org.nr 556120-3398

→ ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADS AB POSEIDON

POSEIDON



20240625090982

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



Innehåll

Bostads AB Poseidon är Göteborgs största hyresvärd. Vi äger och förvaltar 28 547 hyrerätter och är hem till ungefär var tionde göteborgare. Vi ingår i Framtidenkoncernen, en del av Göteborgs Stad.

Som en del av allmännyttan finns vi till för att skapa verklig nytta i samhället. Genom en superslipad fastighetsförvaltning i alla lägen, alltid med hyresgästen i fokus, jobbar vi mot vår vision – att vara en del av lösningen.

Kontakta oss

Telefon: 031-332 10 00
Adress: Box 1, 424 21 Angered
Besöksadress: Rullagergatan 6A, 415 26 Göteborg
Organisationsnummer: 556120-3398
Hemsida: poseidon.goteborg.se

facebook.com/BostadsABPoseidon
linkedin.com/company/bostads-ab-poseidon
youtube.com (Bostads AB Poseidon)

Poseidon omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2023 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på framtiden.se**

Foto: Amanda Falkman s 16
Anna Hult s 5, 12, 24, 28, 31, 34, 35, 36, 75, 86
Anna-Lena Lundqvist s 15
Philip Liljenberg s 11, 76
Maria Bard s 4
Markus Andersson s 15
Martin Söderqvist s 23
Michael Göthage s 5, 17
NRS Studios s 10, 21, 71
Sofia Sabel s 2, 6, 27, 86
3dVision s 1, 22, 23
Illustrationer: Julia Hermansson
Produktion: Aoki

4.....2023 i korthet
6.....Vd-ord
8.....Uppdrag och organisation
10.....Omvärld och marknad
12.....Hyresgäster
16.....Utvecklingsområden
18.....Fastigheter
20.....Underhåll och renovering
22.....Nyproduktion
24.....Medarbetare
28.....Klimat och miljö
32.....Bolagsstyrning
34.....Ledning, styrelse och revisorer

38.....**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
44.....Femårsöversikt

47.....**FINANSIELLA RAPPORTER**
47.....Resultaträkning
50.....Balansräkning
54.....Kassaflödesanalys
56.....Noter

72.....Revisionsberättelse
74.....Granskningsrapport

76.....**FASTIGHETSFÖRTECKNING**
77.....Fastighetsbestånd per stadsområde
85.....Lägenheter per bostadsområde och distrikt

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

Signaturark-id: 0197-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

ure reference: 6ba6 97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

2024062509984



20240625090985

2023 i korthet

28 547

HYRESRÄTTER FÖRVALTAS AV OSS PÅ POSEIDON – HEM FÖR NÄSTAN VAR TIONDE GÖTEBORGARE.



896 miljoner kronor lade vi på underhåll och investeringar i vårt befintliga bestånd under 2023, vilket motsvarar 467 kr/kvm.

31 000

färre göteborgare bor i ett särskilt utsatt område, sedan Biskopsgården flyttats ner till riskområde på polisens lista. Därmed har antalet göteborgare som bor i ett särskilt utsatt område halverats sedan 2019.



"För mig handlar konstverket om oss på Beväringsgatan. Det känns kul att vi som bor här har lämnat ett avtryck", säger hyresgästen Lisbeth Pipping.

Konst som förenar

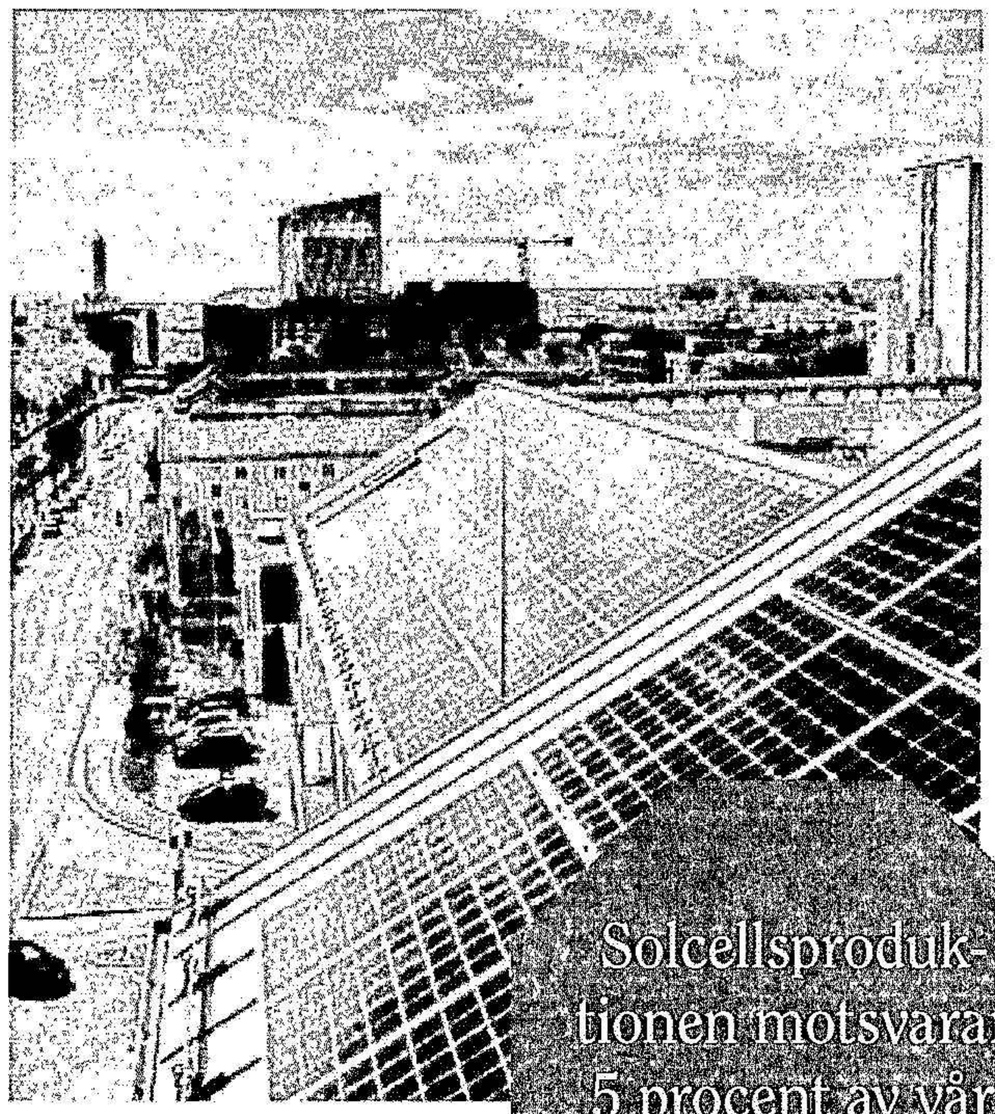
Under året invigdes ett konstverk mellan hyreshusen och bostadsrättsföreningen på Beväringsgatan. Konstnären Adam James skapade "The Common Home" som en lekfull plats som uppmuntrar till möten mellan boende i de olika husen, ett hem utan väggar och med skulpturer inspirerade av hyresgästernas egna idéer.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



Hussein Al-tameemi, 17 år, var en av 305 sommarjobbare som Poseidon tog emot 2023. Här tillsammans med sommarjobbskollegan Dilara Yilmaz.

”Det här är ett av mina första jobb. Det känns bra att bygga på sitt cv och få så mycket erfarenhet av samarbete.”





Premiär för Backaloppisen!

"De flesta har massor av saker de inte längre behöver, samtidigt som det är många som har det tufft ekonomiskt nu. Att kunna lämna vidare saker och ha en loppis är ju jättebra.” säger Israa Almasri. Hon och hennes dotter Alexandra deltog i premiären av Backaloppisen i september där över 200 loppisbord, musik och aktiviteter bidrog till folkfesten.

Vi öppnade kundservice

I november öppnade vår kundservice sin lokal på Olskrokstorget dit hyresgäster kan vända sig med frågor som rör deras boende.



14

PERSONER STARTADE UNDER ÅRET VÅR TRAINEEUTBILDNING OCH SKA UNDER ETT ÅR VARVA PRAKTIK MED TEORI HOS OSS OCH BOSTADSBOLAGET.

20240625090986
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625090987

Terje Johansson

TILLFÖRORDNAD VD PÅ
BOSTADS AB POSEIDON



Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625090988

→ I januari 2024 beslutade styrelsen i Poseidon om en förändring i ledarskapet och Lena Molund Tunborn lämnade sitt uppdrag som vd.

I skrivande stund pågår rekryteringen av ny ordinarie vd och jag har under den tiden fått förtroendet att leda Poseidons verksamhet vidare.

I min ordinarie roll som koncernchef för Framtiden har jag under många år följt Poseidon och kan konstatera att det i grunden är ett bolag som med god kvalitet levererar boende till många göteborgare och bidrar till utvecklingen av Göteborg som stad. Det ska vi bygga vidare på och samtidigt säkerställa ett starkt förtroendet för Poseidon bland medarbetare, hyresgäster och göteborgare.

Under 2023 noterar jag att kundnöjdheten ökat på bred front bland Poseidons hyresgäster. Att öka upplevelsen av god service har haft särskilt fokus i verksamheten under året och att fler hyresgäster upplever att de får hjälp när det behövs är därför ett tydligt kvitto på att rätt insatser har prioriterats.

Arbetet i våra utvecklingsområden med målet att inget område i staden ska klassas som särskilt utsatt visar också på tydliga förflyttingar. Att våra hyresgäster i Biskopsgården i december fick vakna upp till nyheten att de inte längre bor i ett särskilt utsatt område var förstås en viktig symbolisk milstolpe i det arbetet. Dessutom ses en positiv utveckling i Hjällbo och inget område bedöms ha en negativ utveckling.

Ekonomiskt var 2023 ett utmanande år med stigande räntor och ökad inflation. Det har påverkat hela fastighetsbranschen och Poseidon är förstås inget undantag. Verksamheten visar minskade fastighetsvärden och för första gången på länge ett negativt resultat. Vi har, trots det utmanande läget och en del nödvändiga prioriteringar, haft en fortsatt hög takt i våra investeringar och underhåll. Vi har en fortsatt stabil finansiell situation och möjlighet att även kommande år underhålla våra fastigheterna och bidra till fler bostäder i Göteborg.

Det är ett på flera sätt utmanande år som vi nu lägger bakom oss. Men vi ska komma ihåg att det finns många initiativ att bygga vidare på för att bidra till en god utveckling i Göteborg. Att vi lyckas göra förflyttningar i våra särskilt utsatta områden och att hyresgästerna upplever en bättre service är resultatet av mångas goda insatser och engagemang. För det vill jag framföra ett varmt tack till alla Poseidons medarbetare. Jag ser fram emot att tillsammans med er få fortsätta det goda arbete som görs i bolaget fram till dess att en ordinarie vd är på plats. ☗

Terje Johansson
Tf vd Poseidon

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Vi gör verklig nytta i samhället

→ Syfte, vision, uppdrag, mål och värderingar är alla viktiga delar av det vi kallar Poseidons spelplan. Under året lade vi sista pusselbiten till spelplanen och formulerade Poseidons syfte, eller varför vi finns till: Vi gör verklig nytta i samhället.

Uppdrag
Vårt uppdrag beskrivs i bolagets ägardirektiv, som beslutas av kommunfullmäktige. Ytterst handlar det om att stärka Göteborgs utveckling genom att bidra till en attraktiv bostadsmarknad.

Vision och värderingar
Poseidons vision är att vara en del av lösningen. Den ger oss en tydlig riktning på lång sikt, men är också en ledstjärna för att agera - i den egna rollen, tillsammans med våra hyresgäster och samverkanspartners, i vardagliga situationer eller i de stora samhällsutmaningarna.

Värderingarna – Schyssta, Handlingskraftiga, Lyssnande och Ett lag - beskriver hur vi interagerar med varandra och våra kunder. Under året har vi förtydligat vad värderingarna innebär för oss och formulerat spelregler som beskriver vad vi behöver fokusera på i vårt agerande för att nå våra mål.

Vision och värderingar är centrala i allt vi gör. Genom ett visions- och värderingsstyrt arbetssätt säkerställer vi att vi når våra mål och arbetar effektivt utifrån ett tillitsbaserat ledar- och medarbetarskap. Medarbetare som vägleds av visionen och agerar utifrån bolagets värderingar kan enkelt stämma av om en aktivitet leder till målet eller inte. Beslutsvägar kortas och våra medarbetare kan agera med ett större handlingsutrymme.

Målområden
Framtidens affärsplan 2023 definierar sex målområden som är gemensamma för alla bolag i koncernen. Tre av dem är fokusområden där vi särskilt kraftsamlar för att kunna leverera på målen: Nyproduktion, Varsam renovering samt Utvecklingsområden. Övriga målområden är Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare samt God ekonomi och effektiv verksamhet. Poseidon har även de egna målområdena Klimat och miljö samt Förvaltning. Poseidons samlade målbild är att vara en skicklig förvaltare i alla lägen.

Samtliga åtta målområden bryts ner till konkreta mål och aktiviteter i Poseidons årliga verksamhetsplan, som ligger till grund för distriktens och avdelningarnas egna verksamhetsplaner.

Organisation
Poseidons verksamhet är uppdelad i sju geografiska distrikt samt ett huvudkontor med fem avdelningar; Administrativ utveckling, Förvaltningsutveckling, Fastighetsutveckling, HR och Kommunikation. Distrikt och avdelningar har viktiga, jämställda roller för att utveckla verksamheten och nå bolagets mål.

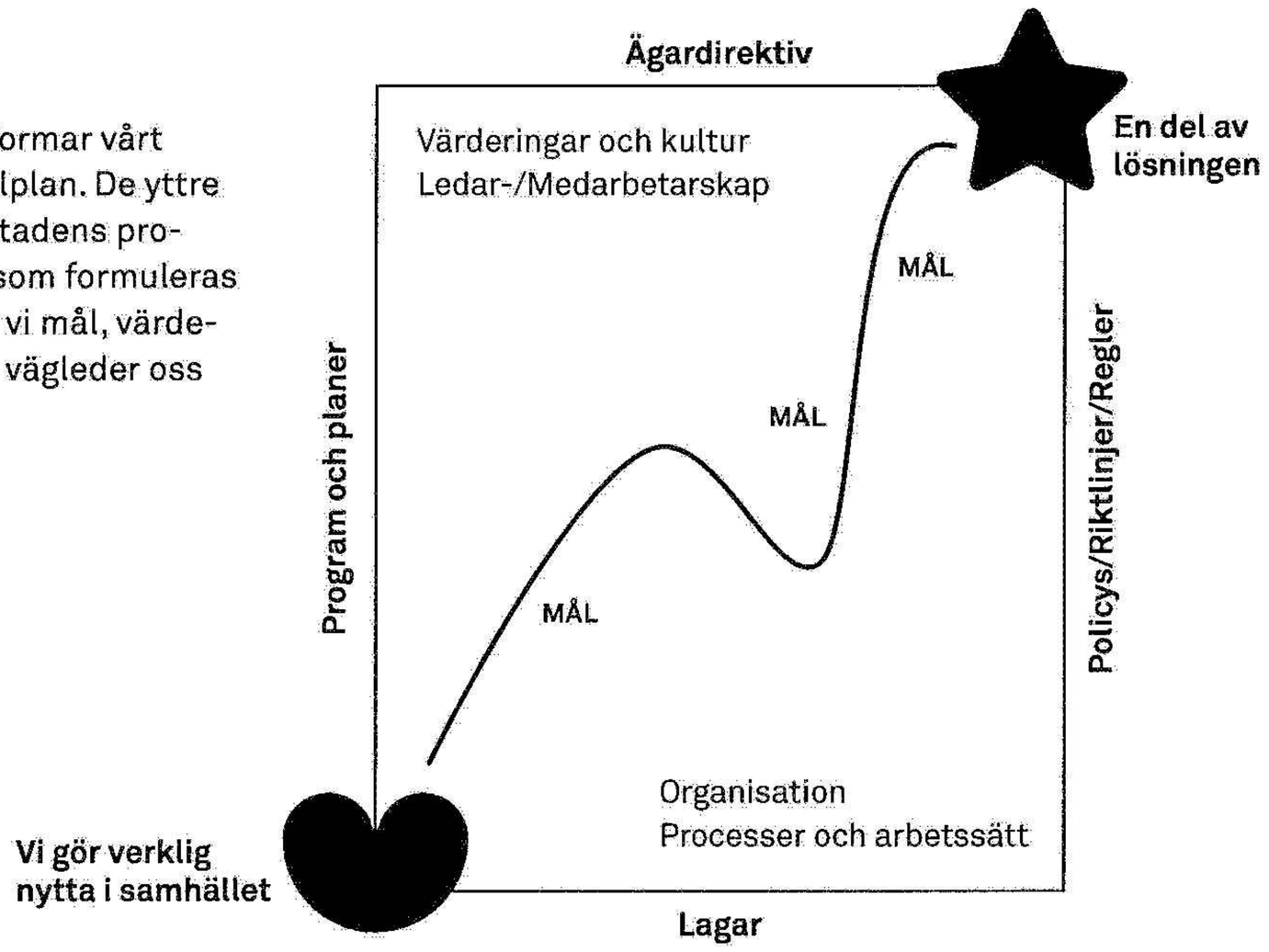
Distrikten har det övergripande fastighetsägaransvaret med ansvar för fastigheternas ekonomi, drift, underhåll och utveckling samt att hyresgästerna är nöjda. Huvudkontorets avdelningar samordnar och ger stöd och service till hela organisationen samt bidrar med kunskap och expertkompetens. Avdelningarna har också ett funktionellt ansvar för styrning, uppföljning och kontroll.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1
20240625090989

20240625090990

Vår spelplan

För att visualisera vad som styr och formar vårt arbete har vi ritat upp Poseidons spelplan. De yttre kantlinjerna formas av lagar, regler, stadens program och planer samt vårt uppdrag, som formuleras i ägardirektivet. Inom spelplanen har vi mål, värderingar, processer och arbetssätt som vägleder oss från vårt syfte mot visionen.



Uppdrag

Vi finns för att stärka Göteborgs utveckling. Våra områden ska vara trygga och trivsamma att bo, leva och verka i. Varje hyresgäst ska kunna påverka sitt boende, känna sig sedd och få en god service. Alla ska också ha möjligheten att förverkliga sina drömmar. Därför är vi med och satsar på mötesplatser, skola, fritid och bidrar till att fler får sitt första jobb och bostad.

Vision

– En del av lösningen

Värderingar

– Schyssta
– Handlingskraftiga
– Lyssnande
– Ett lag

Målområden

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

- Klimat och miljö
- Förvaltning

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



Hög efterfrågan på hyresrätter

→ En höjd terrornivå mot Sverige, pågående krig i Ukraina och en konflikt mellan Israel och Hamas bidrog till en oro i vår omvärld under året. Den svenska ekonomin gick under 2023 in i en lågkonjunktur. Den höga inflationen i kombination med räntehöjningar påverkade tillväxten negativt. Först i slutet av året kom en ljusning i ekonomin då inflationen vände nedåt och de långa marknadsräntorna följde efter. Efter flera år med sjunkande avkastningskrav och stigande fastighetsvärden förändrades marknadsläget drastiskt under hösten 2022 och förutsättningarna på fastighetsmarknaden försämrades ytterligare under 2023.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Ungefär hälften av de drygt 300 000 bostäderna i Göteborg är hyresrätter. Poseidon är den största ägaren av hyresrätter. Tillsammans äger Framtidenkoncernen ungefär hälften av stadens hyresrätter och är hem till var fjärde göteborgare.

Under 2023 färdigställdes 5 500 bostäder i staden. Av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus var 50 procent hyresrätter.

Vår uthyrning

Det är fortsatt många sökande till varje ledig lägenhet. Drygt 280 500 personer var i slutet av året registrerade som sökande på Boplats, som förmedlar Poseidons lägenheter. Den genomsnittliga kötiden bland dem som tecknade kontrakt hos Poseidon ökade under året med 69 dagar till 2 578.

Våra nuvarande hyresgäster ges en förtur till de lägenheter som blir lediga. Sedan 2022 finns en koncerngemensam omflyttningsplats, där hyresgäster inom Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder kan söka lägenheter för omflyttning. Syftet är att öka möjligheterna att söka annat boende i hela staden. Under året förmedlades totalt 1 200 lägenheter via Omflyttningsplatsen, varav 437 inom Poseidons bestånd.

Under 2023 förmedlade Poseidon 2 067 kontrakt via Boplats. 679 andrahandsuthyrningar och 654 direktbyten beviljades. Den totala lägenhetsomsättningen uppgick till 12,3 procent.

Som en del av Göteborgs Stad tar vi ett stort ansvar för de grupper som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2023 förmedlades 141 kontrakt inom vårt bosociala åtagande, där de allra flesta kontrakt förmedlades via Exploateringsförvaltningen. ☗

20240625090991
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

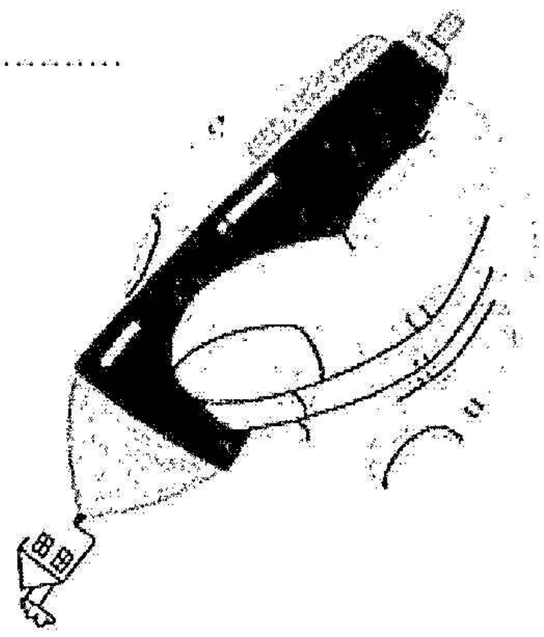
20240625090992

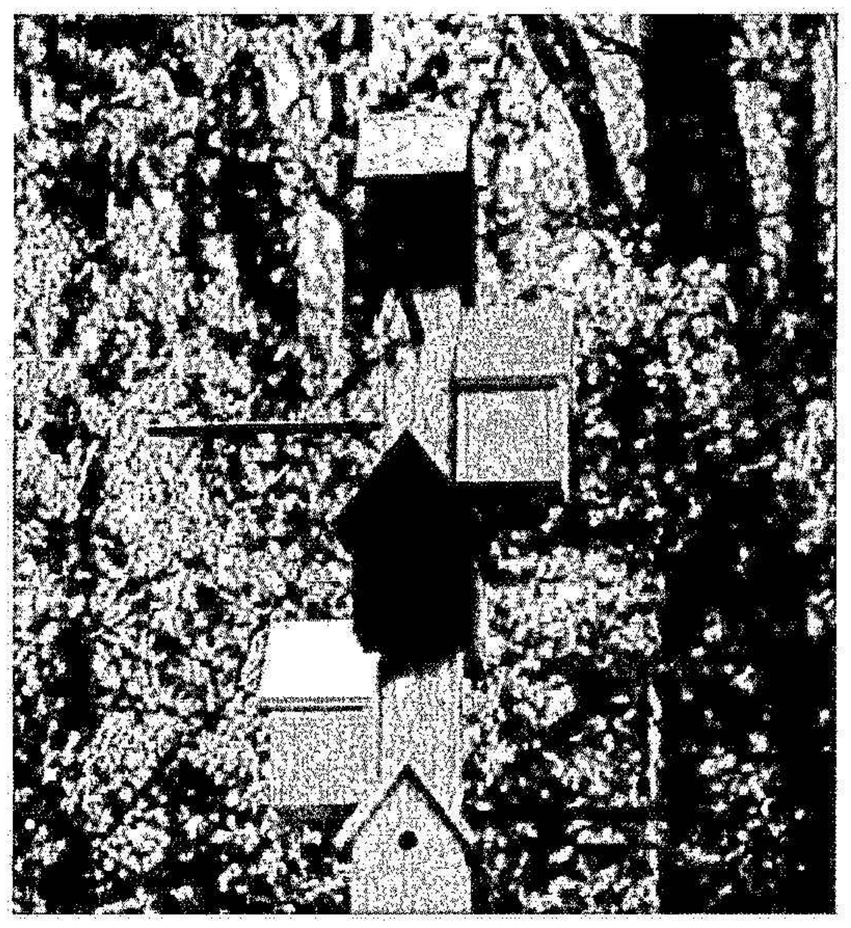
ETT ÅR MED GEMENSAM OMFLYTTNINGSPLATS

I slutet av 2022 lanserades omflyttningsplatsen.se, där hyresgäster inom hela Framtidenkoncernen kan söka lägenheter för omflyttning. Under 2023 utnyttjade 455 hushåll inom Poseidon möjligheten att byta bostad via Omflyttningsplatsen. 45 procent av dem valde en annan bostad inom Poseidons bestånd.

