 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER		
	2016	2015
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	591 217	620 076
Finansiella instrument	618	1 268
Summa uppskjutna skatteskulder	591 835	621 344
Uppskjutna skattefordringar		
Finansiella instrument	-420	-1 015
Summa uppskjutna skattefordringar	-420	-1 015
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 avsättning	–	-971
Omklassificering	–	–
Utgående balans	–	–

NOT 31 LÅNESKULDER				
	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
Totalt	6 660 124	6 660 124	6 508 967	6 509 132

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
Summa långfristiga skulder	–	6 510 000	–	6 210 000

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 fastighetskötsel	1 459	2 386
Balanserad ränta derivatinstrument	1 909	4 168
Övriga poster	6 951	2 869
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 432	354 854

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
Summa ställda säkerheter	–	200 000
Säkerheter i eget förvar	9 149 943	8 949 943

NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
	2016	2015
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 056	2 054
Ansvarsförbindelse Fastigo	2 074	2 060
Summa eventualförpliktelser	4 130	4 114

NOT 36 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET		
	2016	2015
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	3 824	4 424
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	421 390	418 357
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–	769
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–4 187	–50 210
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	97	–2 245
Utrangeringskostnad komponentbyte	7 554	4 058
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	121 531	–3 028
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	550 209	372 125

NOT 37 ERLAGD RÄNTA		
	2016	2015
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–153 693	–163 057
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–4 200	–7 700
Summa erlagd ränta	–157 893	–170 757

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
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	23 957	-19 608

NOT 39**OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN**

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

NOT 40**NETTOLÅNESKULD**

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

NOT 41**FINANSIELL RISKHANTERING**

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. 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 årsstämman 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
Summa	2 481 797 598

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
Summa	2 481 797 598

NOT 43**HÄNDELSE 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



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 revisorssed 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 revisorssed 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. 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 revisorssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

GÖTEBORG DEN 9 FEBRUARI 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon, Org.nr 556120-3398
Till kommunfullmäktige för kännedom

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



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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			
Angered														
Angered 85:1	Länkarvsgatan	C1	1980	1980	28	2 286	---	2 286	895	---	5	901	7 765	14 914
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	C1	1982	1982	6	546	---	546	966	---	919	1 885	3 876	4 182
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	---	3 776	928	---	---	928	12 390	23 430
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	54	4 546	---	4 546	907	---	---	907	11 253	27 279
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	132	10 714	---	10 714	921	---	3	923	31 340	65 551
Angered 92:1	Länkarvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	---	3 776	931	---	---	931	11 939	23 230
Angered 92:2	Länkarvsgatan	C1	1979	1979	60	4 471	309	4 780	927	728	222	1 136	17 397	34 439
Angered 92:3	Länkarvsgatan	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	Bondegården	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	Fyrkörtet	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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings- 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 S:103	Växelmlyntsgatan 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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			
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	Engdahlgatan	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	Framnäsgatan	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	Ekländagatan	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	Ekländagatan	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	Hisingsgatan	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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, kkr	Taxerings- 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 Stillestorgsgatan	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 Stillestorgsgatan	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	Inägogatan	B3	1952	1991	12	810	---	810	1 120	---	---	1 120	6 107	10 238
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	B3	1954	1997	18	984	---	984	1 126	---	---	1 126	8 275	12 536
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	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	Inägogatan	B3	1951	1997	49	2 681	12	2 693	1 194	11 110	30	1 268	22 628	35 600
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	B3	1951	1997	25	1 370	---	1 370	1 190	---	131	1 321	11 797	18 200
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	B3	1954	1997	24	1 320	---	1 320	1 189	---	1	1 190	9 991	17 400
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	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	Inägogatan	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	Landsväggsgatan	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



Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			
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	Jordhyttegatan	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	Jordhyttegatan	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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings- 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	Jättestensgatan	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	Jättestensgatan	B4	1955	1985	155	8 459	205	8 664	1 149	739	32	1 171	79 937	107 020
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan	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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Vårdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			
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	Ättehögsgatan	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	Skogshyddegatan	A2	1939	1939	44	2 272	313	2 585	1 201	661	43	1 179	10 940	43 333
Lunden 61:4	Blekeslätten	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	Ulfsparegatan	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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *			Bokfört värde, kkr	Taxerings- värde, kkr	
									Bostäder	Lokaler	Övrigt			Totalt
Örgryte-Härlanda forts.														
Olskroken 30:11	Olskroksgatan	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	Banérgsgatan	B2	1917	1981	18	1 416	---	1 416	908	---	---	908	4 246	14 800
Gamlestaden 8:3	Banérgsgatan	B2	1925	1981	6	430	---	430	926	---	---	926	1 361	4 614
Gamlestaden 9:18	Banérgsgatan	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	Apriligatan	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

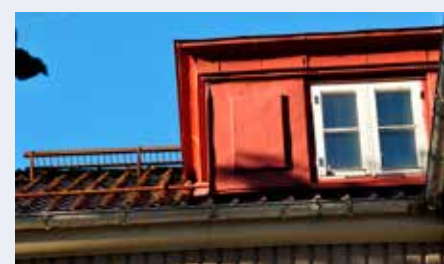
forts nästa sida



Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm *				Bokfört värde, kkr	Taxerings- 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	Julafonsgatan	B3	1956	1993	72	4 895	68	4 963	1 065	489	96	1 153	30 932	54 082
Kortedala 90:6	Julafonsgatan	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	Årstidsgatan	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 Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Bokfört värde, kkr*	Taxerings- värde, kkr
Majorna-Linné										
Majorna 158:1	Kabelgatan	A3	1950	1969	93	4 936	1 092	6 028	37 171	94 699
Majorna 159:1	Märilspiksgatan	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
Norra Hisingen										
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
Västra Göteborg										
Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgratan	B1	1994	1994	79	7 211	111	7 322	57 947	125 927
Västra Hisingen										
Biskopsgården 24:5	Blidvädersgatan	B5	1956	1986	81	4 354	653	5 007	23 729	37 416
Biskopsgården 51:14	Friskvädersstorget	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	Byvädersgängen	C1	1979	1979	-	-	-	-	405	555
TOTALT					1 057	66 332	8 999	75 330	388 402	766 483



FASTIGHETSFÖRVARV

Stadsdel Fastighet	Adress	Läge	Byggår	Värdeår	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Bokfört värde, kkr****	Taxerings- värde, kkr
Angered										
Del av Hjällbo 60:1**	Skolspåret	C2	-	-	-	-	-	-	92	-
Askim-Frölunda-Högsbo										
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	B2	-	-	-	-	-	-	31 645	0
Centrum										
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
Lundby										
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan	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
Majorna-Linné										
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
Västra Hisingen										
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
Örgryte-Härlanda										
Sävenäs 181:2	Smögengatan	A4	-	-	-	-	-	-	51 731	0
Torp 50:6***	Gunn Wållgrens gata	A2	-	-	-	-	-	-	8 319	0
TOTALT					1 020	43 687	6 651	50 338	377 679	689 908

* 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
TOTALT	3 499	13,0	34	1 248

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
TOTALT	12 056	44,9	56	1 142

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
TOTALT	7 566	28,2	75	1 075

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
TOTALT	3 162	11,8	92	997

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
TOTALT	516	1,9	114	975

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	--	--	--	--
TOTALT	41	0,2	145	985

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
TOTALT	26 840	100,0	64	1 096

* Andel lägenheter utifrån antal

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



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.

Bostads AB Poseidon
Rullagergatan 6A
Box 1 424 21 Angered
Telefon: 031-332 10 00
poseidon.goteborg.se