2 578

SÅ MÅNGA DAGARS KÖTID PÅ BOPLATS KRÄVDES I GENOMSNITT FÖR ATT FÅ ETT FÖRSTAHANDSKONTRAKT HOS POSEIDON UNDER 2023.







RIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

Tillsammans med Störningsjouren arbetar vi aktivt för att skapa riktiga hyresförhållanden och motverka olovlig andrahandsuthyrning. Att rätt person bor i rätt lägenhet är både en rättvisefråga och en trygghetsfaktor i våra områden. Under året kunde vi tack vare samarbetet lämna 206 lägenheter till den ordinarie bostadsmarknaden.

2 067

LÄGENHETER FÖRMEDLADES VIA BOPLATS

HYRAN 2023

Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 4,25 procent från den 1 maj 2023. Justeringen av hyran differentierades mellan 0 och 5,25 procent utifrån fastigheternas kvalitet i förhållande till nuvarande hyra. Förhandlingar om 2024 års hyror pågick vid årsskiftet.

Från den 1 februari höjdes parkeringshyrorna med i snitt 21 procent. Justeringen gjordes för att anpassa hyran till den allmänna prisbilden inom staden. Anpassningen av parkeringshyrorna sker över en treårsperiod och samma justering kommer att göras 2024 och 2025.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1


Signaturmärkning
2023
Bostads AB P

HYRESGÄSTER

Dialog och service i fokus

Under året har fokus legat på att öka service och tillgänglighet för våra hyresgäster men också stärka dialogen och skapa fler tillfällen där vi får möjlighet att träffas och lyssna på på varandra.

20240625090695

→ Dialog och boinflytande

Vi arbetar på olika sätt med boinflytande och dialog för att öka känslan av trivsel och trygghet bland våra hyresgäster, både tillsammans med samarbetspartners och genom egna initiativ och aktiviteter. Under året har vi erbjudit allt från sociala aktiviteter där hyresgäster träffar Poseidon och sina grannar till trygghetsvandringar, gårdsmöten och lovaktiviteter. Vi har också påbörjat planeringen av en Poseidondag i våra sju distrikt med start nästa år där hyresgäster bjuds in till att delta i motionslopp och andra aktiviteter. Våra 135 gårdsföreningar blir allt fler och uppmuntrar grannar att mötas kring gemensamma intressen. Med trygghetskonceptet "Våga bry dig" uppmanar vi grannar att uppmärksamma och agera vid våld i nära relationer. Vid årets Orange Day, som uppmärksammar våld mot kvinnor, hade vi aktiviteter, föreläsningar eller manifestationer i alla våra sju distrikt.

Fler hyresgäster nöjda med servicen

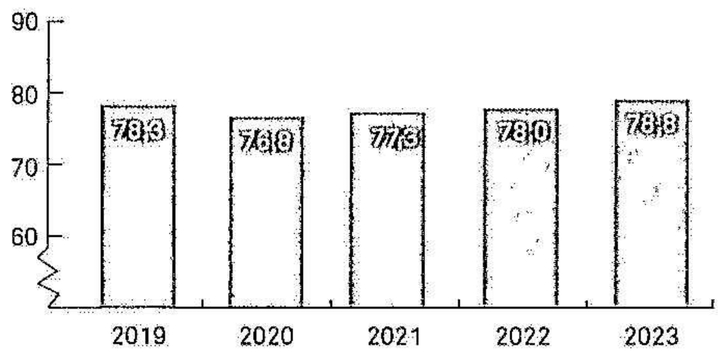
Vår årliga hyresgästenkät AktivBo skickas ut till hälften av hushållen. I årets enkät ökar vårt serviceindex med totalt 0,8 procentenheter till 78,8 procent, vilket är den högst siffran på många år. Serviceindex sammanfattar resultatet för vår service, vårt bemötande och våra insatser för att skapa trygga och snygga områden. Allra mest ökar betygen för "Hjälp när det behövs", "Få felet reparerat inom rimlig tid" och våra telefontider.

Hyresgästen i fokus

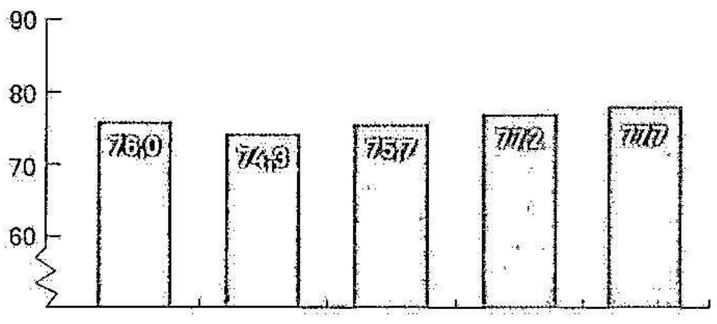
Poseidon har som målsättning att vårt serviceindex 2025 ska ligga bland de 25 procent bästa bland landets större fastighetsbolag som använder mätningen AktivBo.

Som en del i det har vi under året fortsatt arbetet med att etablera en central kundservice. Först ut med full kundservice är distrikt Backa, där många hyresgäster uppskattar att vi är tillgängliga hela dagen. Kundservice kommer successivt att göras tillgänglig för alla hyresgäster. I slutet av året öppnade vår kundservice för besök i lokaler vid Olskrokstorget. Under året fick alla hyresgäster tillgång till Poseidons boendeapp där de enklare kan göra serviceanmälan, bokningar och få information om sitt boende. 46 procent av hushållen har laddat ner appen under 2023.

SERVICEINDEX (%)



TRYGGHET (%)



RESULTAT FRÅN HYRESGÄSTENKÄTEN

VI ARBETAR DAGLIGEN FÖR ATT ÖKA TRIVSELN FÖR VÅRA HYRESGÄSTER OCH I VÅRA OMRÅDEN.



88,4 %
TRIVS I SIN LÄGENHET

88,3 %
ÄR NÖJDA MED BEMÖTANDET VID SENASTE KONTAKTEN

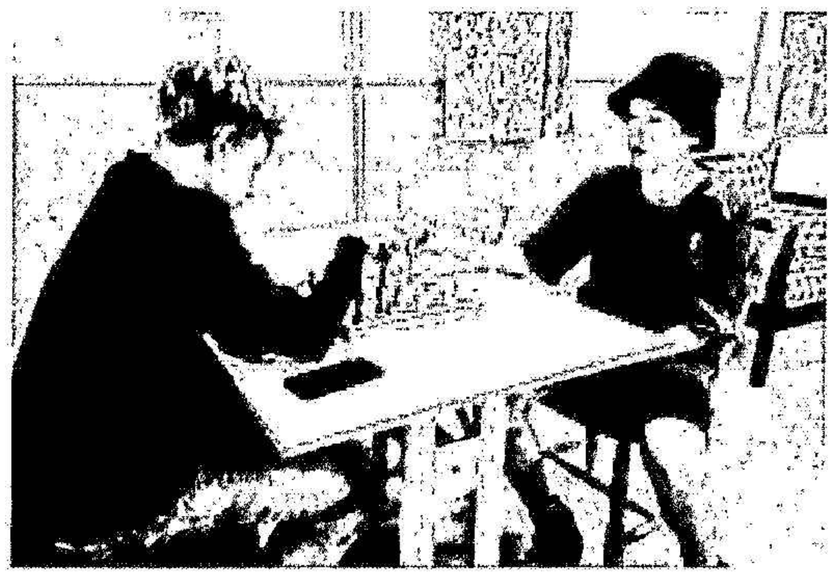
86,1 %
TRIVS I SINA KVARTER

85,0 %
ÄR NÖJDA MED INFORMATIONEN FRÅN FÖRETAGET

76,4 %
TYCKER ATT OMRÅDET ÄR RENT OCH SNYGGT

82,8 %
ÄR NÖJDA MED VÅRA UTEMILJÖER

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



”Barnen behöver ett ställe att umgås på”

Gårdsföreningen ”Kalles” i Kallebäck bildades under året för att skapa en plats för områdets ungdomar att göra saker tillsammans. Varje fredagskväll samlas ungdomar i åldrarna 10-15 år för att spela pingis, schack, bollsporter, kubb, krocket och mycket annat, både inom- och utomhus.

– Det är viktigt för barnen att de har ett ställe att umgås på. Ungdomarna är så peppade på att hitta på saker tillsammans. Det är så de bygger relationer och det skapar en trygghet i området, säger Elin Fältjäger, en av initiativtagarna till gårdsföreningen.

”Det är en fantastisk idé! Att gå ut tillsammans och lyssna på fåglar är ju jättemysigt”, säger hyresgästen Maj Norling.



Vår miljövärd Stefan Svensson anordnade en uppskattad gökotta för hyresgäster på Hisingen i maj på Fågelskådningens dag. Hela 23 arter lyckades de pricka av bland höghusen och gårdarna – dock ingen gök denna gång.



”Appen är supersmidig!”

Nu har alla hyresgäster tillgång till Poseidons boendeapp där man till exempel kan göra en serviceanmälan, boka tvättid och få information om sitt boende. En av dem är Kajsa Alenius Jensen som bor i Kallebäck. Och hon är mer än nöjd över hur lätt det är att göra en serviceanmälan.

– Det gick supersmidigt! Och mycket snabbare än att anmäla via hemsidan. Det går även att bifoga bilder i appen, vilket är jättebra, säger hon.

– En annan fördel är att det är enkelt och användarvänligt. Jag gillar verkligen den enkla kontaktvägen. Man slipper passa en telefontid utan kan snabbt höra av sig eller anmäla något när man har tid, även på kvällar.

Även för Kajsas husvärd Jonas Helander har boendeappen gjort kontakten med hyresgästen smidigare.

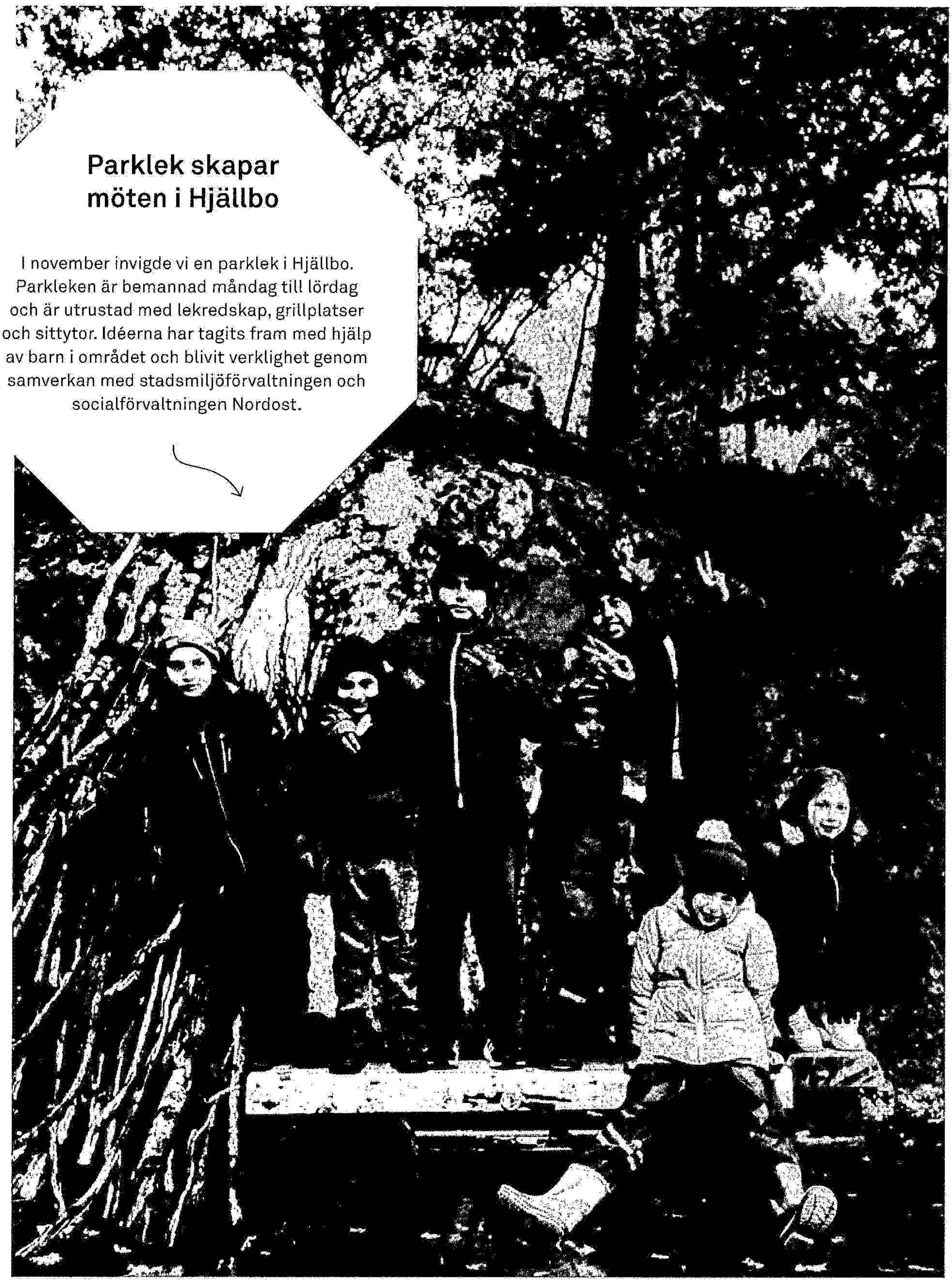
– Ibland behöver jag mer information och i appen är det lätt att ställa en motfråga, till exempel fråga när personen är hemma.

20240625090996
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625090997

Parklek skapar möten i Hjällbo

I november invigde vi en parklek i Hjällbo. Parkleken är bemannad måndag till lördag och är utrustad med lekredskap, grillplatser och sittytor. Idéerna har tagits fram med hjälp av barn i området och blivit verklighet genom samverkan med stadsmiljöförvaltningen och socialförvaltningen Nordost.



Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

En stad med lika vilkor

20240625090908

→ I fem av våra områden satsar vi extra för att vända utvecklingen och skapa en trygg stad med lika uppväxtvillkor. Göteborgs Stad har som mål att 2035 inte ha några områden på polisens lista över utsatta områden. I arbetet har de allmännyttiga bostadsbolagen getts en särskilt tydlig roll och sedan 2020 arbetar vi efter en koncerngemensam strategi för att skapa närvaro, trygghet och framtidstro i våra områden genom insatser i vår egen förvaltning och genom att investera i den sociala utvecklingen.

Några av årets viktiga insatser
Under året har vi fortsatt att rusta och trygghetssäkra våra fastigheter för att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer. Våra fem utvecklingsområden har en utökad organisation med bland annat trygghetsvärdar som finns på plats veckans alla dagar fram till klockan 23. Vi bidrar även till fler öppna mötesplatser, feriejobb och meningsfulla aktiviteter för unga samt har ett extra stort fokus på att skapa dialog, riktiga hyresförhållanden och att hålla rent och snyggt.

Vår största koncerngemensamma satsning "Lights On", drivs tillsammans med grundskoleförvaltningen och socialförvaltningarna och syftar till att skapa öppna och bemannade mötesplatser i skolorna utanför lektionstid.

Andra viktiga händelser i våra utvecklingsområden under 2023 var en gemensam sommarsatsning i Backa i samverkan med fler aktörer, genomförandet av aktiviteter inom boendebudgeten i Hjällbo samt invigningen av en ny bemannad parklek i Hjällbo. I Biskopsgården kunde vi öppna nya mötesplatser i våra områden och i Frölunda-Tynnered var Poseidon en av de drivande parterna för att bilda ett gemensamt BID.

På rätt väg
Resultaten från hyresgästundersökningen visar att insatserna gör skillnad. Sedan 2021 har trygghetsindex ökat i samtliga fem utvecklingsområden. Allra störst är ökningen i Lövgärdet och Hjällbo, där trygghetsindex 2023 blev 83,8 procent respektive 81,2 procent, att jämföra med Poseidonsnittet på 77,7 procent.

I december ströks Biskopsgården från polisens lista över särskilt utsatta områden och i Hjällbo noteras en positiv utveckling. Därmed har antalet göteborgare som bor i ett särskilt utsatt område halverats sedan 2019.

Stärkt samverkan skapar nya möjligheter

Under året tecknades ett BID-avtal mellan föreningen Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered, elva förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad och polisen. Syftet är att med gemensamma krafter hantera problem och skapa möjligheter som ingen aktör kan göra på egen hand. Nu pågår bland annat ett arbete att gemensamt utveckla fem platser i området där otryggheten sticker ut.

Arbetet i våra fem utvecklingsområden Backa, Biskopsgården, Hjällbo, Lövgärdet och Frölunda Torg sammanfattas i årsrapporten "Vi gör det här tillsammans".

Du hittar den på
poseidon.goteborg.se



Framtidshubbar – en öppen dörr nära våra hyresgäster

En öppen dörr dit boende kan vända sig för att få stöd och råd att söka jobb, studier eller komma igång med entreprenörsskap. Det erbjuder Framtidshubbarna, som finns på fyra platser i våra områden och tar emot spontanbesök samt bjuder in till events. Framtidshubbarna är en koncerngemensam satsning tillsammans med Stadsmissionen, Göteborgs Stad och Business Region Göteborg.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625090909



Våra fastigheter

→ Poseidon äger och förvaltar 28 547 hyresrätter i hus från många olika tidsepoker runt om i Göteborg. Beståndet omfattar 355 bostadsfastigheter samt 1 387 lokaler och 15 440 fordonsplatser. Under året växte beståndet med 198 lägenheter genom nyproduktion och konverteringar.

Vårt äldsta hus byggdes 1840 och vår senaste nyproduktion färdigställdes 2023. Närmare 28 procent av lägenhetsbeståndet är folkhemsfastigheter, byggda under 1940- och 50-talen. Cirka 26 procent av lägenheterna är från miljonprogrammet och bygges under åren 1965-1975. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheterna är 1983.

Den vanligaste lägenhetstypen är två rum och kök. Snittlägenheten i beståndet är en lägenhet med två rum på 63 kvm med en månadshyra på 7 310 kr. Cirka 34 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 16,3 mdkr med ett bedömt marknadsvärde på 46,5 mdkr. Snitthyran i beståndet uppgår till 1 382 kr per kvm och år.

Under året beslutade kommunfullmäktige att dra tillbaka det tidigare uppdraget om att verka för fler bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar genom ombildning.

Lokaler och fordonsplatser

Lokaler och fordonsplatser utgör 5 respektive 4 procent av bruttohyresintäkterna. Lokalytan uppgår till 112 052 kvm, varav 59 procent är kommersiella lokaler i anslutning till bostäderna. De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av GöteborgsLokaler och vår enskilt största lokalhyresgäst är Göteborgs Stad. 1 089 lägenheter i beståndet hyrs ut via SGS Studentbostäder.

I anslutning till våra bostadsområden finns 15 440 fordonsplatser.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Värdering av fastigheterna

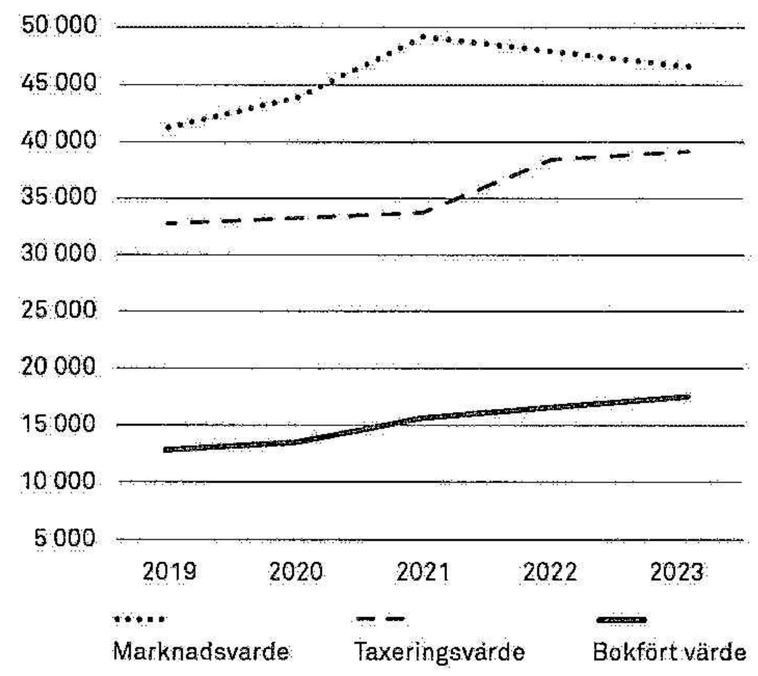
Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas Framtidenkoncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

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

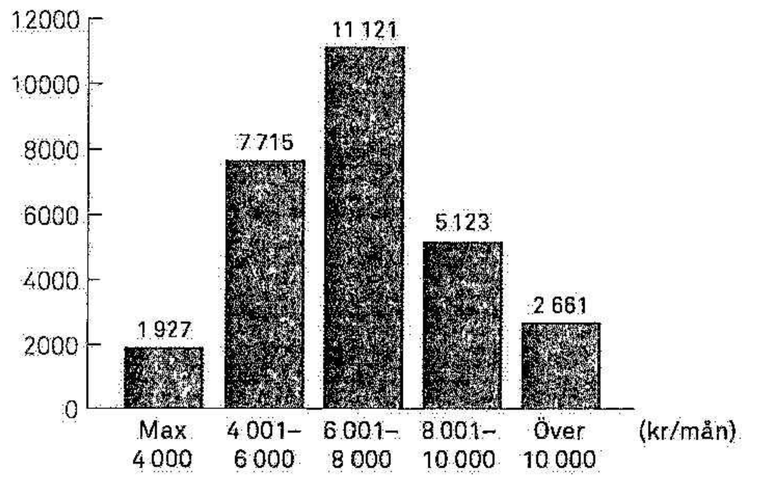
Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1983.

Enligt värderingsmodellen uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 46,5 mdkr (48,6), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 30,1 mdkr (32,5). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 4,3 procent jämfört med föregående år.

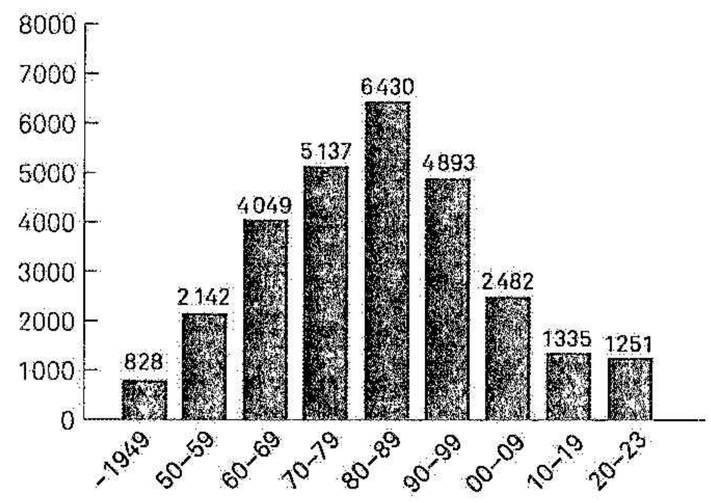
VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER (MNKR)



ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ

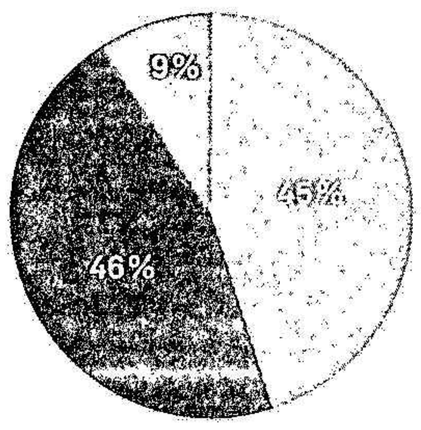


ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



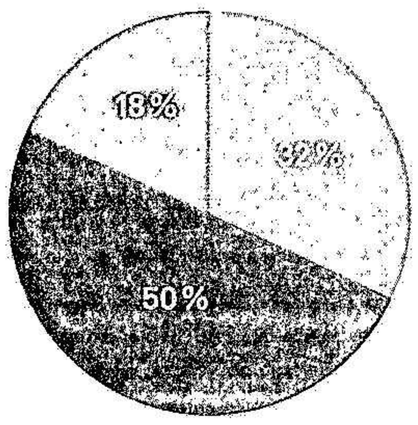
MARKNADSVÄRDE

- A-läge 45 %
- B-läge 46 %
- C-läge 9 %

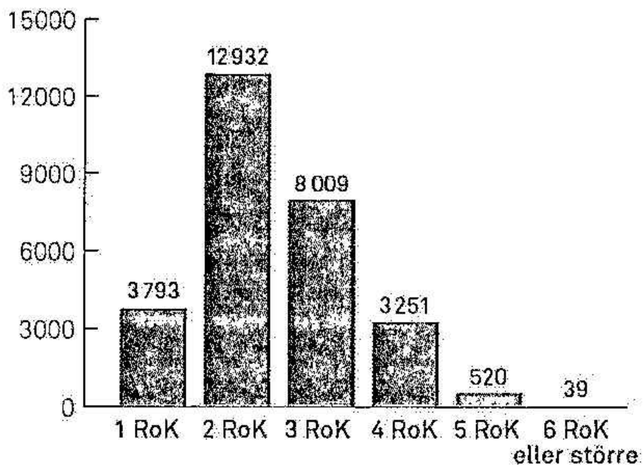


TOTAL YTA

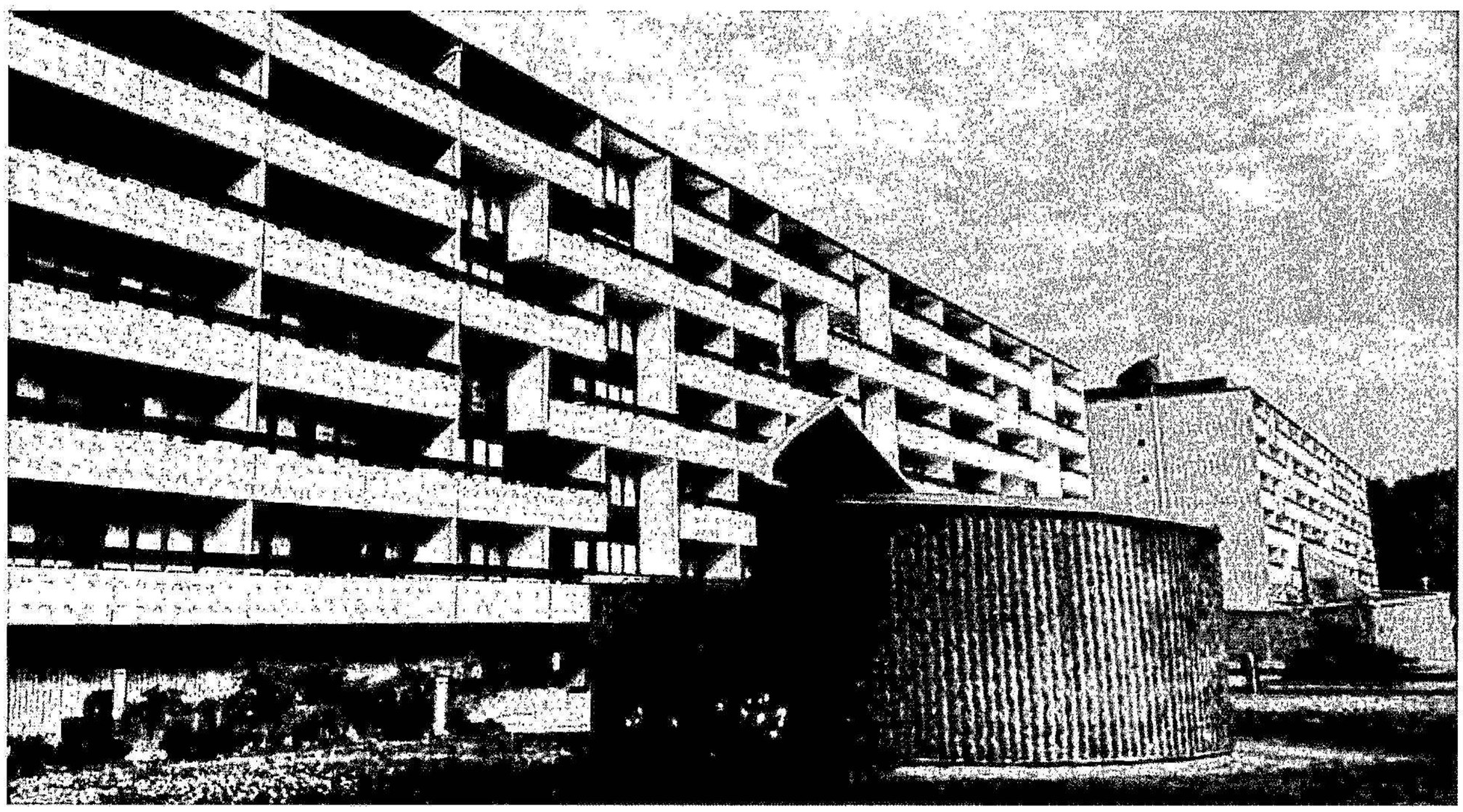
- A-läge 32 %
- B-läge 50 %
- C-läge 18 %



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1
20240625100000



Underhåll och renovering för framtiden

→ Att förvalta våra fastigheter för nuvarande och kommande generationer är grundbulten i vår verksamhet. Vår underhållsstrategi ligger till grund för vilka projekt som prioriteras över tid. Under 2023 lade vi 896 mnkr på underhåll och investeringar i befintligt bestånd vilket motsvarar 467 kr/kvm. Under senare delen av 2023 har rådande inflation, räntehöjningar och stigande kostnader lett till en översyn av projektportföljen och vi har även fått pausa möjligheten för hyresgäster att göra tillval till sin lägenhet.

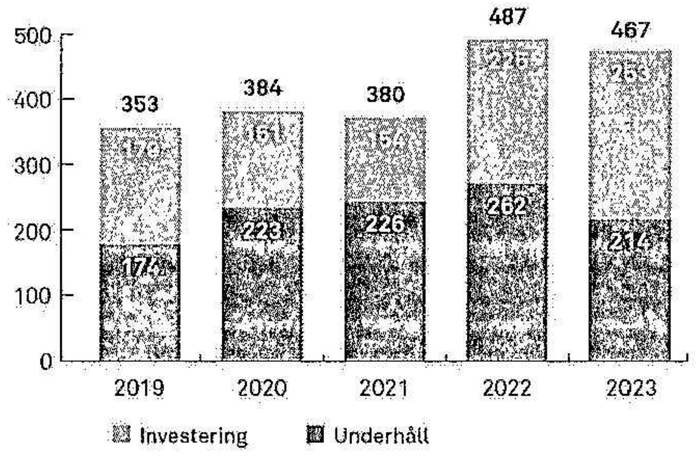
Prioriteringar inför 2024

Inför 2024 anpassas vår underhållsplan till rådande konjunktur. Därmed blir arbetet med att prioritera projekt ännu viktigare. Bland de projekt vi planerar att starta 2024 återfinns stamrenoveringar på Guldheden, i Kaverös och Kallebäck samt fasad- och balkongrenovering på Guldheden. Dessutom byggs fristående tvättstugor vid Frölunda Torg och på Stålhandskegatan konverterar vi en lokal till tre lägenheter, med målet att 100 procent av materialet ska komma från återbruk.

Investering och underhåll

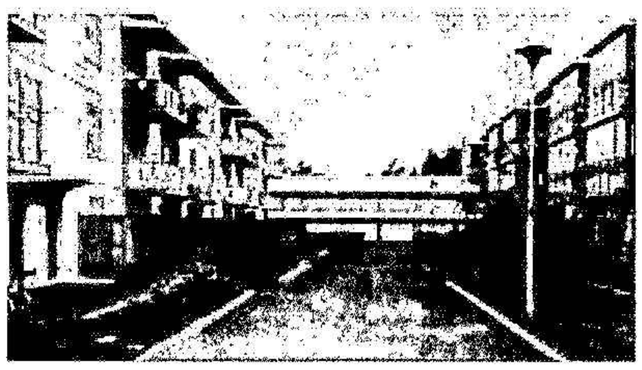
Det finns ett stort underhållsbehov av våra fastigheter de kommande åren. Framför allt planeras det för fler stamrenoveringar. Inför varje större renovering sker ett samråd med hyresgäster där också Hyresgästföreningen kan medverka. Syftet med samrådet är att informera om nödvändiga åtgärder och vilka delar hyresgästen har möjlighet att påverka. En stamrenovering som genomförts på detta sätt är på Östan- Västanvindsgatan- och Sockenvägen som beräknas vara klart efter årsskiftet. Av de 101 lägenheterna valde 38 att göra ytterligare hyreshöjande tillval till sin lägenhet. Under 2023 påbörjades samrådsprocesser för ytterligare fem stamrenoveringar. ☗

UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND (KR/KVM)

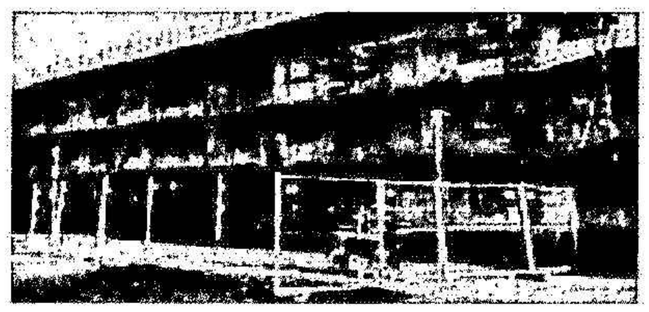


Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Våra största projekt under 2023:

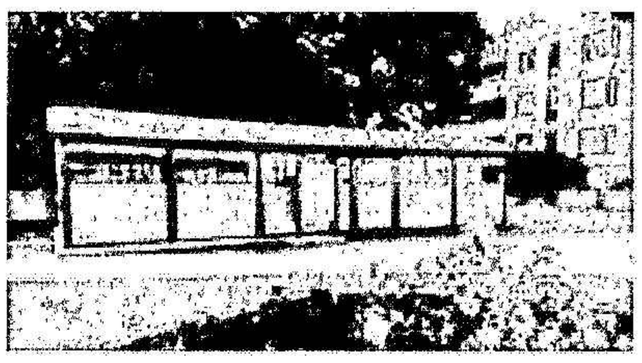


Lövgärdet
Vid årsskiftet avslutades upprustningen av fastigheterna i Lövgärdet som pågått sedan 2006. Husen har rustats upp ut- och invändigt med stambyte, badrumsrenovering, nya balkonger och fönster, ommålade fasader och nya utemiljöer. Nu har alla Poseidons lägenheter i Lövgärdet rustats upp.

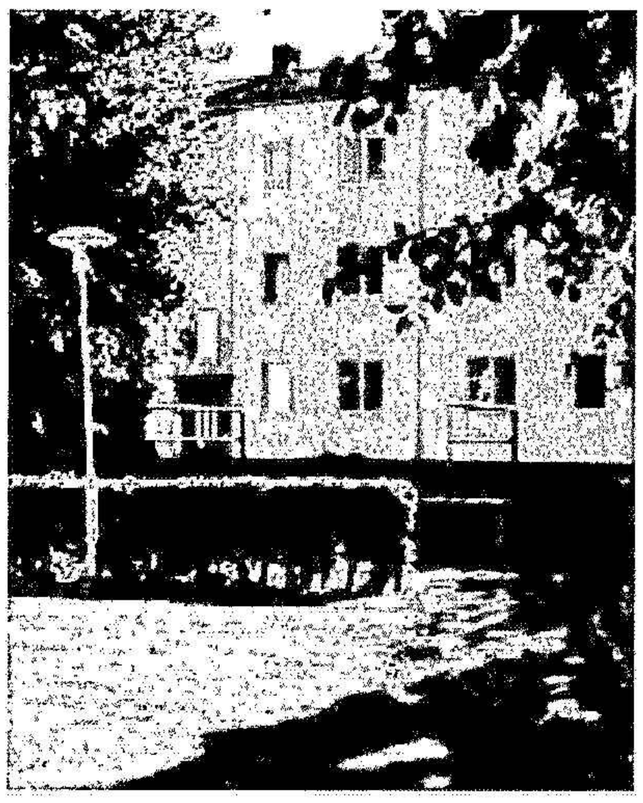


Skolspåret, Hjällbo
Ett tidigare föreningshus på Skolspåret i Hjällbo görs om till 24 lägenheter, alla 4 rum och kök för att möta behovet av större lägenheter i området. Projektet är en del av bevarandeprogrammet och görs i samarbete med antikvarie. Lägenheterna beräknas vara färdigställda 2024.

Miljöhus Hjällbo
De tidigare sopmolokerna på gårdarna i Hjällbo har under året ersatts av totalt 17 fristående miljöhus med sortering i nio olika fraktioner.

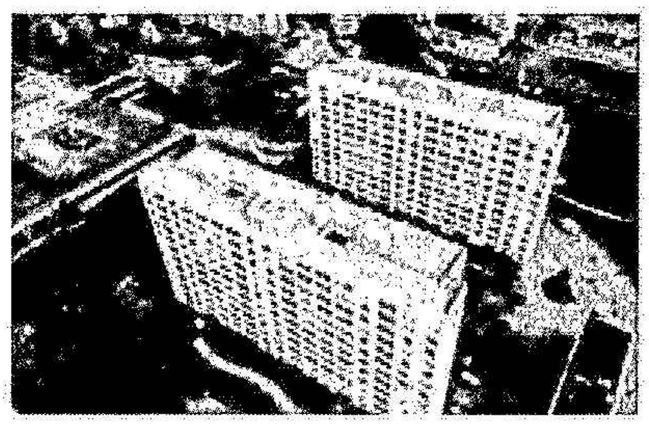


Östan- och Västanvindsgatan samt Sockenvägen, Kvillebäcken
Stam- och badrumsrenovering av de sex husen i Kvillebäcken har pågått sedan 2022. Totalt berörs 101 lägenheter och husen har även fått nytt ventilationssystem och ny takbeklädnad.



Barnrikehusen Gamlestaden
I Gamlestaden genomför vi ett fönster- och takbyte som omfattar totalt 209 lägenheter i sex byggnader. Under arbetets gång har det även tillkommit sanering av PCB och asbest i puts och färg utvändigt.

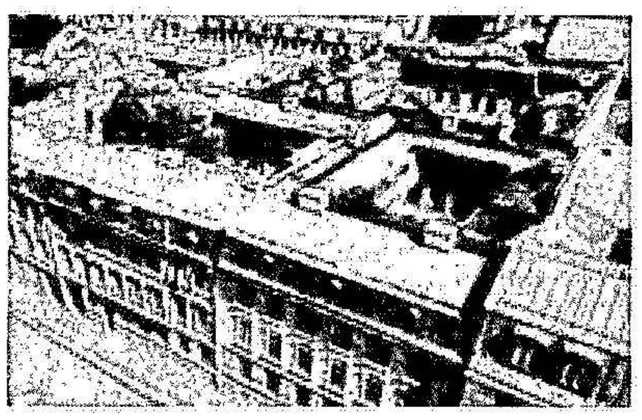




Näverlursgatan, Frölunda Torg
I år påbörjades stam- och badrumsrenovering på Näverlursgatan 18-24. I samband med renovering byggs huset på. När projektet är klart 2025 tillkommer 16 nya lägenheter och huset kommer även ha fått solceller monterade på taket.



Bondegärdet, Hjällbo
Under året påbörjades fasadrenovering och fönsterbyten på 14 huskroppar på Bondegärdet i Hjällbo. Totalt 397 lägenheter berörs.
Det görs även en sanering av PCB och asbest i fogar och fasader.



Kvarter Furiren, Haga
Under året påbörjades upprustning och målning av fasader och fönster samt takomläggning på kvarter Furiren i Haga. Under arbetets gång upptäcktes hussvamp i två av fastigheterna vilket ändrade projektets inriktning.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1
20240625100002

Vi fortsätter att bygga fler hem

20240625100003

→ Poseidon fortsätter att bidra till att fler göteborgare hittar hem. Under 2023 färdigställdes 197 lägenheter genom nyproduktion. Ytterligare en lägenhet skapades genom konvertering.

Nyproduktionen sker via Framtiden Byggutveckling, som planerar och bygger de bostäder som Poseidon ska förvalta. För att kunna öka byggtakten går vi systematiskt igenom beståndet för att leta möjligheter att bygga nytt, bygga till befintliga fastigheter och bygga om utrymmen till lägenheter där det är möjligt.

Under 2023 välkomnade vi hyresgäster till 155 nybyggda lägenheter på Mandolingatan vid Frölunda Torg samt till 42 lägenheter i ett nytt kvarter vid Litteraturgatan. Under hösten startade uthyrningen av sammanlagt 128 nya hyresrätter i Gamlestaden och vid Litteraturgatan i Backa med inflyttning våren 2024.

171 nya hyresrätter byggstartades på Litteraturgatan och sedan tidigare pågår bygget av ytterligare 130 lägenheter vid Masthuggskajen. Under 2024 planeras byggstart av sammanlagt 242 nya hyresrätter via Framtiden Byggutveckling samt en påbyggnad av ett av husen vid Näverlursgatan, vilket skapar ytterligare 16 nya lägenheter.

Lättare att resa klimatsmart i nyproduktion

När vi bygger nytt är vi måna om att underlätta ett hållbart resande och att hålla antalet parkeringsplatser nere. I de nybyggda kvarteren som stod klara under året får kommande hyresgäster tillgång till cykelpooler med el- och lastcyklar. På realtidstavlor i entrén visar vi avgångar med kollektivtrafiken och de som flyttar in får under en period testa gratis resande med kollektivtrafiken.



Vi växer i Gamlestaden

I växande och populära Gamlestaden startade vi uthyrningen av 66 nya hyresrätter. Det nya huset smälter väl in i de kringliggande kvarteren och var ett välkommet tillskott till stadsdelen. Inte minst med tanke på att flera lägenheter är 3-4 rum och kök – en bostadstyp som saknats i området.

Huset är byggt i vinkel och skapar en skyddad och grön innergård mot de befintliga husen med plats för lek och umgänge. Taket på huset täcks av solceller och taken på de gemensamma byggnaderna kläs med sedumväxter.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER NYPRODUKTION 2023

Adress	Antal lägenheter
Mandolingatan, kvarter D:	155 lgh
Litteraturgatan kvarter 9:	42 lgh
Summa färdigställda 2023:	**197**

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2023-12-31

Adress	Antal lägenheter
Gamlestaden:	66 lgh
Litteraturgatan, kvarter 4:	62 lgh
Litteraturgatan, kvarter 6:	108 lgh
Litteraturgatan, kvarter 10:	63 lgh
Masthuggskajen, G1:	130 lgh
Näverlursgatan, påbyggnad:	16 lgh
Summa pågående:	**445**

PLANERADE BYGGSTARTER 2024

Adress	Antal lägenheter
Danaplatsen:	175 lgh
Litteraturgatan, kvarter 3:	67 lgh
Summa byggstarter 2024:	**242**

Litteraturgatan fylls med liv

Vid Litteraturgatan i Backa ersätts de kala parkeringarna med en tät och grön kvartersstad när åtta nya Poseidon-kvarter växer upp längs gatan. I början av året välkomnade vi nya hyresgäster till ett av kvarteren och vi startade uthyrningen av ytterligare ett.

På Litteraturgatan prövar vi tillsammans med Framtiden Byggutveckling nya vägar för att minska klimat-avtrycket. I kvarteren Omställningen och Återbruket minskar vi klimatavtrycket genom att bland annat bygga nytt med återbrukat material.





Festlig förhandstitt på Mandolingatan

En månad före inflyttning bjöd vi in nya hyresgäster på Mandolingatan till grillfest, gårdsmingel och visning. Det blev ett uppskattat event, där många passade på att bekanta sig med både lägenheten och de nya grannarna.

– Det känns underbart att bo i en lägenhet som inte har ett enda märke på väggarna! Vi träffade precis några vänner som flyttar in i samma trapp-uppgång visade det sig. Det blev vi väldigt glada för, sa Sun Young Kim och Bohyun Choi, två av de nya hyresgästerna.

20240625100004
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1





MEDARBETARE

Medarbetarnas viktiga engagemang

Under året startade vi en egen traineeutbildning och tog emot 305 sommarjobbare. Vi uppmärksammade även kollegor som gjort särskilt värdefulla insatser genom nyinrättade Poseidon Awards.

Signature reference: 6b67c9 b2a-4ea3-8bf3-0cdc3433

→ I slutet av året var vi 395 medarbetare, vilket är 18 fler än föregående år. Under året har vi förstärkt organisationen inom bland annat kundservice, mobilitet och löneadministration. Personalomsättningen uppgick under året till 14,3 procent.

Vi kunde även välkomna 305 sommarjobbare, de allra flesta av dem i våra fem utvecklingsområden.

Poseidon Awards – en ny tradition
För att bygga stolthet och uppmärksamma lag och kollegor som lever våra värderingar och vår vision inrättade vi under året Poseidon Awards. Alla medarbetare kunde nominera kollegor som gjort särskilda insatser under året.

Ett värdefullt ledar- och medarbetarskap
Våra värderingar är centrala i arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats med högt engagemang. Under året har alla ledare fått utbildning i att leda värderingsstyrt. Andra exempel på hur vi uppmärksammar våra värderingar är "superpromenader" där medarbetare uppmanas att träffa en kollega från en annan del av organisationen samt vår bolagsgemensamma sommarträff, där temat i år var lagarbete. Värderingarna har även en tydlig plats i de återkommande utvecklings- och lönesamtalen.

Hur vårt ledarskap, engagemang och trivsel upplevs följs löpande genom realtidsmätningar, där medarbetare veckovis svarar på frågor kring sin arbetssituation. Mätningarna är ett redskap för att snabbt kunna agera på och föra samtal kring aktuella arbetsmiljöfrågor.

För att bevara en sund arbetsplats med balans mellan arbetsliv och fritid erbjuds alla medarbetare förmåner som subventionerat Västtrafikkort, friskvårdsbidrag, subventionerad lunch, cykelförmån, medarbetarstöd och möjlighet att boka fritidsstugor.

Vi bygger plats för fler
"Vi bygger plats för dig" är Poseidons arbetsgivarlöfte som vi uppfyller genom att skapa möjligheter till utveckling för befintliga medarbetare och vägar in i branschen för fler. Under året infördes ett nytt verktyg för kompetensförsörjning för att kartlägga och planera för den samlade kompetensen i bolaget. För att bygga plats för nya medarbetare lanserades en digital kompetensplattform med en självdriven introduktion.

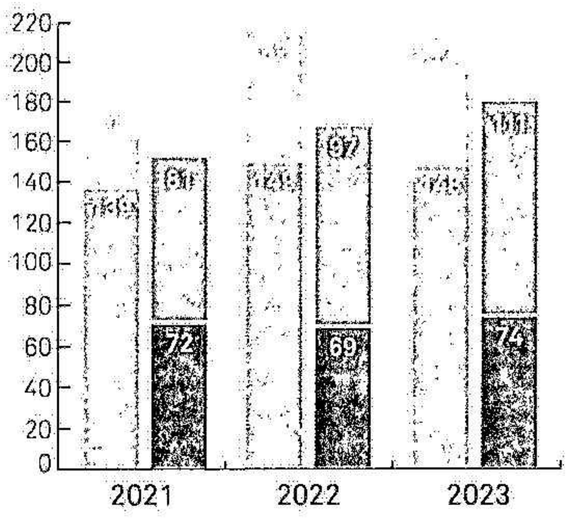
Via Framtidsverkstaden, som är Poseidons interna validerings- och utbildningscentrum, erbjuds utbildning och validering för medarbetare i fastighetsnära tjänster. Via Framtidsverkstaden startade vi under året även en traineeutbildning i egen regi. De 14 deltagarna kommer under året att varva teori med praktik hos Poseidon och Bostadsbolaget. Under utbildningen kan deltagarna validera sig mot ett yrkesbevis inom fastighetsskötsel.

Förändringar i organisationen
Framtidens Lönecenter organiseras under Poseidon och servar 11 bolag inom Framtiden- och Higabkoncernerna med löneadministration. Under året välkomnade vi Bostadsbolaget och Familjebostäder som nya mottagare av Lönecenters tjänster.

Organisationen för Framtidens Bredband, som ansvarar för drift och underhåll av koncernens fibernät, överfördes under året från Poseidon till Familjebostäder.

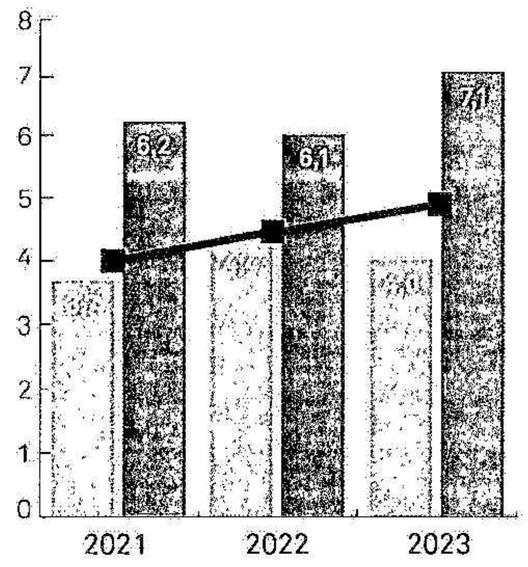
I våra utvecklingsområden samverkar vi kring bemanningen av trygghetsvärdar. I Backa och Frölunda-Tynnered organiserar Poseidon sedan tidigare trygghetsvärdar för systerbolagen. Sedan februari 2023 organiseras trygghetsvärdarna i Biskopsgården av Bostadsbolaget.

KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



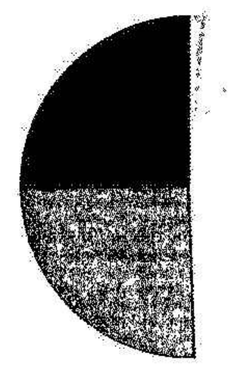
Kollektivanställda	Män	Kvinnor
Tjänstemän	Män	Kvinnor

SJUKFRÅNVARO (%)



Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 5,3 % (5,0).

ÅLDERSFÖRDELNING



-24 år	6 st
25–34 år	76 st
35–44 år	114 st
45–54 år	100 st
55 år–	99 st

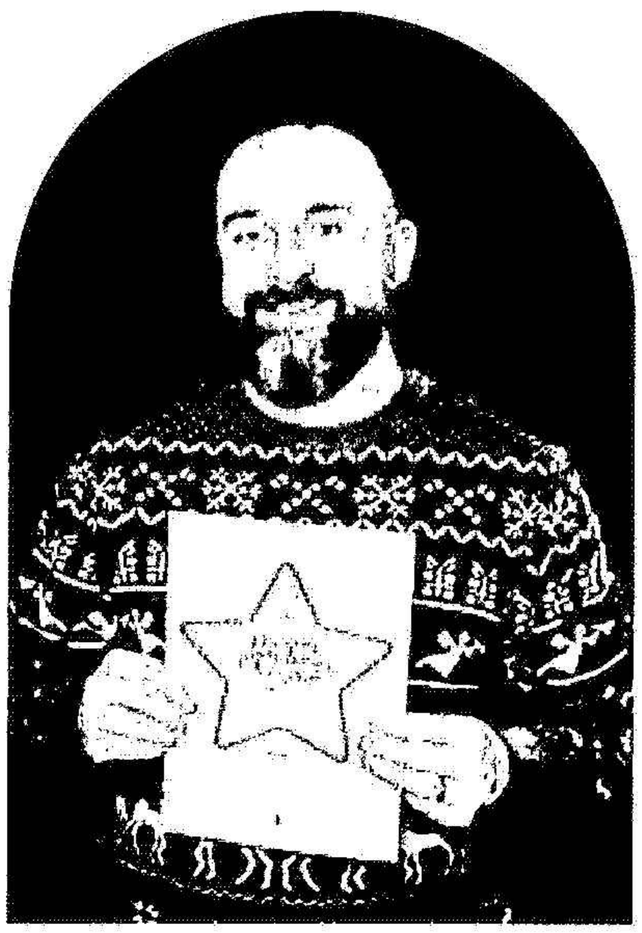
Medelåldern bland anställda var 45 år (45).

20240625100007
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

PREMIÄR FÖR

POSEIDON AWARDS

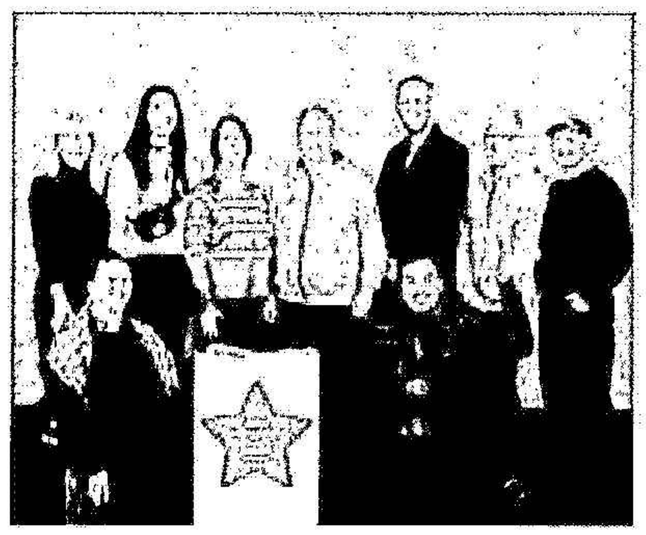
I år korade vi för första gången vinnarna i Poseidon Awards. Efter interna nomineringar utsågs vinnare i tio klasser, både lag och individer, där vi uppmärksammade de som varit särskilt schyssta, handlingskraftiga, lyssnade, agerat som lagspelare och varit en del av lösningen. Här är ett ax-plock av vinnarna.



Årets del av lösningen

CARL BLIXT
UTVECKLINGSCHEF BACKA

Motivering: Carl får det att hända! Engagerar kollegor, hyresgäster, föreningar och alla som behövs för att lösa det som behöver lösas!



Årets handlingskraftiga

MILJÖVÄRDSGRUPPEN
BACKA

Motivering: Gör alltid sitt yttersta för varandra, hyresgästerna och Backa. En trygghet att ha detta gäng i Backa som löser det mesta, tillsammans!



Årets lagspelare

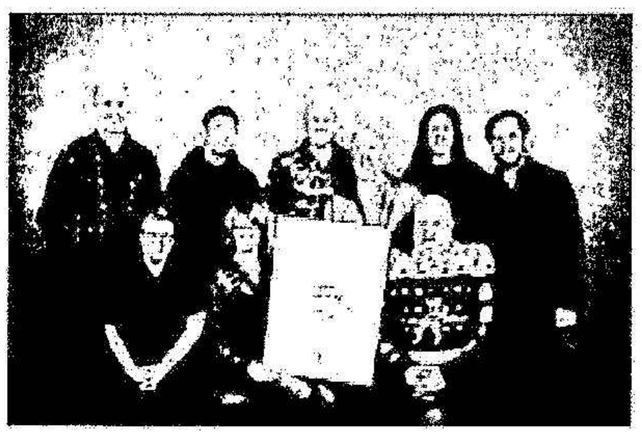
LOKALVÅRDSGRUPPEN
ANGERED

Motivering: Kompetenta glädje-spridare som alltid är ett lag! De ställer alltid upp och löser det som måste lösas. De bygger hela laget i distriktet.

Årets lyssnande

MILJÖVÄRDSGRUPPEN
KORTEDALA

Motivering: En förebild när det gäller att konsekvent lyssna in och leverera utifrån de boendes behov och önskemål.



Årets schyssta

PÄR EDWARDS OCH
YVONNE ARNSMAR
OMBYGGNADSSAMORDNARE

Motivering: De gör alltid det där lilla extra för att hjälpa till, oavsett situation, är schyssta och ställer alltid upp!

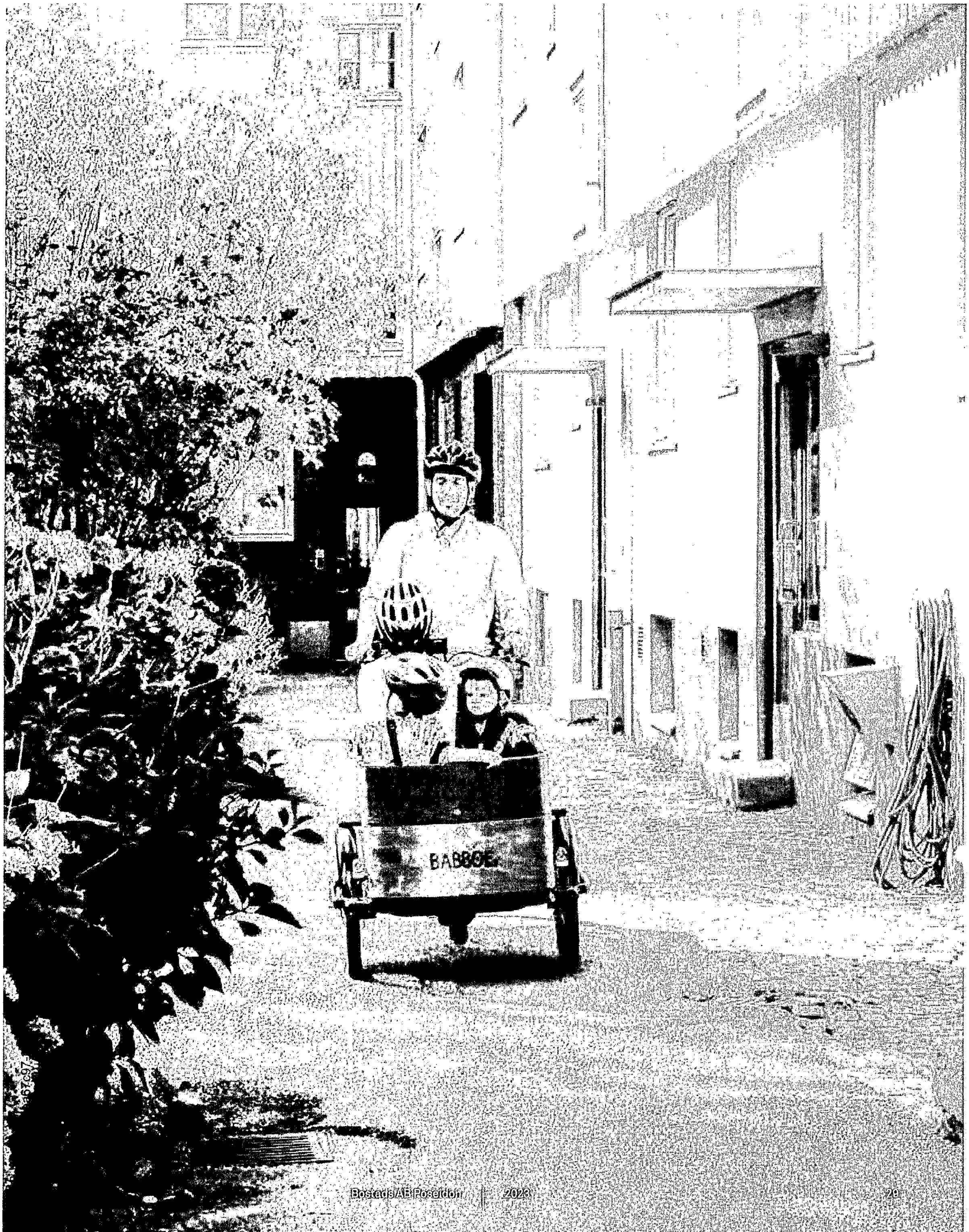


20240625100008
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

KLIMAT OCH MILJÖ

Vi ställer om för framtiden

För att minska vårt klimatavtryck behöver vi ställa om och tänka nytt där vi kan. Vårt klimatarbete omfattar allt ifrån att återbruka byggmaterial och bygga solceller till att anlägga ängsytor och ge våra hyresgäster rätt förutsättningar att resa och leva hållbart i sin vardag.


BABBOE

20240625100111

→ Att Poseidons klimatarbete har tagit flera kliv framåt märks bland annat i årets hyresgästenkät, där vi ställde frågor kring möjligheten att leva hållbart. Poseidons hållbarhetsindex blev 82,6 procent, vilket är en ökning med 4,4 procentenheter jämfört med förra mätningen.

För att systematisera vårt hållbarhetsarbete och säkerställa att vi genomför och mäter rätt saker pågick under året arbetet med ett koncerngemensamt miljöledningssystem. Våra medarbetare engageras i frågorna genom regelbundna utbildningar och en miljöportal på intranätet för att lätt kunna hitta information och inspiration.

Återbruk visar vägen framåt

Med en ökad andel återbrukat material i våra byggprojekt kan vi göra stor skillnad för att minska klimatavtrycket. Arbetet med att ta fram en koncerngemensam återbruksstrategi och verktyg för att kunna beräkna klimatpåverkan i projekt pågick under året.

Samtidigt som återbruket formaliseras testar vi nya vägar för att bygga erfarenhet och öka kunskapen.

”Återbruk och cirkulära lösningar är en del av framtiden, därför är det viktigt att vi testar och lär oss.”

På centrala Hisingen pågår ett arbete med att bygga om två tidigare affärslokaler till lägenheter med hjälp av 100 procent återbrukat material.

Klimatsmart energi

Poseidon deltar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som innebär att vi ska minska energianvändningen med 30 procent och bli en fossilfri allmännytta 2030. För att klara målet bygger vi bland annat solceller på alla tak där det är möjligt. Under året fortsatte utbyggnaden av solenergi med nya anläggningar på 13 byggnader i bland annat Lövgärdet och på Näverlursgatan. I slutet av året motsvarade solcellsproduktionen 5 procent av vår elanvändning.

De höga energipriserna och risken för effektbrist bidrog till ett extra fokus på energibesparingar under året. Att informera hyresgäster om elspartips, se över temperaturer i allmänna utrymmen och tidvis stänga av värmepumpar i beståndet var några av de insatser vi gjorde som bidrog till att minska energiförbrukningen.

Med anledning av de kommande EU-reglerna med nya energikrav på fastigheter pågick under året en kartläggning av fastigheternas energiåtgång och möjliga åtgärder för att möta nya krav i framtiden.

Enklare att resa och leva hållbart

Våra hyresgästers resor står för den största klimatpåverkan i boendet. För att underlätta för fler att göra hållbara val har Framtidenkoncernen tagit ett gemensamt helhetsgrepp i form av en mobilitetsstrategi. Den innebär att vi år 2030 ska ha ett attraktivt och effektivt mobilitetserbjudande och att alla hyresgäster ska ha tillgång till ett grunderbjudande av mobilitetstjänster 2025. Under året har vi bland annat tagit fram koncept för cykelrensning och hyresgästaktiviteter, inventerat cykelrum och testat skyltning av minutavstånd för att uppmuntra fler att resa utan bil.

Vår satsning på miljöhus och miljörum fortsatte under året med målsättningen att alla hyresgäster ska ha fastighetsnära källsortering i minst nio fraktioner år 2027.

Ekosystemtjänster – utemiljöerna gör jobbet

Våra utemiljöer spelar en viktig roll i arbetet för ökad biologisk mångfald och är även ett verktyg för att anpassa oss till ett mer extremt klimat i framtiden. Genom att ersätta gräsmattor med höggräsytor, variera växtvalen i rabatterna, sätta ut bikupor och skylta upp våra extra värdefulla träd skapar vi ökad biologisk mångfald och synliggör värdet av växter, träd och pollinerare i våra områden.

Med rätt utformade utemiljöer kan vi minska effekterna av skyfall och höga vattenstånd. Under året har vi kartlagt våra fastigheter och sett över möjligheter att anlägga fler dagvattenlösningar som både kan ta hand om regnvatten effektivt och magasinera vatten för att använda under perioder med torka. ⌂

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

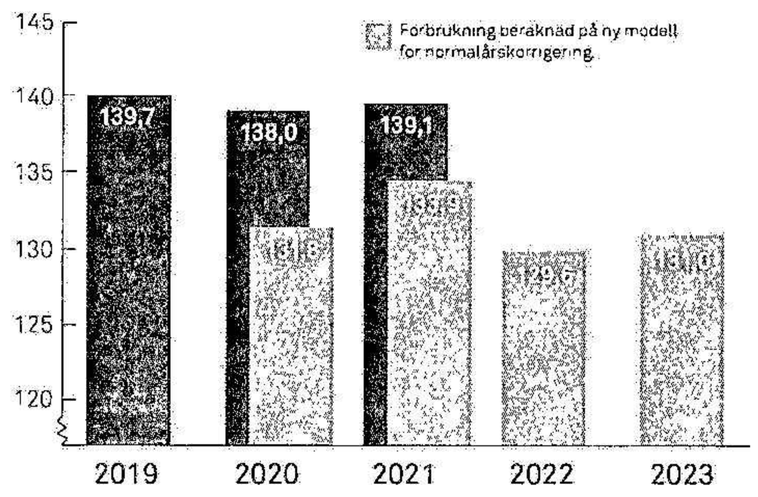
20240625100012



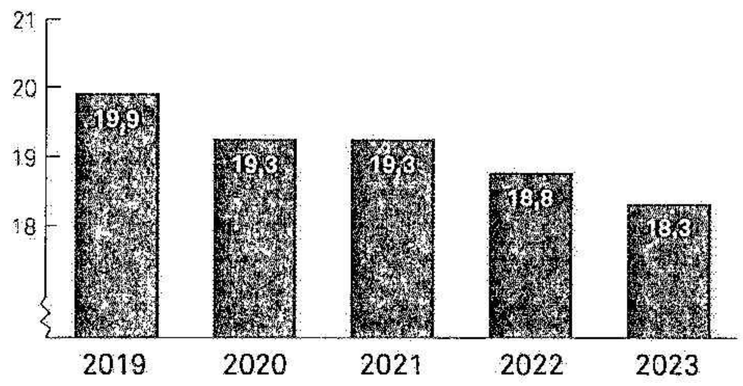
81% av hushållen har tillgång till full källsortering nära fastigheten

Vi fortsätter att bygga fler miljöhus med målet att alla ska ha tillgång till fastighetsnära källsortering år 2027. Redan idag har de allra flesta hyresgäster tillgång till textilåtervinning inom gångavstånd. För att inspirera fler att minska sitt restavfall har vi under året delat ut praktiska sorteringskassar, anordnat hyresgästaktiviteter på temat sortering, arrangerat loppisar och förbättrat skyltningen i våra miljörum.

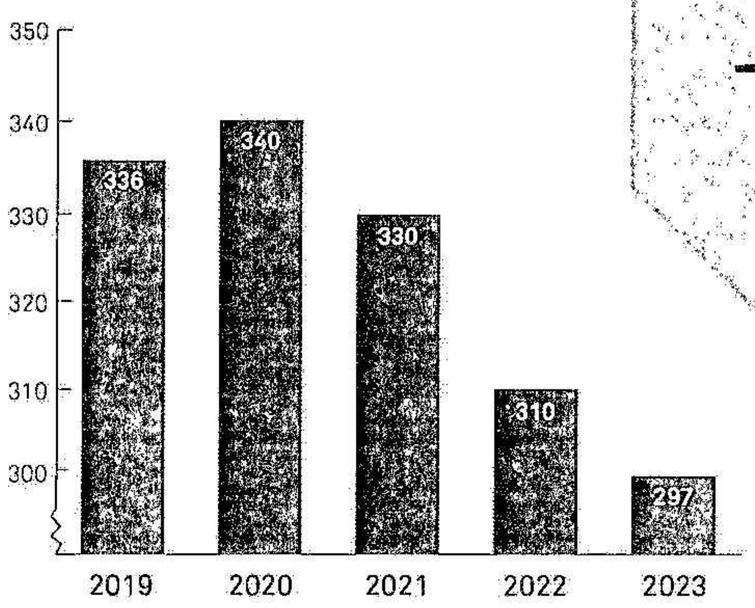
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



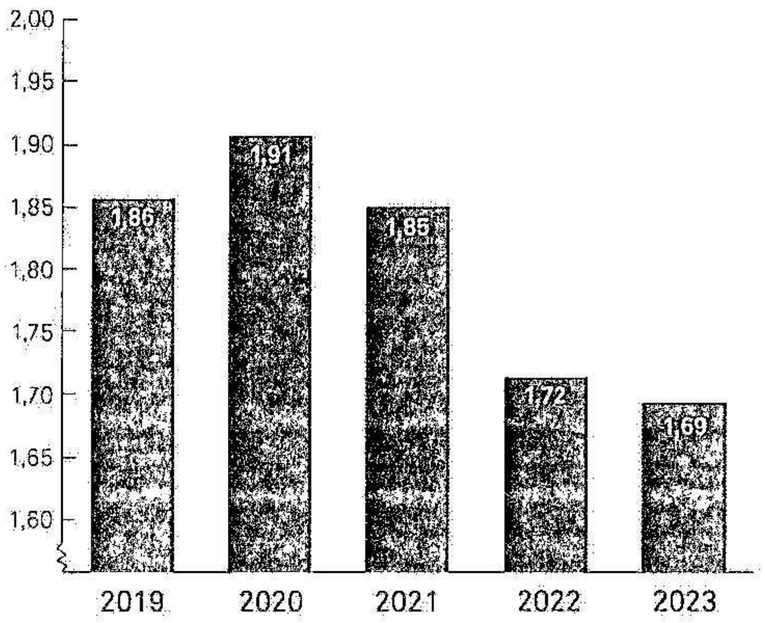
ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)



AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



VATTENFÖRBRUKNING (m³/kvm)





Nya bostäder med återbruk

På Hisingen spänner vi bågen för att bli bättre på återbruk. Här ska två lokaler byggas om till tre lägenheter med målet att bara använda återbrukat material.

– Vi samlar material till vårt lager för fullt just nu. Både från vår egen förvaltning och andra. Svårast är att hitta material till installationer, isolering och golv. Vitvaror, dörrar och kakel finns det däremot gott om. Att arbeta med återbruk och cirkulära lösningar är en del av framtiden, därför är det viktigt att vi testar och lär oss. Det tar tid i början, men på sikt tror jag vi kommer att ha interna återbrukshubbar som gör arbetet smidigare, säger Björn Larsen, projektchef.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Bolagsstyrning

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

Ägardirektiv
Inriktningen av Framtidenkoncernens verksamhet är fastställd av Göteborgs Stads kommunfullmäktige i ett ägardirektiv till moderbolaget, vilket i sin tur har tilldelat Poseidon ett bolagsunikt ägardirektiv. Nuvarande ägardirektiv är antaget vid en extra bolagsstämma december 2023.

Styrelse
Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Den politiska sammansättningen motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Dessutom har arbetstagarorganisationerna representanter i styrelsen. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2023 har styrelsen haft nio ordinarie sammanträden utöver årsstämma, konstituerande styrelsemöte och extra bolagsstämma som genomfördes per capsulam. Styrelseordförande samt 1:e och 2:e vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktör följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser.

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

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

Företagsledningen består av vd, sju distriktschefer samt fem avdelningschefer.

Verksamheten bedrivs i sju geografiskt avgränsande distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Kortedala, Väster och Öster. De fem centrala avdelningarna inom administrativ utveckling, fastighetsutveckling, förvaltningsutveckling, HR och kommunikation bidrar med stöd, styrning och uppföljning till hela organisationen.

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

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

Revisorer
Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2023-2026. Ernst & Young AB utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2024. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2024. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

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

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

20240625100013
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stad, Framtidenkoncernen och bolaget finns en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Andra styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare och som bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policydokument gällande till exempel inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll görs årligen en företagsövergripande riskvärdering. I riskvärderingen identifieras och värderas de väsentligaste riskerna med utgångspunkt från verksamhetens mål och uppdrag. Åtgärder utarbetas vid behov för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller väljs de väsentligaste riskerna ut för uppföljning och utvärdering av att kontrollerna fungerar som avsett.

Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan. Under året görs löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen. Vidare utförs olika kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledning och revisorer lämnar.

Styrelsearbetet 2023

JANUARI	**Styrelsemöte:** Verksamhetsplan 2023, samlad riskbild och internkontrollplan, årsrapport DSO samt löpande ärenden.
FEBRUARI	**Styrelsemöte:** Årsbokslut 2022, revisioner, utvärdering av systemet för styrning, uppföljning och kontroll, prognos och löpande ärenden.
MARS	**Årsstämma och konstituerande styrelsemöte.** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
APRIL	**Introduktion för ny styrelse.**
MAJ	**Styrelsekonferens** **Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
JUNI	**Rundtur i fastighetsbeståndet.** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
AUGUSTI	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
OKTOBER	**Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden. **Ägardialog**
NOVEMBER	**Styrelsekonferens** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
DECEMBER	**Styrelsemöte:** Budget 2023 samt löpande ärenden. **Extra bolagsstämma:** Ägardirektiv.

Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av internkontrollplanen samt beslutar om nästa års internkontrollplan. Den senaste uppföljningen av genomförda kontroller indikerar att bolaget har en god internkontroll.

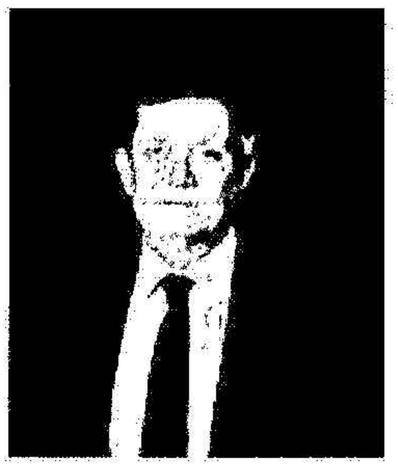
På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna, som lämnar rapporter avseende årets granskning. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.

Visselblåsarfunktion

Inom Göteborgs Stad finns en visselblåsarfunktion dit bland annat anställda, praktikanter, inhyrd personal, egenföretagare och personer som ingår i bolagets lednings- och tillsynsorgan kan rapportera misstankar om missförhållanden. Informationen som rapporteras ska vara i ett arbetsrelaterat sammanhang och vara av allmänt intresse. Under 2023 inkom två tips till visselblåsarfunktionen gällande Poseidons verksamhet som utreddes internt. Ett flertal ytterligare tips resulterade i en rapport från visselblåsarfunktionen, som delgavs styrelsen i januari 2024.

20240625100147
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Företagsledning



Terje Johansson
Tf vd
Född 1964
Anställd som vd i Förvaltnings AB Framtiden sedan 2019. Tillträdde som tf vd 8 januari 2024



Lena Molund Tunborn
Vd
Född 1966
Anställd 2013
Lämnade uppdraget 8 januari 2024



Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling
Född 1967
Anställd 1992



Dennis Andersson
Distriktschef Angered
Född 1965
Anställd 1982



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



Helga Valdimarsdottir
Distriktschef Väster
Född 1974
Anställd 2023



Joachim Knudsen
Distriktschef Backa
Född 1975
Anställd 2023



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



Lotta Lidén Lundgren
Distriktschef Hisingen
Född 1965
Anställd 2023



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



Malin Eriksson Isberg
Chef Förvaltningsutveckling
Född 1986
Anställd 2019



Marianne Granström
Distriktschef Centrum
Född 1967
Anställd 2020



Markus Svedberg
Chef Fastighetsutveckling
Född 1981
Anställd 2019



Senada Gunic
Distriktschef Öster
Född 1976
Anställd 2022

20240625100015
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Styrelse



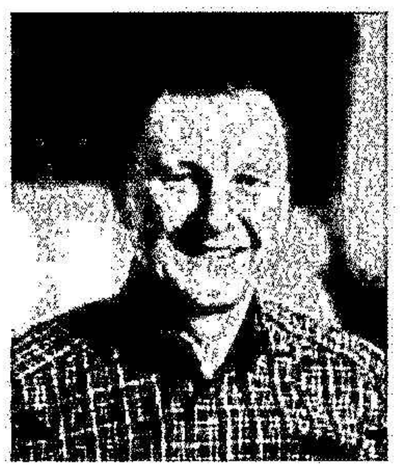
Salam Kaskas (S)
Ordförande
Född 1982
Ledamot sedan 2023



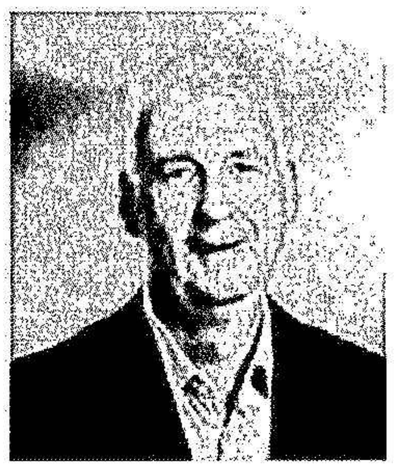
Erica Friberg (V)
1:e vice ordförande
Född 1986
Ledamot sedan 2023



Bruno Tiozzo (M)
2:e vice ordförande
Född 1973
Ledamot sedan 2021



Calle Jershed (MP)
Ledamot
Född 1971
Ledamot sedan 2019



Åke Fransson (L)
Ledamot
Född 1959
Ledamot sedan 2019



Mikael Lindmark (S)
Ledamot
Född 1981
Ledamot sedan 2023



Yvonne Staberg (D)
Ledamot
Född 1969
Ledamot sedan 2023



Sofie Bichler (M)
Suppleant
Född 1994
Suppleant sedan 2019

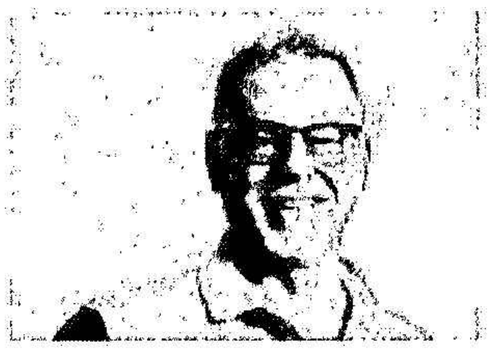


Ulla Gustafsson (S)
Suppleant
Född 1947
Suppleant sedan 2023

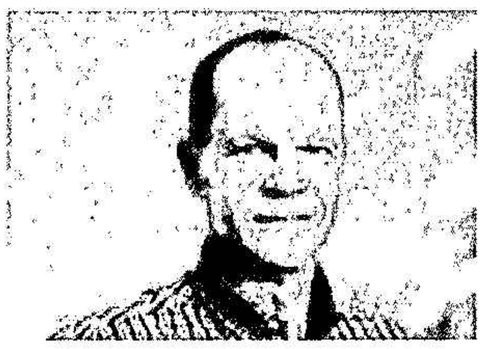


Birk Härkönen (V)
Suppleant
Född 1989
Suppleant sedan 2023

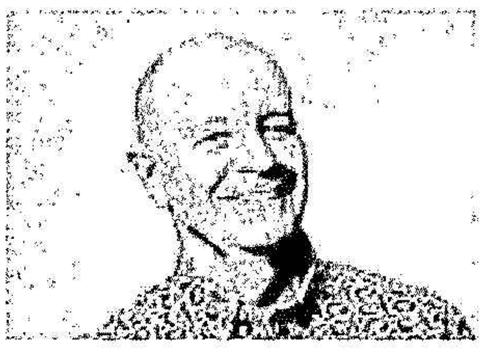
ARBETSTAGARREPRESENTANTER:



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



Göran Helgegren
(Akademikerförbundet)
Ordinarie
Född 1960
Anställd 1992



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



Monica Albinsson
(Unionen)
Suppleant
Född 1990
Anställd 2016

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

REVISORER:

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB, sedan 2023
Huvudansvarig revisor: Anders Linusson

Lekmannarevisorer

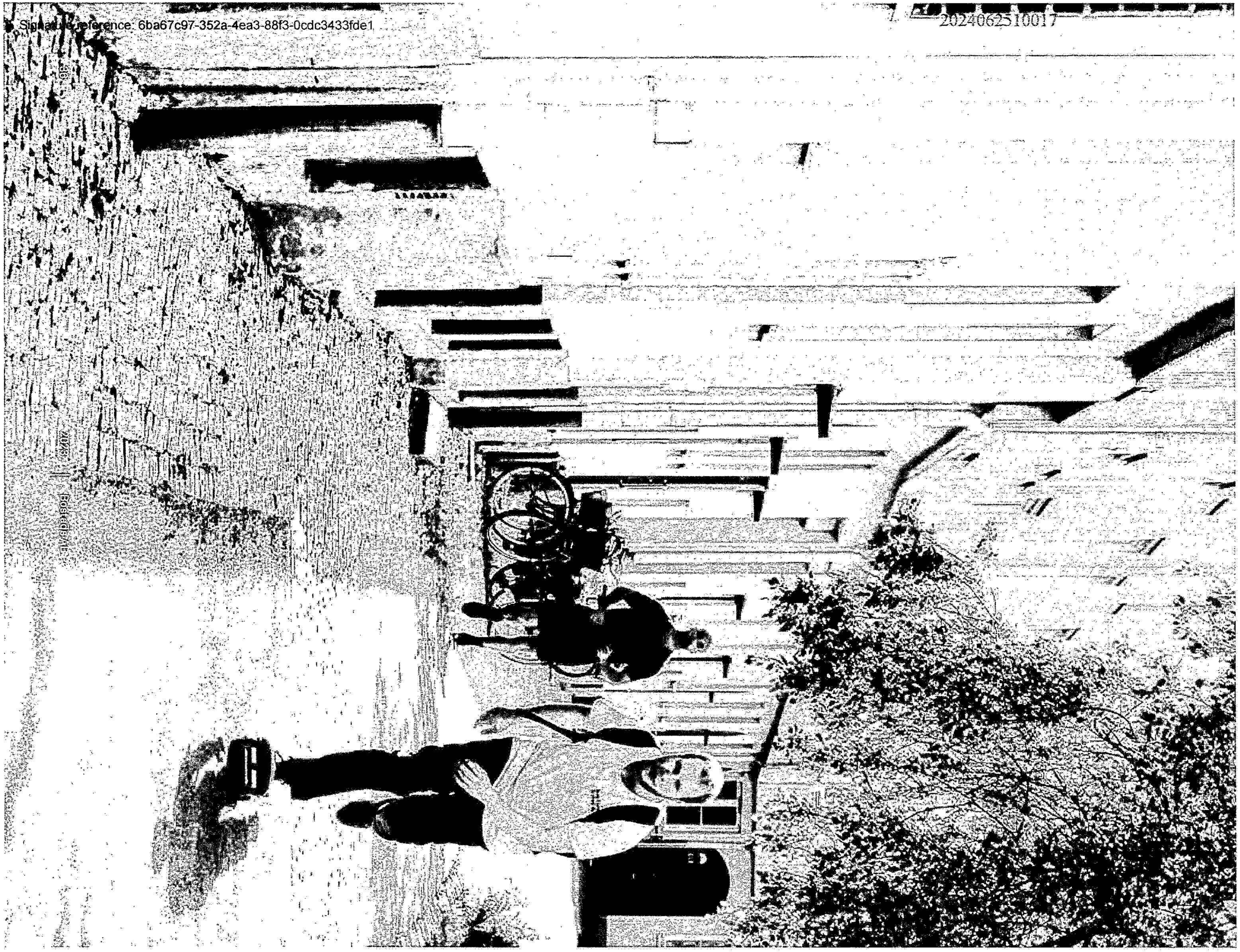
Jonas Ransgård (M), sedan 2023
Ann-Christin Alexandersson (S), sedan 2023

Lekmannarevisorssuppleanter

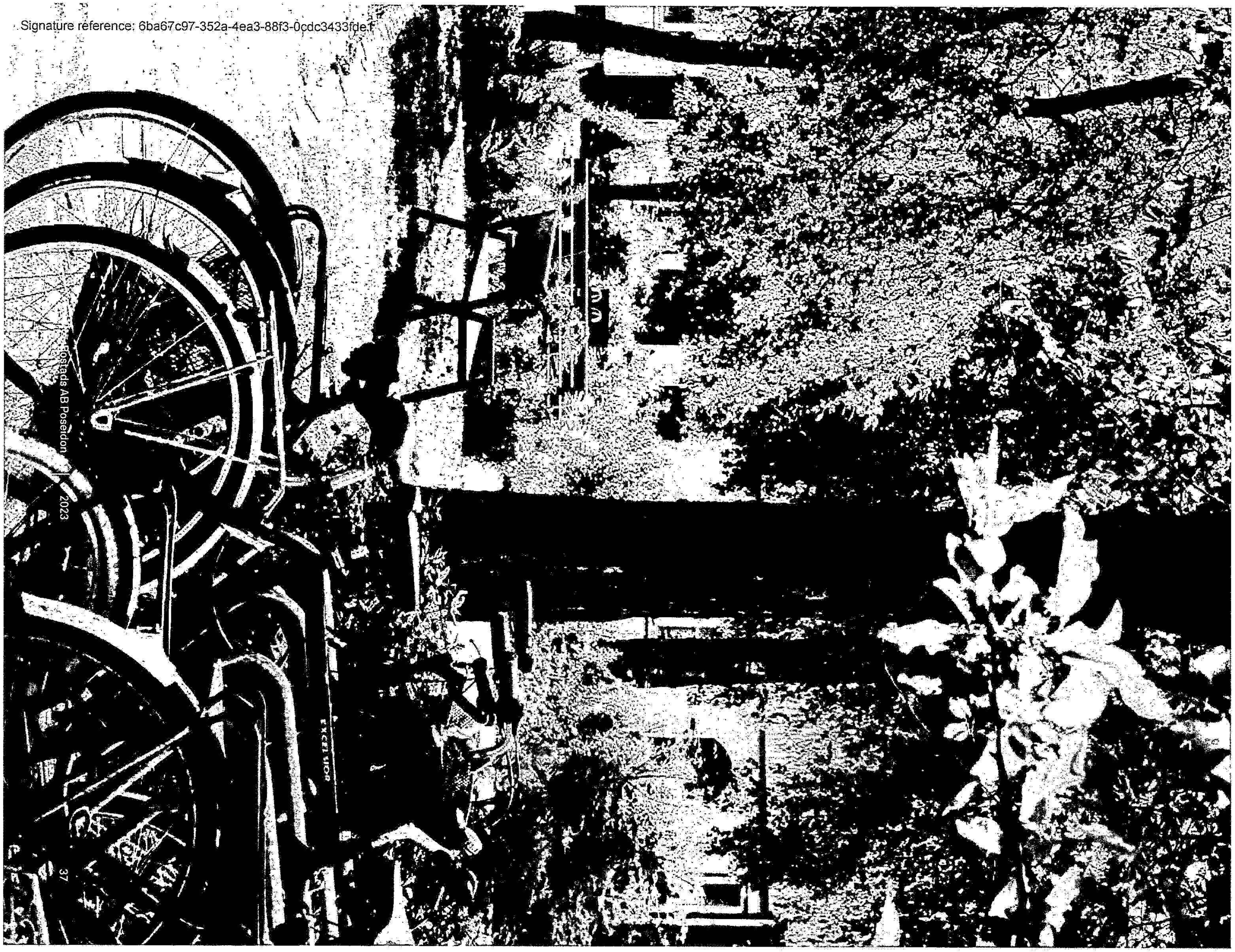
Sven Andersson (M), sedan 2023
Anna Sibinska (MP), sedan 2023

20240625100016
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



20240625100019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande och verksamhet

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

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget. Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Styrning

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

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets utgång till 355 (353) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 812 039 kvm (1 800 486) och antalet lägenheter uppgick till 28 547 (28 352). Lokalytan uppgick till 112 052 kvm (111 187), varav 66 023 kvm (66 283) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 873 mnkr (1 067) varav nybyggnad 301 mnkr (547), ombyggnation av befintligt bestånd 567 mnkr (467) och stämpelskatt/fastighetsförvärv 5 mnkr (53). Därtill gjordes investeringar i inventarier 18 mnkr (15).

Under året färdigställdes totalt 197 lägenheter för inflyttning varav 155 på Mandolingatan och 42 på Litteraturgatan. Ytterligare en lägenhet tillfördes genom konverteringar. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 445 (453) lägenheter.

Underhåll

84 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts under senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram. Detta för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 411 mnkr (499) vilket motsvarar 214 kr/kvm (262).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 46 476 mnkr (48 556), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 30 134 mnkr (32 481). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 4,3 procent jämfört med 2022. Det totala marknadsvärdet motsvarar 24 194 kr/kvm (25 400). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, höjda avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader.

Nedskrivningar har gjorts om totalt 160 mnkr, varav 109 mnkr i färdigställd nyproduktion, 44 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och 7 mnkr i mark inom nyproduktion. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om 60 mnkr i färdigställd nyproduktion.

Förvärv och försäljningar

Under året har inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar skett.

Finansiell organisation och riskhantering

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100020

Finansnettots utveckling
Riksbanken höjde styrräntan, med anledning av den fortsatt höga inflationen, vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 4,0 procent. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året. Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenhet lägre än vid inledningen av året.

Beroende på högre lånevolym samt högre ränteläge har bolagets upplåningskostnader ökat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till –186 mnkr (–102). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld –4 mnkr (–3). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 21 mnkr (17). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med –84 mnkr varav högre lånevolymer utgjorde –7 mnkr, högre räntenivåer –77 mnkr, högre aktiverad ränta 4 mnkr samt övrigt –2 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,1 procent (1,2) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning
Poseidon har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 5 373 mnkr (5 389) och soliditeten uppgick till 32,8 procent (33,4). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 29 338 mnkr (31 216), vilket gav en justerad soliditet på 62,9 procent (64,1).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 9 783 mnkr (9 436). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto. Räntebärande lån uppgick under året till i genomsnitt 9 720 mnkr (9 271).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 procent (64). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 21 procent (19).

Resultat
Resultatet efter finansiella poster uppgick till –43 mnkr (54). Årets resultat efter skatt uppgick till –14 mnkr (36). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Miljöpåverkan
Poseidon strävar efter att bedriva sin verksamhet på ett sätt som inte skadar miljön. Bolaget följer gällande miljölagstiftning och bedriver ingen verksamhet som är anmälningspliktig eller kräver tillstånd enligt svensk miljölagstiftning. Poseidon följer kommunfullmäktiges mål samt stadens och koncernens inriktningar på miljöområdet.

Statliga bidrag
Ersättning för sjuklönekostnader har erhållits till ett belopp om 0,1 mnkr (0,9) samt investeringsbidrag om 0,8 mnkr (88,4).

Hållbarhetsrapport
Bolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Poseidon har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsrapportering för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

Medarbetare
Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 395 (377) personer varav 169 (159) kvinnor och 226 (218) män. Av dessa var 210 (211) kollektivanställda och 185 (166) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 78 (103). Omräknat till heltid hade Poseidon 437 (401) anställda.

Intern styrning och kontroll
För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

I enlighet med riktlinjen görs årligen en riskanalys vars huvudsyfte är att identifiera händelser som påverkar verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten effektivt. De väsentligaste riskerna sammanställs i en samlad riskbild för bolaget och den samlade riskbilden beskriver åtgärder som införts för att minska riskerna. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan som innehåller de områden som ska granskas särskilt under verksamhetsåret. Syftet med dessa granskningar är att verifiera att införda åtgärder har haft avsedd effekt. Bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2024 fastställs vid styrelsemötet i februari 2024.

Återrapportering av 2023 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen
Den 8 januari lämnade vd Lena Molund Tunborn sitt uppdrag efter beslut i styrelsen om att behov av förändring i ledarskapet förelåg. Till tf vd utsågs Terje Johansson och rekrytering av ny ordinarie vd inleddes.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskanalys

Utvecklingen av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränta är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värdering av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan Poseidon inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål. Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka Poseidons verksamhet och finansiella ställning.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
VERKSAMHETSRISKER	
Otrygghet i bostadsområden Risk för ökad skadegörelse, hot mot boende eller andra personer i området samt kriminalitet innebar en okad otrygghet och kan leda till mindre attraktiva bostadsområden.	Bolaget arbetar med att ta fram koncept for att trygghetssakra fastigheter i hela beståndet. För att öka tryggheten bedrivs samarbete med polis, stadsdelsförvaltningen, näringsidkare, idrottsforeningar, andra fastighetsagare och andra aktörer. I vissa områden har bevakningsinsatserna utökats.
Trygg och säker arbetsmiljö Med en verksamhet som innebar många besök i människors hem och ett intensifierat arbete mot kriminell verksamhet och för riktiga hyresforhållanden finns en ökad risk for hot och våldssituationer mot bolagets personal. Risk finns även för tystnadskultur där personal inte vågar eller vill rapportra missforhållanden.	Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgarder. For att i möjligaste mån undvika att situationer uppkommer sker ett förebyggande arbete genom information och utbildning till personal. Händelser följs upp i det koncerngemensamma incidentrapporteringssystemet samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid sarskilda händelser. Inom Goteborgs Stad finns en visselblåsarfunktion dit misstankar om olika former av missförhållanden kan rapporteras.
Oegentligheter Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter. Risker finns att anställda agerar för egen vinning istallet for bolagets bästa. Risken ökar även för bedragerier och otillborlig påverkan.	Bolaget arbetar ständigt med att förbättra interna rutiner for att minska risken for oegentligheter. Uppföljning och kontroller av kansliga processer genomförs. Alla medarbetare informeras om bolagets riktlinjer avseende oegentligheter årligen.
IT- och informationssäkerhet Bolaget hanterar stora informationsmangder inklusive personuppgifter via IT-system, vilket innebar att felaktig hantering eller obehoriga dataintrång kan innebära skada for bolagets verksamhet och kunder.	Bolagets IT-sakerhet regleras genom styrande dokument, Goteborgs Stads policy och riktlinjer for IT samt Goteborgs Stads sakerhetspolicy. Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.
Utvecklingsområden Risk for att situationen inte forbättras tillräckligt i våra utvecklingsområden och att målet att det inte ska finnas några sarskilt utsatta områden 2030 därmed inte uppnås.	Genom den antagna strategin for sarskilt utsatta områden kommer stora satsningar att goras under kommande år inom superforvaltning och stadsutveckling. Lokala strategiplaner finns framtagna for respektive område och uppfoljning gors regelbundet.

20240625100021

Signature reference: 6ba67c97-35...-88f3-0cdc3433fde1

20240625102022

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
FINANSIELLA RISKER	
Hyresintäkter Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risk finns för att hyresintäkter inte ökar i takt med kostnadsökningen i övrigt. För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.	Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk i befintligt bestånd. Risken ses som något högre för nyproducerade lägenheter.
Drift- och underhållskostnader För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. En enhetlig långsiktig bedömning av det framtida underhållsbehovet är viktig för att rätt prioritering görs av åtgärder.	Bolaget fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i bolagets organisation mer effektivt och hållbart. Energieffektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget arbetar systematiskt med fleråriga underhållsplaner för att ha en god framförhållning och kunna prioritera på kort och lång sikt. Framtidenkoncernens elavtal omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Från och med 2023 sker prissäkring för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.
Räntor Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.	All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.
Finansiering Bolaget är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion varvid en finansieringsrisk föreligger.	Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 62,9 procent (64,1). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs stads internbank. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.
Avkastningskrav och kalkylräntor Värdet på bolagets fastigheter styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena, utan ger då upphov till nedskrivning.	Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.
Nyproduktion Framtidenkoncernen har en hög ambition att bygga nya bostäder i hela staden. Läge och produktionskostnad i kombination med hyresnivå påverkar risken för nedskrivning. Utifrån avkastningskraven är risken högre vid nyproduktion i ytterområden.	Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling AB ansvarar för genomförandet av nyproduktionen inom koncernen. För att hålla nere produktionskostnader jobbar man med att identifiera kostnadsdrivare och bredda marknaden, såväl nationellt som internationellt för att få in fler anbud i varje upphandling. Inför beslut om investering i nyproduktion sker alltid en utvärdering av affärsmässigheten.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100023

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen beskriver hur bolagets värde och resultat påverkas vid förändringar i några för verksamheten viktiga variabler.

Effekter på tillgångarna

Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av hyresintäkter, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring på fastigheternas marknadsvärde.

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet
Hyresintakter	+/– 1 %	+/– 1,6 %
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	– 1,6 %
Drift- och underhållskostnader	+/– 1%	+/– 0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/– 1 procentenhet	+/– 21,48 %

Förändringar rörande avkastningskrav och kalkylräntor ger de största effekterna på marknadsvärdet. Hyresintäkter och vakansgrad påverkar inte värdena i samma utsträckning såvida inte stora förändringar uppstår på marknaden. Ett förändrat avkastningskrav påverkar även värderingen av projekt.

Effekter på resultatet

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

	Förändring	Effekt på årets resultat, mnkr
Hyresintäkter bostäder, brutto	+/– 1 %	+/– 23
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	– 2
Driftkostnader	+/– 5 %	+/– 69
Underhållskostnader	+/– 10 kr/kvm	+/– 19

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad löptid samt positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets räntenetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2023 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

	Förändring	Effekt på räntenetto, mnkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	28,7

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	3 394 940 387
Årets resultat	–13 843 403
Summa	**3 381 096 984**

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

Utdelning till aktieagare	21 438 000
I ny rakning balanseras	3 359 658 984
Summa	**3 381 096 984**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang. Den föreslagna utdelningen är förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3

Utdelning kommer att betalas den 28 mars 2024 till Förvaltnings AB Framtiden.

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Utblick 2024

20240625100024

Framtidens affärsplan lägger grunden för vår verksamhetsplanering 2024. Ett genomgående tema i affärsplanen är områdesutveckling där Poseidon fortsatt kommer att verka för att underhålla och renovera affärsmässigt samt bidra till att våra bostadsområden utvecklas socialt och ekologiskt. Givet det utmanade ekonomiska läget behöver vi göra noga prioriteringar, men har fortsatt goda möjligheter att agera.

Under kommande år fortsätter vi att underhålla och investera i våra befintliga fastigheter med fokus på områdesutveckling, boendenytta och en minskad negativ miljöpåverkan. Bland de större projekt som planeras 2024 återfinns stamrenoveringar på Guldheden, i Kaverös och Kallebäck samt fasad- och balkongrenoveringar på Guldheden.

2024 räknar vi med att 172 nya Poseidon-lägenheter färdigställs genom nyproduktion, påbyggnad och konverteringar. Tillsammans med Framtiden Byggutveckling planerar vi för byggstart av ytterligare 242 hyresrätter under året.

I våra utvecklingsområden fortgår arbetet med den koncerngemensamma strategin för utvecklingsområden. Den första fasen av strategin sträcker sig till 2025 och vi har nu passerat halvtid. Under 2024 kommer pågående insatser att utvärderas koncerngemensamt för att kunna prioritera de insatser som ger mesta möjliga effekt framåt.

Våra hyresgäster är forsatt i fokus och målsättningen är att 2025 ha ett serviceindex i partitet med de bästa, jämförbara bolagen i Sverige. Under 2024 kommer vi att fortsätta implementera systemstöd och arbetssätt för att kunna erbjuda bästa möjliga service.

Poseidon har som mål att minska bolagets miljöpåverkan med hälften till 2025 och med 90 procent till år 2030. Minskningen omhänderas bland annat genom ett fortsatt systematiskt arbete med återbruk av material vid renovering och förvaltning, installation av solenergianläggningar på tak där det är möjligt samt genom att ge hyresgäster goda förutsättningar att leva och resa hållbart.

Medarbetarnas engagemang och en god arbetsmiljö kommer att ha ett särskilt fokus under året, där uppgifterna från den visselblåsarrapport som delgavs styrelsen i början av året kommer att värderas och omhändertas. Med anledning av de uppgifter som framkom i rapporten kommer även rutiner och kompetens kring bland annat inköp och upphandlingar att värderas. I början av året inleds rekrytering av ny ordinarie vd till bolaget.

Bolagets totala intäkter bedöms öka bland annat beroende på tillkommande nyproduktion samt förhandlad årlig hyra. Förhandlingen om 2024 års hyra var inte klar vid upprättande av denna rapport.
Ett fortsatt högt ränteläge samt en högre lånevolym bedöms ge ett försämrat finansnetto. Detta medför att nivån på underhåll och investeringar i befintligt bestånd blir något lägre 2024. Driftskostnader bedöms ligga kvar på samma nivå.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Femårsöversikt

Mnkr om ej annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Intäkter	2 602	2 456	2 333	2 234	2 167
Driftkostnader	−1 311	−1 174	−1 097	−908	−886
Underhållskostnader	−411	−499	−421	−411	−319
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	−59	−60	−53	−50	−48
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	−619	−509	−497	−427	−544
Centrala kostnader	−69	−65	−62	−56	−51
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	10	7	8	7	3
Finansnetto	−186	−102	−84	−84	−91
Resultat efter finansiella poster	−43	54	127	305	231
Bokslutsdispositioner	25	−8	−65	−194	−199
Skatt	4	−10	−12	−24	−6
Årets resultat	−14	36	50	87	26
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	1 355	1 290	1 250	1 212	1 184
Driftkostnader	−682	−617	−588	−493	−484
Underhållskostnader	−214	−262	−226	−223	−174
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	−31	−32	−28	−27	−27
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	−322	−267	−266	−232	−297
Centrala kostnader	−36	−34	−33	−30	−28
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	5	4	4	4	2
Finansnetto	−97	−54	−45	−46	−50
Resultat efter finansiella poster	−22	28	68	165	126
Bokslutsdispositioner	13	−4	−35	−105	−109
Skatt	2	−5	−6	−13	−3
Årets resultat	−7	19	27	47	14
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	14 845	14 684	14 297	12 778	12 416
Övriga anläggningstillgångar	1 601	1 633	1 341	1 990	972
Omsättningstillgångar	76	60	59	76	69
Eget kapital	5 373	5 389	5 345	5 240	4 984
Obeskattade reserver	48	46	48	54	76
Avsättningar	693	684	666	648	624
Långfristiga skulder	9 750	9 300	8 800	7 980	6 890
Kortfristiga skulder	658	816	838	922	883
Balansomslutning	16 522	16 235	15 697	14 844	13 457
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 812	1 800	1 783	1 742	1 734
Lokalyta, kvm tusental	112	111	109	107	106
Lägenheter, antal st	28 547	28 352	28 043	27 339	27 205
Parkeringsplatser, antal st	15 440	15 623	14 782	13 993	13 206
Fastighetsinvesteringar	873	1 067	1 340	1 800	1 163
Marknadsvärde	46 476	48 556	49 230	43 630	41 071
Taxeringsvärde	38 629	38 175	34 068	33 370	32 901

20240625100025
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100926

Mnkr om ej annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Finansiering					
Soliditet, %	32,8	33,4	34,3	35,6	37,5
Justerad soliditet, %	62,9	64,1	65,1	64,0	65,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	6,4	8,3	9,6	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,6	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,1	1,2	1,2	1,3	1,5
Kassaflöde	74	121	323	426	448
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	5,6	5,0	5,8	6,9	7,5
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	1,0	1,4	2,8	2,5
Avkastning på eget kapital, %	–0,8	1,0	2,4	6,0	4,7
Personal					
Medelantalet anställda, st	364	334	294	258	254
Sjukfrånvaro, %	5,3	5,0	4,6	4,0	3,3
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	–	78	–	78	–
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 294	1 244	1 207	1 173	1 146
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	17	17	14	16	12
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	906	817	803	806	812
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	139	132	92	80	58
Driftöverskott, kr/kvm	428	380	417	469	499
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	9,2	9,9	11,4	10,0	6,8
Serviceindex, %	79	78	77	77	78
Produktindex, %	76	75	74	73	74
Färdigställda lägenheter, st	198	329	704	119	223
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm**	131	130	139	138	140
El, kWh/kvm	18,3	18,8	19,3	19,3	19,9
Vatten, m^3/kvm	1,69	1,72	1,85	1,91	1,86
Fastighetsresultat före underhåll	1 221	1 210	1 170	1 266	1 218

* Bolaget deltar i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning vartannat år.

** Från och med år 2022 är förbrukningen beräknad på ny modell för normalårskorrigering.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Definitioner

20240625100027

Resultaträkningen

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

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

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter – Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Förvaltningsfastigheter

Lägenhetsyta och lokalyta – Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

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

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

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

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

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

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

Lönsamhet

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

Avkastning på totalt kapital – Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

Personal

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

HME, Hållbart Medarbetarengagemang – Resultat för medarbetarenkät.

Förvaltning

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

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

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

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

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

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2023	2022
Intäkter			
Hyresintäkter	2	2 545 520	2 406 152
Förvaltningsintäkter	3	56 568	49 834
Summa intäkter		**2 602 088**	**2 455 986**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	−1 310 918	−1 173 710
Underhållskostnader		−410 652	−498 754
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		−59 068	−59 928
Driftöverskott		**821 450**	**723 594**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	−619 379	−509 082
Bruttoresultat		**202 071**	**214 512**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	−69 151	−65 244
Övriga rörelseintäkter	10	19 205	17 692
Övriga rörelsekostnader	11	-8 807	−10 210
Rörelseresultat	**12**	**143 318**	**156 750**
Finansnetto	**13**	**−186 138**	**−102 297**
Resultat efter finansiella poster		**−42 820**	**54 453**
Bokslutsdispositioner	14	25 347	−7 880
Skatt	15	3 630	−10 094
ÅRETS RESULTAT	**16**	**−13 843**	**36 479**

20240625110028
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100029

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter
Intäkterna uppgick till 2 602 mnkr (2 456), motsvarande 1 355 kr/kvm (1 290).

Intäkter	2023 mnkr	2023 kr/kvm	2022 mnkr	2022 kr/kvm
Bostäder, brutto	2 372	1 311	2 260	1 261
Avgår vakanta	–4	–2	–4	–2
Avgår rabatter	–10	–5	–10	–5
Avgår avställda	–18	–10	–17	–10
Bostäder, netto	**2 340**	**1 294**	**2 229**	**1 244**
Lokaler, netto	101	906	90	817
Övriga hyresintäkter, netto	104	54	87	45
Summa hyresintäkter	**2 545**	**1 325**	**2 406**	**1264**
Förvaltningsintäkter	57	30	50	26
Summa intäkter	**2 602**	**1 355**	**2 456**	**1 290**

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

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 2 340 mnkr (2 229) vilket motsvarar 1 294 kr/kvm (1 244). Bruttohyra bostäder uppgick till 2 372 mnkr (2 260). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid nyoch ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 4,25 procent från och med maj månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 4 mnkr (4). Vid utgången av året var19 lägenheter (21) vakanta. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 10 mnkr (10) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 18 mnkr (17).

Antalet lägenheter vid årets slut var 28 547 (28 352). Av dessa var 156 lägenheter (37) avställda på grund av ombyggnation och 133 lägenheter (156) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 101 mnkr (90). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 112 052 kvm (111 187), varav 10 338 kvm (10 987) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak fordonsplatser och uppgick till 104 mnkr (87). Ökningen beror främst på hyresjustering enligt ny prismodell.

Förvaltningsintäkter uppgick till 57 mnkr (50) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader
Driftkostnaderna uppgick till 1311 mnkr (1 174), motsvarande 682kr/kvm (617).

Driftkostnader	2023 mnkr	2023 kr/kvm	2022 mnkr	2022 kr/kvm
Värme	–199	–104	–181	–95
El	–52	–27	–53	–28
Vatten och avlopp	–94	–49	–86	–45
Avfallshantering	–77	–40	–70	–37
Summa taxebundet	**–422**	**–220**	**–390**	**–205**
Fastighetsskötsel	–285	–148	–266	–140
Reparationer	–240	–125	–214	–112
Driftadministration	–275	–143	–233	–123
Övriga driftkostnader	–89	–46	–71	–37
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	**–889**	**–462**	**–784**	**–412**
Summa driftkostnader	**–1311**	**–682**	**–1 174**	**–617**

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 199 mnkr (181) vilket motsvarar 104 kr/kvm (95). Högre värmekostnad beror främst på kallare väder, vilket höjer både energibehov och effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 131 kWh/kvm (130) och den verkliga förbrukningen till 128 kWh/kvm (122).

Kostnaden för el uppgick till 52 mnkr (53) vilket motsvarar 27 kr/kvm (28). Elanvändningen uppgick till 18,8 kWh/kvm (18,8).

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 94 mnkr (86), vilket motsvarar 49kr/kvm (45). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,69 m^3/kvm (1,72). Kostnadsökningen förklaras främst av höjd taxa i kombination med en lägre förbrukning.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 77 mnkr (70), vilket motsvarar 40 kr/kvm (37). Lägre avfallsmängd i kombination med taxehöjning förklarar kostnadsökningen.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 422 mnkr (390), vilket motsvarar 220 kr/kvm (205).

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 285 mnkr (266) vilket motsvarar 148 kr/kvm (140). Kostnadsökningen utgörs av högre personalkostnader och högre materialkostnader. Ett högre kostnadsläge drivet av inflation samt en högre andel arbete utfört i egen regi förklarar de högre kostnaderna för material. Personalkostnaderna har ökat på grund av årets lönerevision samt tillsatta vakanta tjänster.

Fastighetsskötsel	2023 mnkr	kr/kvm	2022 mnkr	kr/kvm
Personalkostnader	-128	–66	–115	–61
Köpta tjänster	-130	–68	–130	–68
Material och övrigt	-27	–14	–21	–11
Summa fastighetsskötsel	**–285**	**–148**	**–266**	**–140**

Kostnaden för reparationer uppgick till 240 mnkr (214) vilket motsvarar 125 kr/kvm (112). Flera skador, främst vatten, samt ett högre kostnadsläge förklarar ökningen.

Driftadministrationen uppgick till 275 mnkr (233), vilket motsvarar 143 kr/kvm (123). Ökningen beror främst på kostnadsförda förgäveskostnader i projekt, högre personalkostnader, högre konsultkostnader samt högre kostnader för kommungemensamma tjänster.

Övriga driftkostnader uppgick till 89 mnkr (71) vilket motsvarar 46 kr/kvm (37). Ökningen beror främst på högre försäkringsskador, högre försäkringspremie samt högre kostnader för hyres- och kundförluster.

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna uppgick till 411 mnkr (499), vilket motsvarar 214 kr/kvm (262). Minskningen förklaras av en lägre planerad underhållsnivå än föregående år för att kunna möta ökade finasiella kostnader samt ett högre kostnadsläge.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 59 mnkr (60) vilket motsvarar 31 kr/kvm (32). Omprövning av tidigare taxering förklarar minskningen.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 619 mnkr (509) vilket motsvarar 322 kr/kvm (267). Planenliga avskrivningar uppgick till 519 mnkr (512).

Nedskrivningar har gjorts med 160 mnkr (58). Årets nedskrivningar är hänförliga till pågående eller färdigställd nyproduktion. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 60 mnkr (61). Se vidare not 1 angående princip för värdering och individuell prövning.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2023 mnkr	kr/kvm	2022 mnkr	kr/kvm
Planenliga avskrivningar	–519	–270	–512	–269
Nedskrivningar fastigheter	–117	–60	–	–
Nedskrivningar pågående projekt	–43	–23	–58	–30
Återförda nedskrivningar fastigheter	60	31	37	19
Återförda nedskrivningar pågående projekt	–	–	24	13
Utrangeringskostnad	–	–	0	0
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–619**	**–322**	**–509**	**–267**

Centrala kostnader
Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 69 mnkr (65) vilket motsvarar 36 kr/kvm (34). Kostnadsökningen beror främst på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader
Övriga rörelseintäkter uppgick till 19 mnkr (17) varav 9 mnkr (10) avser intäkter för koncerngemensamma tjänster gällande lönehantering och systemförvaltning. Övriga rörelsekostnader uppgick till –9 mnkr (–10) och avser kostnader för de koncerngemensamma tjänsterna.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –186 mnkr (–102), vilket motsvarar 97 kr/kvm (54). En högre lånevolym och högre räntenivåer förklarar årets försämring.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella poster uppgick till –43 mnkr (54) vilket motsvarar –22 kr/kvm (28).

Bokslutsdispositioner
Bokslutsdispositioner uppgick till 25 mnkr (–8) och består av överavskrivningar –2 mnkr samt erhållit skattemässigt koncernbidrag 27 mnkr.

Skatt
Årets skatt uppgick till 4 mnkr (–10) och består av uppskjuten skatt 4 mnkr (–10) samt aktuell skatt 0 mnkr (0).

Årets resultat
Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –14 mnkr (36).

20240625100300
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100311

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	14 845 362	14 684 076
Inventarier	19	74 703	70 980
Pågående ny- och ombyggnationer	20	1 496 844	1 390 635
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 416 909**	**16 145 691**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	2 028	2 001
Fordringar på intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	1 298	1 298
Andra långfristiga fordringar	24	20 382	20 896
Summa finansiella anläggningstillgångar		**29 308**	**29 795**
Summa anläggningstillgångar		**16 446 217**	**16 175 486**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 377	16 467
Fordringar hos koncernföretag		33 124	6 034
Skattefordran		7 623	11 321
Övriga fordringar		14 252	10 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	15 179	15 151
Summa kortfristiga fordringar		**75 555**	**59 794**
Kassa och bank		**21**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**75 576**	**59 794**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 521 793**	**16 235 280**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100352

BELOPP I TKR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		**1 992 200**	**1 992 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 394 940	3 360 133
Årets resultat		–13 843	36 479
Summa fritt eget kapital		**3 381 097**	**3 396 612**
Summa eget kapital		**5 373 297**	**5 388 812**
Obeskattade reserver	**26**	**47 924**	**46 271**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	27	132 639	120 996
Avsättning för uppskjutna skatter	28	559 977	563 274
Summa avsättningar		**692 616**	**684 270**
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till koncernföretag		9 750 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		**9 750 000**	**9 300 000**
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till koncernföretag		114 248	257 751
Leverantörsskulder	31	176 574	165 180
Övriga kortfristiga skulder		17 097	36 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	350 037	356 830
Summa kortfristiga skulder		**657 956**	**815 927**
Summa skulder		**10 407 956**	**10 115 927**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**16 521 793**	**16 235 280**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625110033

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 16 446 mnkr (16 175).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och är helt avskrivna.

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 268 mnkr och uppgick till 16 342 mnkr (16 074) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 868 mnkr, förvärv av mark/stämpelskatt 5 mnkr, nedskrivningar –160 mnkr återförda nedskrivningar 60 mnkr samt avskrivningar –505 mnkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Property Intels värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 46 476 mnkr (48 556), vilket överstiger det bokförda värdet med 30 134 mnkr (32 481).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 75 mnkr (71). Årets inköp uppgick till 18 mnkr (15).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 29 mnkr (30).

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångarna uppgick till 76 mnkr (60), varav kortfristiga fordringar 76 mnkr (60) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

Eget kapital
Eget kapital uppgick till 5 373 mnkr (5 389). Soliditeten uppgick till 32,8 procent (33,4). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 62,9 procent (64,1).

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver uppgick till 48 mnkr (46). Under året gjordes avskrivningar utöver plan med 2 mnkr.

Avsättningar
Avsättningarna uppgick till 693 mnkr (684) och avser uppskjutna skatter samt pensioner.

Långfristiga skulder
Långfristiga skulder uppgick till 9750 mnkr (9 300), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder
Kortfristiga skulder uppgick till 658 mnkr (816) varav skulder till koncernföretag utgjorde 114 mnkr (258), leverantörsskulder 177 mnkr (165), övriga kortfristiga skulder 17 mnkr (36) och interimsskulder 350 mnkr (357).

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2022-01-01	68 000	1 924 200	3 352 981	5 345 181
Erhållna aktieägartillskott	–	–	7 940	7 940
Utdelning	–	–	–788	–788
Årets resultat	–	–	36 479	36 479
Eget kapital 2022-12-31	**68 000**	**1 924 200**	**3 396 612**	**5 388 812**
Eget kapital 2023-01-01	68 000	1 924 200	3 396 612	5 388 812
Utdelning	–	–	–1 672	–1 672
Årets resultat	–	–	–13 843	–13 843
Eget kapital 2023-12-31	**68 000**	**1 924 200**	**3 381 097**	**5 373 297**

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.

20240625100347

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625103035

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		143 318	156 750
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	35	630 946	517 486
Erhållen ränta		2 506	1 486
Erlagd ränta	36	−180 302	−101 060
Betald skatt		−100	−45
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**596 368**	**574 617**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	−19 663	18 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**576 705**	**592 807**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		−1 717	−2 536
Amortering ombyggnadstillägg		2 348	7 255
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		−903 000	−1 181 854
Försäljning av förvaltningsfastigheter		–	29 730
Erhållna investeringsbidrag		–	88 396
Investeringar i andra anläggningstillgångar		−17 775	−15 080
Försäljning av andra anläggningstillgångar		509	108
Förändring av långfristiga fordringar		−144	518
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−919 779**	**−1 073 463**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		450 000	500 000
Förändring kortfristiga räntebärande skulder		−103 173	−3 930
Aktieägartillskott		7 940	56 374
Utdelning		−1 672	−788
Koncernbidrag		−10 000	−71 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**343 095**	**480 656**
Årets kassaflöde		**21**	**0**
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		0	0
Förändring av likvida medel		21	0
Likvida medel vid årets slut		**21**	**0**
Outnyttjade kreditavtal	38	-	–
Summa disponibla likvida medel		**21**	**0**

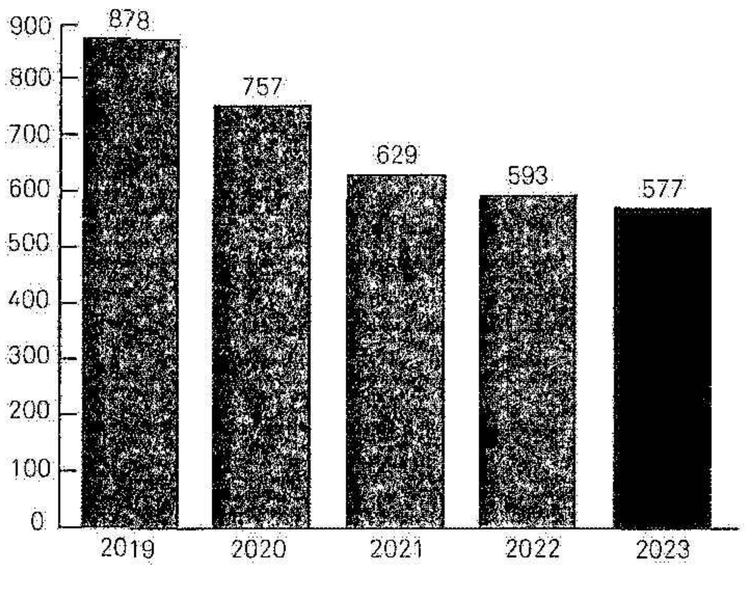
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100036

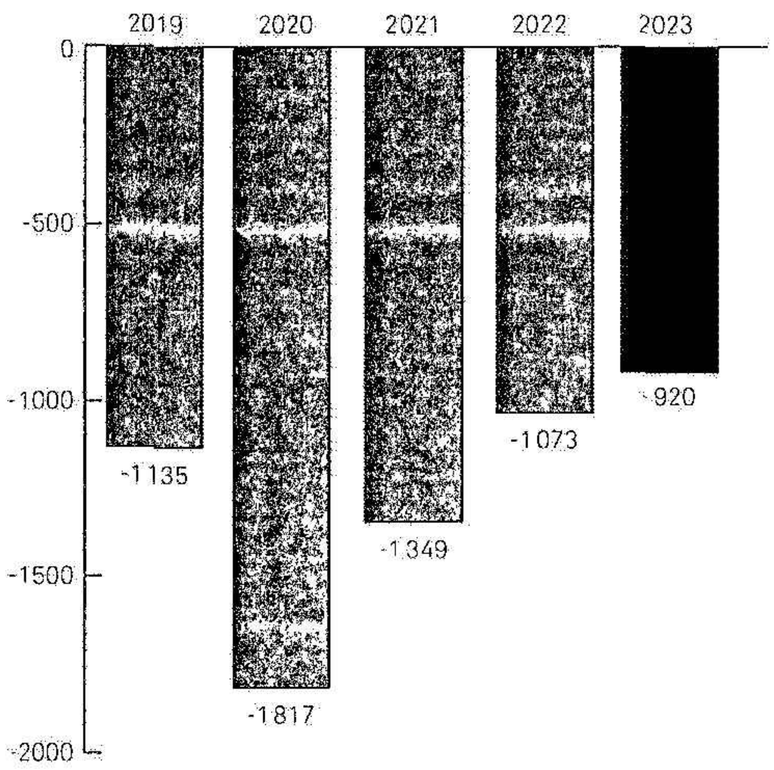
BELOPP I TKR	NOT	2023	2022
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–9 556 728	–9 052 215
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–346 827	–496 070
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		–11 643	–8 443
Ökning/minskning av likvida medel		21	0
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–9 915 177**	**–9 556 728**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

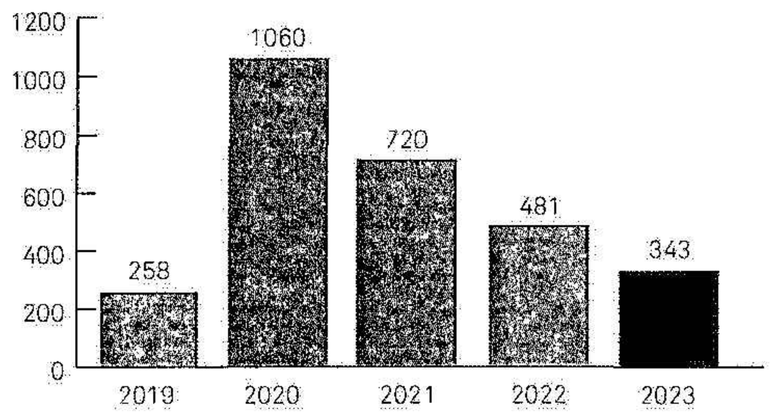
Kassaflöde från den löpande verksamheten 577 mnkr (593)
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital minskade med 16 mnkr till 577 mnkr.



Kassaflöde från investeringsverksamheten –920 mnkr (–1 073)
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Minskningen förklaras av lagre nyproduktionstakt.

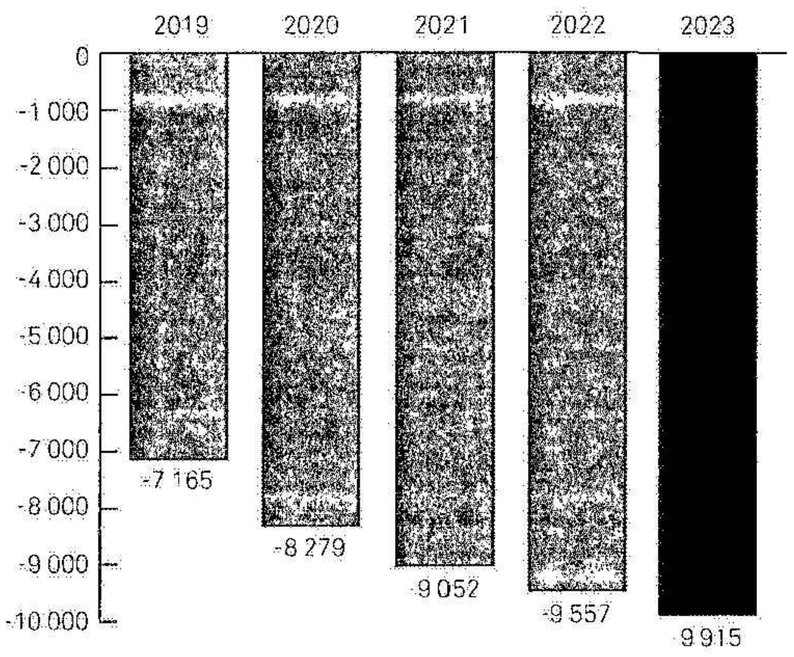


Kassaflöde från finansieringsverksamheten 343 mnkr (481)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 138 mnkr till 343 mnkr, vilket framst beror på en något lägre nyupplåning samt lägre räntebarande kortfristiga skulder.



Disponibla likvida medel 0 mnkr (0)
Likvida medel uppgick till 0 mnkr (0). Bolagets likviditet är samlad i Förvaltnings AB Framtidens koncernkontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Staden garanterar likviditetsförsörjningen inom 12 månader för bolagen inom Framtidskoncernen.

Räntebärande nettolåneskuld –9 915 mnkr (–9 557)
Räntebärande nettolåneskuld ökade med 358 mnkr till –9 557 mnkr.



Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100037

NOTER

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Intäkter
Hyresintäkterna 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 anlaggningstillgång 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 planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer
Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering gors av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigstallandet, 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 linjart över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625110038

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100039

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

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

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

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

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

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

Transparenslagen
Bostads AB Poseidons bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning ärbolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 47-69.

NOT 2
HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder	2 340 553	2 229 347
Lokaler	101 383	90 275
Övriga hyresintäkter	103 584	86 530
Summa hyresintäkter	**2 545 520**	**2 406 152**

Bolagets kontraktsportfölj 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:

	2023	2022
Leasingavgifter		
Inom ett år	97 561	93 529
Mellan 1–5 år	197 242	204 973
Över 5 år	46 607	54 651
Summa	**341 410**	**353 153**

NOT 3
FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	7 510	6 765
Förvaltningsuppdrag	10 313	5 269
Övriga förvaltningsintäkter	38 745	37 800
Summa förvaltningsintäkter	**56 568**	**49 834**

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

NOT 4
DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Värme	–199 064	–180 749
El	-52 298	–52 766
Vatten och avlopp	-94 079	–86 567
Avfallshantering	-76 966	–70 077
Fastighetsskötsel	-284 609	–265 746
Reparationer	-240 485	–213 600
Driftsadministration	-275 099	–233 297
Övriga driftkostnader	-88 318	–70 908
Summa driftkostnader	**-1 310 918**	**–1 173 710**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

NOT 5
PERSONAL

	2023	2022
Personalkostnader		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	–1 745	–1 771
Löner och ersättningar till övriga anställda	–195 797	–177 078
Summa löner och ersättningar	**-197 542**	**–178 849**
Pensionskostnader till styrelse* och vd	-471	–447
Pensionskostnader till övriga anställda	–24 599	–22 196
Summa pensionskostnader	**-25 070**	**–22 643**
Övriga sociala kostnader	–70 609	–63 494
Övriga personalkostnader	–34 845	–35 671
Summa övriga personalkostnader	**–105 454**	**–99 165**
Summa personalkostnader	**–328 066**	**–300 657**

	2023	2022
Medelantal anställda		
Kvinnor	150	130
Män	214	204
Summa medelantal anställda	**364**	**334**
Styrelse, könsfördelning		
Kvinnor	5	4
Män	5	6
Totalt	**10**	**10**
Företagsledning, könsfördelning		
Kvinnor	9	7
Män	4	4
Totalt	**13**	**11**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*) inklusive styrelsesuppleanter

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Ersättningar och övriga förmåner år 2023				
Styrelseordförande	68	–	–	68
Övriga styrelseledamöter	199	–	–	199
Styrelsesuppleanter	29	–	–	29
Vd	1 449	8	471	1 928
Övriga ledande befattningshavare	10 601	109	2 206	12 916
Totalt	**12 346**	**117**	**2 677**	**15 140**
Ersättningar och övriga förmåner år 2022				
Styrelseordförande	53	–	–	53
Övriga styrelseledamöter	216	–	–	216
Styrelsesuppleanter	29	–	–	29
Vd	1 473	12	447	1 932
Övriga ledande befattningshavare	9 850	151	2 079	12 080
Totalt	**11 621**	**163**	**2 526**	**14 310**

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 12 personer (10). 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.

20240625110040
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100411

NOT 5
PERSONAL FORTS

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

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

NOT 6
UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

	2023	2022
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,6	0,4
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	4,0	4,0
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,1	3,8
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	24,5	24,4
Andel av kostnader i finansnettot		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98,2	97,1

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

NOT 7
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

	2023	2022
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	–	–742
Markanläggningar	–25 897	–27 019
Byggnader	–474 168	–467 557
Bredbandsnät	–4 754	–4 754
Inventarier	–14 052	–12 208
Utrangeringskostnad komponent	–	–392
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–518 871**	**–512 672**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	–6 934	–
Byggnader	–109 622	–
Pågående ny- och ombyggnad	–43 874	–57 672
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–160 430**	**–57 672**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	59 922	37 190
Pågående ny- och ombyggnad	–	24 072
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**59 922**	**61 262**
Summa nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–100 508**	**3 590**
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	**–619 379**	**–509 082**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100042

NOT 8
ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

Arvode till vald revisionsbyrå	2023	2022
Revisionsuppdrag	–465	–410
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**–465**	**–410**

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Vald revisionsbyrå 2023 var Ernst & Young AB och för 2022 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 335 tkr (333).

NOT 9
CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader	2023	2022
Koncerngemensamma kostnader	–47 417	–45 128
Övriga centrala kostnader	–21 734	–20 116
Summa centrala kostnader	**–69 151**	**–65 244**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	509	39
Erhållna kommunala bidrag	3 635	3 514
Ersättning sjuklönekostnader	79	898
Återvunna fordringar	767	774
Koncerngemensamma funktioner	8 807	10 210
Försäkringsersättningar	3 149	355
Övriga ersättningar	270	892
Övriga rörelseintäkter	1 989	1 010
Summa övriga rörelseintäkter	**19 205**	**17 692**

Erhållna kommunala bidrag avser trygghetsboende. Koncerngemensamma funktioner avser lönecenter samt IT-tjänster.

NOT 11
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Koncerngemensamma funktioner	–8 807	–10 210
Övriga rörelsekostnader	–	–
Summa övriga rörelsekostnader	**–8 807**	**–10 210**

Koncerngemensamma funktioner avser lönecenter samt IT-tjänster.

NOT 12
OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2023	2022
Inom ett år	–6 567	–6 451
Mellan 1–5 år	–13 304	–12 784
Över 5 år	–80 230	–77 893
Summa	**–100 101**	**–97 128**

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**–9 049**	**–7 628**

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625 10043

NOT 13
FINANSNETTO

	2023	2022
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultatandel kommanditbolag	27	–
Ränteintäkter, koncernföretag	1 640	–
Ränteintäkter, övriga	839	1 486
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**2 506**	**1 486**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	–202 170	–113 397
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–3 843	–4 196
Ränta PRI-skuld	–3 805	–3 433
Övriga finansiella kostnader	–37	–19
Aktiverad ränta	21 211	17 262
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–188 644**	**–103 783**
Finansnetto	**–186 138**	**–102 297**

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

NOT 14
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	–1 653	2 120
Erhållet koncernbidrag	27 000	–
Lämnat koncernbidrag	–	–10 000
Summa bokslutsdispositioner	**25 347**	**–7 880**

Givare samt mottagare till erhållet respektive lämnat koncernbidrag är Förvaltnings AB Framtiden.

NOT 15
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	–133	–55
Justering av aktuell skatt för tidigare år	33	10
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 730	–10 049
Skatt på årets resultat	**3 630**	**–10 094**

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

Redovisat resultat före skatt	–17 473	46 573
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %)	3 599	–9 594
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader	–2	–77
Justeringar avseende tidigare år	33	–423
Skatt på årets resultat	**3 630**	**–10 094**

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

NOT 16
UTDELNING

På årsstämman 2024-03-07 kommer en utdelning avseende 2023 att föreslås om 21 428 tkr. Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang. Den föreslagna utdelningen är förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.
Utdelning avseende 2022 uppgick till 1 672 tkr.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

NOT 17
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 823**	**31 823**
Ingående avskrivningar	–31 823	–31 081
Årets avskrivningar	–	–742
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–31 823**	**–31 823**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350-588 kr/kvm (370-550) och för lokaler till 233–471 kr/kvm (260-440). Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,35 procent (2,00) i läge A1 och 5,00 procent (4,60) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 5,71 procent (5,30) i läge A1 och 8,45 procent (7,90) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, höjning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

	2023	2022
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	48 555 948	49 229 779
Investeringar	867 801	1 013 740
Fastighetsförvärv	5 021	53 363
Fastighetsförsäljningar	–	–30 122
Övrig värdeförändring	–2 952 470	–1 710 812
Utgående marknadsvärde	**46 476 300**	**48 555 948**
Bokfört värde		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	968 970	945 337
Investeringar	5 021	53 363
Försäljningar/utrangeringar	–	–29 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**973 991**	**968 970**
Ingående nedskrivningar	–	–
Årets nedskrivningar	–6 934	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–6 934**	**–**
Ingående uppskrivningar	329 640	329 640
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**329 640**	**329 640**
Utgående planenligt restvärde mark	**1 296 697**	**1 298 610**
Taxeringsvärde mark	**15 942 987**	**15 955 838**

20240625100044
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625 10045

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

	2023	2022
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	750 370	712 534
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	55 108	37 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**805 478**	**750 370**
Ingående avskrivningar	–463 051	–436 032
Årets avskrivningar	–25 897	–27 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–488 948**	**–463 051**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**316 530**	**287 319**
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 196 591	18 202 707
Försäljningar/utrangeringar	–	–1 870
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	662 610	995 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 859 201**	**19 196 591**
Ingående nedskrivningar	–201 473	–31 210
Omklassificering	–	–207 453
Årets nedskrivningar	–109 622	–
Återförda nedskrivningar	59 922	37 190
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–251 173**	**–201 473**
Ingående avskrivningar	–7 388 242	–6 955 865
Försäljningar/utrangeringar	–	1 478
Årets avskrivningar	–440 466	–433 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–7 828 708**	**–7 388 242**

	2023	2022
Ingående uppskrivningar	1 447 295	1 480 997
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–33 702	–33 702
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1 413 593**	**1 447 295**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**13 192 913**	**13 054 171**
Taxeringsvärde byggnader	**22 686 347**	**22 218 679**
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 738	95 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 738**	**95 738**
Ingående avskrivningar	–51 762	–47 008
Årets avskrivningar	–4 754	–4 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–56 516**	**–51 762**
Utgående planenligt rest - värde byggnadsinventarier	**39 222**	**43 976**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**14 845 362**	**14 684 076**
Taxeringsvärde mark och byggnader	**38 629 334**	**38 174 517**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

NOT 19
INVENTARIER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	207 797	193 073
Inköp	17 775	15 080
Försäljningar/utrangeringar	–2 865	–356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**222 707**	**207 797**
Ingående avskrivningar	–136 817	–124 896
Försäljningar/utrangeringar	2 865	287
Årets avskrivningar	–14 052	–12 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–148 004**	**–136 817**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**74 703**	**70 980**

NOT 20
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 454 106	1 473 956
Under året nedlagda kostnader	867 801	1 013 740
Under året overfort till förvaltningsfastigheter	–717 718	–1 033 590
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 604 189**	**1 454 106**
Ingående nedskrivningar	–63 471	–237 324
Omklassificering	–	207 453
Årets nedskrivningar	–43 874	–57 672
Återförda nedskrivningar	–	24 072
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–107 345**	**–63 471**
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**1 496 844**	**1 390 635**

NOT 21
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 001	2 001
Årets förändring	27	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 028**	**2 001**
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**2 028**	**2 001**

Intresseföretag	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	–	1 994
Summa aktier och andelar i intresseföretag		**340**	**2 028**

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432–9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844–6442	65	6 029

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

20240625100046

· Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100047

NOT 22
FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023	2022
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 23
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 298	1 298
Försäljning	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 298**	**1 298**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 298**	**1 298**

NOT 24
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	20 896	26 133
Inköp	3 879	3 172
Omklassificering underhåll	–950	–4 855
Amorteringar	–3 443	–3 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 382**	**20 896**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**20 382**	**20 896**

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 17 850 tkr (18 591).

NOT 25
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Förutbetalda hyreskostnader	1 019	1 210
Förutbetalda kostnader licenser	543	1 790
Förutbetald försäkringspremie	–	2 189
Upplupna hyresintäkter	–	850
Upplupna försäkringsintäkter	2 166	2 166
Övriga poster	11 451	6 946
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**15 179**	**15 151**
varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**3 764**	**4 347**

NOT 26
OBESKATTADE RESERVER

	2023	2022
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	47 924	46 271
Summa obeskattade reserver	**47 924**	**46 271**

NOT 27
AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2023	2022
Avsättning vid årets ingång	120 996	112 553
Nyintjänad pension	4 104	3 617
Årets utbetalningar	–7 698	–7 232
Ränta	3 653	3 361
Övrigt	11 584	8 697
Avsättning vid årets utgång	**132 639**	**120 996**

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

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100048

NOT 28
AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER

	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	559 977	563 274
Summa uppskjutna skatteskulder	**559 977**	**563 274**

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

NOT 29
LÅNESKULDER

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

NOT 30
LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2023		2022	
	1–5 år	Senare än fem år	1–5 år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	–	9 750 000	–	9 300 000
Summa långfristiga skulder	**–**	**9 750 000**	**–**	**9 300 000**

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

NOT 31
LEVERANTÖRSSKULDER

	2023	2022
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	42 186	38 538
Leverantörsskulder, övriga	134 388	126 642
Summa	**176 574**	**165 180**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100049

NOT 32
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	196 698	199 710
Upplupna sociala avgifter	3 906	3 769
Upplupna personalkostnader	12 756	12 397
Upplupna taxebundna kostnader	48 285	46 574
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	65 105	57 695
Upplupna underhålls- och reparationskostnader	14 618	23 726
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	3 680	4 612
Övriga poster	4 989	8 347
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**350 037**	**356 830**
varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**50 402**	**49 906**

Upplupna personalkostnader avser semesterlöneskuld.

NOT 33
STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 34
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 653	2 420
Ansvarsförbindelse Fastigo	4 021	3 494
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	29 140	29 140
Summa eventualförpliktelser	**35 814**	**35 054**

NOT 35
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2023	2022
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	-	742
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	518 871	511 538
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	160 430	57 672
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–59 922	–61 262
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	11 643	8 443
Utrangeringskostnad komponentbyte	–	392
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–509	–39
Övriga poster	433	–
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**630 946**	**517 486**

NOT 36
ERLAGD RÄNTA

	2023	2022
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–180 302	–101 060
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–21 211	–17 262
Summa erlagd ränta	**–201 513**	**–118 322**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

NOT 37
SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2023	2022
Ökning (–) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	–15 761	-684
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	–3 902	18 874
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**–19 663**	**18 190**

NOT 38
OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

Koncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.

NOT 39
NETTOLÅNESKULD

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

NOT 40
FINANSIELL RISKHANTERING

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

NOT 41
VINSTDISPOSITION

	2023
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):	3 381 096 984
Ingående balanserade vinstmedel	3 394 940 387
Årets resultat	–13 843 403
Summa	**3 381 096 984**

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

Utdelning till aktieägare	21 438 000
I ny räkning balanseras	3 359 658 984
Summa	**3 381 096 984**

NOT 42
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 8 januari 2024 lämnade vd Lena Mölund Tunborn sitt uppdrag efter beslut i styrelsen om att behov av förändring i ledarskapet förelåg. Till tf vd utsågs Terje Johansson, vd Förvaltnings AB Framtiden, och rekrytering av ny ordinarie vd inleddes.
Den 25 januari 2024 förvärvades aktierna i Fastighets AB Sannegården 26:1 från Bygga Hem i Göteborg AB till ett värde av 6,6 mnkr.
I övrigt har det inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för efter räkenskapsårets utgång.

20240625100050
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

GÖTEBORG DEN DAG SOM FRAMGÅR AV VÅRA ELEKTRONISKA UNDERSKRIFTER

SALAM KASKAS
Ordförande

ERICA FRIBERG
1:e vice ordförande

BRUNO TIOZZO
2:e vice ordförande

CALLE JERSHED
Ledamot

ÅKE FRANSSON
Ledamot

MIKAEL LINDMARK
Ledamot

YVONNE STABERG
Ledamot

TERJE JOHANSSON
Tf vd

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

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor

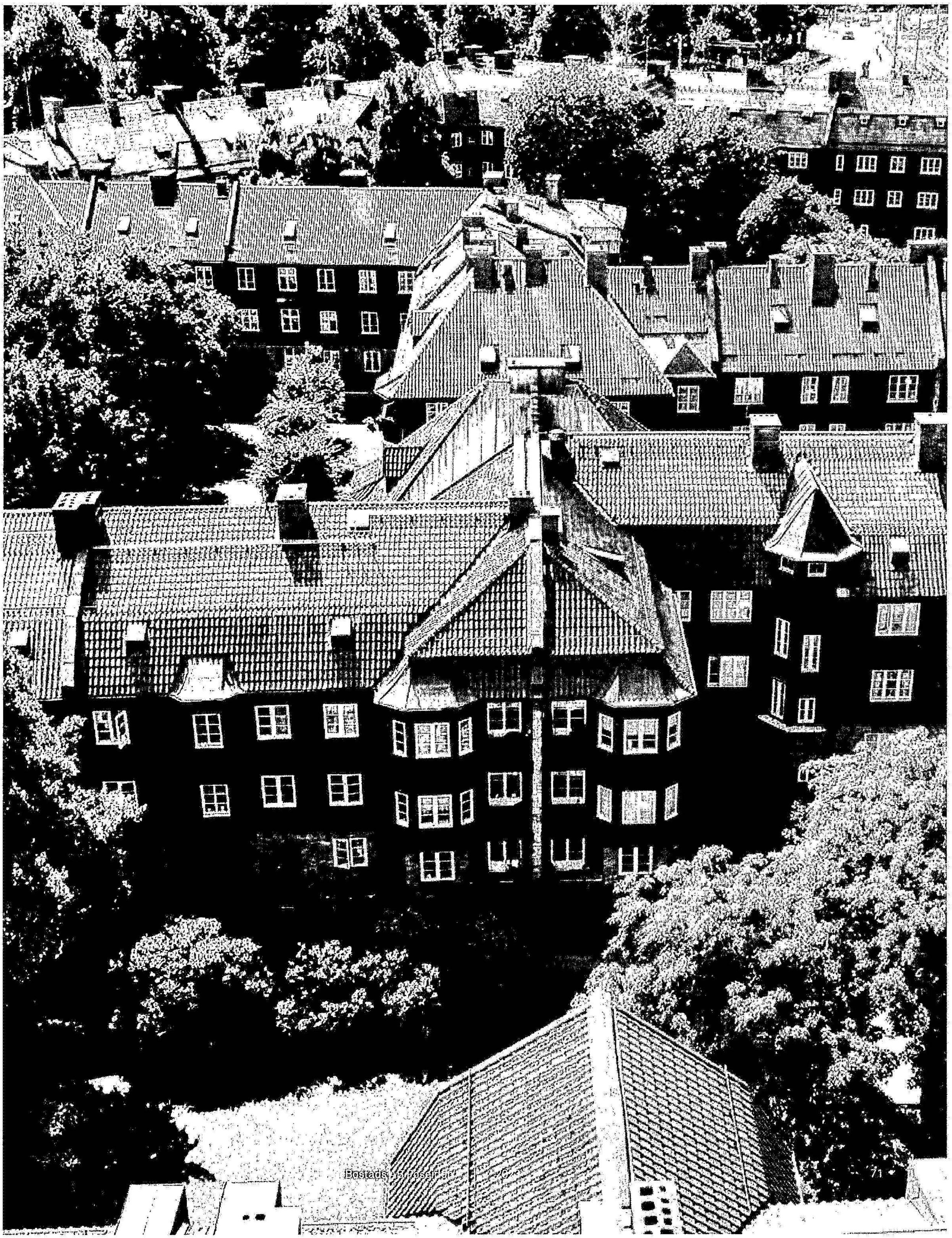
Vår granskningsrapport har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

JONAS RANSGÅRD
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

20240625100511

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1


Bostads AB Poseidon
71

20240625100053

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 38-74 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

Övrig upplysning
Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 samt 75-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625100054

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 verktällande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

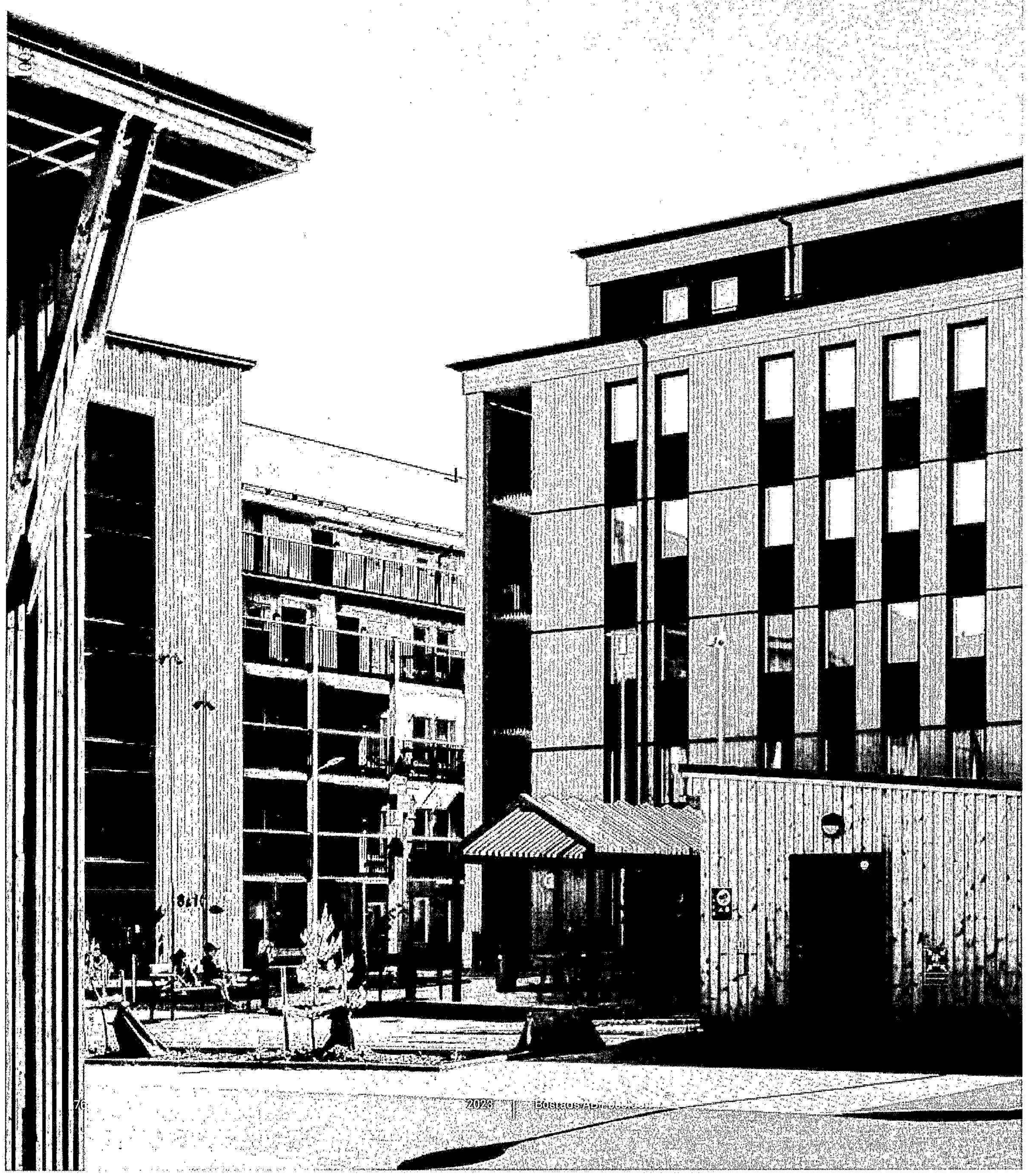
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Göteborg, datum enligt digital signering
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1



Fastighetsbestånd per stadsområde

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Centrum						
Bagaregården 2:10	Uddevallapl. 1-23, Uddevallag. 4-6, Ånäsvägen 9	1976	5 140	121	85	131 612
Bagaregården 3:5	Uddevallagatan 8 A-C	1981	4 973	303	74	128 403
Bagaregården 31:2	Morängatan 18 A-C, Lefflersgatan 2 A-H	1986	5 655	179	109	157 051
Bagaregården 31:3	Nordåsgatan 11	2013	4 324	---	67	163 000
Bagaregården 35:7	Morängatan 16 A-C, Nordåsgatan 2 A-H	1986	5 076	64	80	139 681
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan 3 A-C	1986	738	---	12	20 000
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan 5 A-E	1971	2 523	---	60	56 400
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan 6 A-C	1986	738	---	12	20 000
Bagaregården 4:20	Uddevallagatan 16 A-C	1981	1 275	312	16	33 788
Bagaregården 4:6	Falkgatan 18 A-B, Uddevallagatan 12	1976	1 053	---	21	27 800
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan 3 A-G	1980	1 743	45	21	44 065
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan 4 A-F	1970	2 379	17	39	61 000
Bagaregården 51:1	Ejdergatan 14-16	1982	2 186	121	34	57 119
Bagaregården 6:5	Ånäsvägen 23, 25 B-D	1979	4 784	341	67	121 287
Bagaregården 9:8	Viloplatsen mfl.	1990	7 122	246	115	201 729
Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata 6-12	1950	2 187	545	24	57 913
Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata 1	1951	2 566	1	38	66 000
Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata 1	1995	3 234	119	48	96 861
Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata 2-24	1992	9 702	---	161	291 000
Guldheden 25:1	Doktor Saléns Gata 5	1995	4 914	76	76	148 612
Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata 14-22	1950	1 700	1 052	30	50 729
Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata 3	1951	10 094	48	146	257 711
Guldheden 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	223	213	218 928
Guldheden 29:1	Doktor Billqvist Gata 1	1995	3 409	116	58	104 913
Guldheden 30:1	Doktor Bondesons Gata 2-8	1996	1 641	1 199	31	57 334
Guldheden 31:1	Doktor Håléns Gata 1-5, Doktor Fries Torg 1-4	1992	1 208	861	12	38 562
Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata 5	1997	2 466	51	36	71 942
Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata 3	1997	2 328	---	34	67 000
Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata 1	1997	2 466	73	36	71 854
Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata 2 A-B	1952	7 968	293	164	205 688
Guldheden 36:3	Doktor Weltzins Gata 2, Doktor Liborius Gata 24	1952	5 996	784	115	158 017
Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata 49-51	1992	4 091	55	47	129 707
Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	1995	2 466	---	36	71 670
Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata 15	1995	---	500	---	---
Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata 3	1997	2 604	---	38	75 600
Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata 5	1996	2 604	---	38	75 000
Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata 7	1996	2 604	---	38	76 000
Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata 9	1996	2 604	---	38	75 000
Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata 11	1995	2 604	---	38	75 000
Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata 46-54	1952	1 836	44	32	46 633
Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata 3 A-E	1952	3 916	35	69	99 882
Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata 2-42	1952	7 905	658	145	203 260
Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe 54-62	1977	6 189	309	136	175 495
Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe 44-52	1975	7 165	778	133	199 891
Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe 38-42	1980	4 633	39	97	128 124
Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe 17-21	1960	4 261	109	57	111 330
Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe 9-15	1977	4 375	79	74	120 317
Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe 1-7	1976	5 108	7	100	143 000
Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata 3	2017	2 497	---	49	104 000
Gårda 71:8	Anders Personsgatan 13-25	2012	23 979	446	317	876 233

forts nästa sida

20240625 10058

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Centrum forts.						
Haga 10:10	Linnég, Tredje Långg, Landsvägsg	1985	8 307	946	107	309 541
Haga 10:11	Landsvägsg, Frigångsg, Linnég	1985	4 711	697	50	167 625
Haga 11:15	Mellang, Frigångsg, Landsvägsg	1990	8 856	290	115	321 706
Haga 12:11	Haga Nygata 5, Mellangatan 6-16	1987	2 715	244	43	94 986
Haga 12:13	Frigångsgatan 6-10	1989	2 110	---	21	71 000
Haga 12:6	V Skansgatan 7-13, Haga Nygata 7-9	1989	2 968	344	51	105 488
Haga 13:15	V Skansg, Haga Nyg, Kaponjärg	1984	2 088	487	34	76 052
Haga 13:16	Kaponjärg, Frigångsg, V Skansg	1984	5 830	221	80	199 907
Haga 15:10	Mellangatan 21-25	1986	4 795	253	74	167 555
Haga 16:4	Linnég, Frigångsg, Landsv.g, Bergsg	1989	11 452	1 092	155	437 400
Haga 16:8	Linnégatan 26, Bergsgatan 2 A	2007	2 479	260	24	109 510
Haga 17:6	Bergsg 1 B, Linnég 28 A-B, 30	1983	5 650	1 775	78	225 000
Haga 8:3	Haga Nyg 2, Landsvägsg 2-6	1993	5 636	578	65	219 235
Haga 9:6	Tredje Långg, Linnég, Järnt, Landsvg	1993	6 087	2 692	63	272 400
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan 1 A-C	1950	1 550	---	27	45 800
Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan 6 A-E	1950	3 315	91	71	111 513
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan 3 A-C	1950	1 416	---	24	46 400
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan 4 A-D	1950	1 622	117	32	54 645
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen 3 A-D	1932	2 360	8	72	46 603
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan 38	1971	761	269	14	27 845
Krokslätt 156:1	Framnäsgatan 31 A-C	1989	1 149	82	21	37 693
Krokslätt 160:1	Stuxbergsgatan 5 A-B	1938	2 994	14	60	81 017
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan 4 A-E	1938	1 746	---	39	48 200
Krokslätt 179:1	Eklandagatan 62 A-B, 64 C-D	1950	2 992	354	64	90 343
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan 14-26	2009	18 312	184	270	601 864
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A-C	1950	4 022	192	87	103 255
Krokslätt 70:1	Brushaneg 8 B-D, Framnäsg 35 A	1989	4 846	138	76	154 030
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan 6 A-E	1992	7 131	1 604	88	242 051
Krokslätt 99:1	Eklandagatan 70 A-B, 72 C-E	1950	2 210	105	40	65 454
Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan 4 A-C	1980	1 226	246	25	30 401
Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan 3 A-F	1960	2 737	124	53	73 475
Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan 7 A-E	1960	2 895	140	59	100 889
Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan 8 A-G	1970	1 851	---	39	42 400
Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan 4 A-C	1960	1 881	27	36	50 637
Kålltorp 36:13	Stobéegatan 12 A-C	1983	934	---	15	24 000
Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan 1 A-C	1982	814	44	15	21 315
Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan 8 A-B	1977	604	---	12	15 910
Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan 10 A-F	1937	2 139	---	36	54 600
Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan 3 A-E, 5 A-E	1938	2 969	217	60	75 208
Kålltorp 59:13	Forsstenagatan 4 A-I	1938	2 802	247	51	67 902
Kålltorp 60:1	Björcksgatan 53 A-B	1977	3 928	499	75	104 922
Kålltorp 65:1	Intagsgatan 12 A-E	1978	1 240	6	30	33 400
Kålltorp 93:1	Ernst Torulfsgatan 16 A-C	1970	5 212	10	93	132 000
Lunden 42:1	Snoilskygatan 1 A-C	1950	5 564	369	118	142 632
Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A-C	1977	1 508	66	25	39 273
Lunden 53:3	Valåsgatan 42 A-D	1939	1 687	60	32	44 293
Lunden 53:4	Stavhopparegatan 2-4, Valåsgatan 44	1960	1 969	83	40	51 377
Lunden 54:1	Valåsgatan 40 A-E	1940	1 676	124	35	44 806
Lunden 56:4	Trestegsgatan 2 A-G	1939	2 482	55	56	65 133
Lunden 57:1	Skogshyddegatan 14 A-F	1939	2 272	392	44	59 193
Lunden 61:4	Lilliegatan 2-12, Blekeslänten 1-5	1963	16 095	2 533	236	555 600
Lunden 61:5	Överstegatan 2 A-F	1950	2 120	15	48	54 250
Lunden 61:6	Ulfsparregatan 8 A-C	1951	1 200	12	24	32 418

forts nästa sida

20240625 10059

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Centrum forts.						
Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	2023	---	---	---	89 980
Olivedal 2:12	Plantageg, Vegag, Prinsg	1986	8 207	379	105	282 008
Olivedal 2:6	Plantagegatan 6 A-C	1985	2 287	134	26	72 906
Olskroken 13:16	Falkgatan 12, Ånäsvägen 30 A-E	1976	1 459	---	36	32 800
Olskroken 13:17	Ö Olskroksg 23, Svang 7, Sparvg 9	1990	3 396	---	44	95 000
Olskroken 13:8	Svangatan 9 A-E, 11 A-C	1981	2 925	245	44	77 702
Olskroken 29:11	Olskroksg 4-6, 10-18, Borgareg 5	1983	7 844	1 070	101	219 887
Olskroken 30:11	Olskroksgatan 20-26	1983	3 598	---	49	105 654
Olskroken 4:11	Hökegatan 3-9, 13-19	1983	11 636	93	155	305 274
Olskroken 5:5	Olle Nystedts Plats, mfl.	1983	7 344	3 515	101	229 200
Olskroken 6:12	Borgaregatan 7-13	1983	9 796	621	115	259 415
Olskroken 7:14	Bondegatan 1-7, Olskroksgatan 7	1983	2 639	6 709	33	95 600
Sandarna 10:2	Orustgatan 12-12 C	1993	1 008	194	24	31 418
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	156	52	70 593
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3 A-C	1983	1 176	37	24	33 400
Sandarna 14:4	Orustgatan 7 A-C	1986	1 129	---	24	31 200
Sandarna 15:1	Öckerögatan 6 A-C, Karl Johansg 160	1971	1 116	369	24	32 865
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4 A-C	1975	1 652	14	28	44 400
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2 A-C	1987	1 047	19	24	30 198
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	30 612
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5 A-C	1984	1 140	36	24	32 400
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan 18 A-C	1939	4 786	317	104	129 303
Sandarna 4:5	Donsögatan 1 A-B	1993	952	248	16	30 355
Sandarna 5:8	Fridhemsgatan 43-47	1986	6 346	537	103	175 481
Sandarna 6:7	Brännögatan 12-18	1984	3 539	38	65	90 442
Sandarna 7:2	Brännögatan 20-24	1986	1 152	22	24	31 081
Sandarna 8:10	Orustgatan 18 A-J	1968	3 820	101	80	102 175
Sandarna 8:11	Donsögatan 15-21	1986	2 280	12	40	62 073
Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	45 656
Skår 50:1	Omvägen 2 A-E	1951	1 945	263	31	40 563
Skår 51:1	Omvägen 1 A-E	1951	7 629	353	142	150 943
Skår 52:2	Kallebäcksvägen 6 A-C	1974	5 152	605	76	108 459
Skår 54:1	Kallebäcksvägen 10 A-D	1980	4 507	116	77	93 052
Stampen 16:13	Norra Ågatan 5 A-F	2004	10 454	1	149	369 600
Stampen 16:14	Norra Ågatan 1	2004	2 171	---	78	80 000
Stampen 16:15	Norra Ågatan 2	2004	2 390	---	35	81 000
Stampen 16:16	Norra Ågatan 3	2004	2 390	---	35	81 000
Stampen 16:17	Norra Ågatan 4	2004	2 390	---	35	82 000
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan 22-26	1989	3 941	126	51	126 226
Sävenäs 181:2	Smögengatan 30	2023	10 940	824	161	445 113
Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata 3-11	2018	13 283	1 406	209	596 561
Summa Centrum			**573 407**	**47 587**	**9 303**	**17 685 888**

20240625 10060

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Hisingen						
Backa 264:1	Litteraturgatan	2023	---	---	---	52 140
Backa 264:10	Litteraturgatan 180	2023	2 469	---	42	73 000
Backa 264:11	Litteraturgatan	2023	---	---	---	16 470
Backa 264:3	Litteraturgatan	2023	---	---	---	72 140
Backa 264:4	Litteraturgatan	2023	---	---	---	20 550
Backa 264:5	Litteraturgatan	2023	---	---	---	20 220
Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2023	1 260	---	20	81 200
Backa 264:7	Litteraturgatan	2023	---	---	---	27 000
Backa 264:8	Litteraturgatan	2023	---	---	---	21 340
Backa 264:9	Litteraturgatan	2023	---	---	---	21 940
Backa 77:1	Markurellgatan 1-3	2000	5 204	150	72	84 405
Backa 77:2	Markurellgatan 12-14	2006	5 084	222	72	83 800
Backa 77:3	Markurellgatan 23-25	2006	5 084	89	72	83 804
Backa 78:1	Baron Rogers Gata 35-37	1995	4 368	---	60	67 600
Backa 78:2	Baron Rogers Gata 26-28	1985	8 641	51	122	114 149
Backa 78:3	Baron Rogers Gata 13-16	1984	8 638	6	122	110 000
Backa 78:4	Baron Rogers Gata 1-4	1970	4 431	73	63	54 200
Backa 79:1	Katjas Gata 143-149	1971	11 499	131	159	131 599
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata 14-20	1992	4 760	299	76	72 926
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata 34-40	1994	4 688	---	74	70 000
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata 54-60	1994	4 688	---	74	70 000
Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	---	---	---	15 405
Backa 79:15	Jacobs Gata 2-12	2019	1 872	---	22	42 400
Backa 79:16	Blendas Gata 2-10	2019	3 349	---	45	80 000
Backa 79:2	Julias Gata 111-117	1983	8 643	286	132	124 231
Backa 79:3	Julias Gata 95-99	1971	4 272	59	57	48 439
Backa 79:5	Jacobs Gata 67	1988	5 917	359	83	84 449
Backa 79:6	Blendas Gata 59-65	2002	4 311	318	124	80 400
Backa 79:7	Blendas Gata 47	2003	5 542	150	88	94 316
Backa 79:8	Blendas Gata 29-33	1970	4 446	---	66	52 000
Backa 79:9	Blendas Gata 1-7	1970	8 181	2	126	113 000
Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan 7 Parkering	1967	---	4 609	---	5 415
Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 7	1967	2 034	192	71	25 770
Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	---	74	25 800
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan 62-64	1981	6 107	---	110	72 200
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan 1-5	1965	9 236	439	150	100 346
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan 13-17	1978	4 708	167	77	58 743
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan 54-57	1996	4 725	585	84	64 178
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan 47-49	1982	3 206	---	47	35 461
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan 44-46	1979	1 548	162	18	17 440
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan 41-43	1981	3 069	164	45	36 212
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan 31-34	1995	1 680	---	24	21 363
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan 50-53	1996	4 725	154	84	62 960
Biskopsgården 6:1	Långströmsgatan	2023	---	---	---	---
Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	---	74	25 800
Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	---	74	25 800
Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	---	62	22 200
Biskopsgården 730:369	Klimatgatan 63, Parkering	1964	---	---	---	---
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan 5-11	1973	2 360	20	31	25 056
Biskopsgården 830:768	Klimatgatan 7, Parkering	1966	---	---	---	2 142
Biskopsgården 830:847	Klimatgatan 23-29, Parkering	1966	---	---	---	---
Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan 12-26	1966	---	---	---	2 978
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan 39-45	1973	11 019	293	161	111 119

forts nästa sida

20240625100651
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Hisingen forts.						
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan 7-13	1974	9 311	165	149	95 136
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan 20-26	1972	7 325	50	94	72 526
Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd 2	1994	844	638	10	13 721
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan 2-4	1993	5 138	13	57	66 421
Biskopsgården 96:7	Södra Fjädermolnsgatan 2-6	1993	22 998	2 095	299	290 565
Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd 1 A-D, 3	1993	4 059	71	50	55 052
Brämaregården 2:13	Rambergsvägen 13 A-D	1963	5 228	151	102	96 268
Brämaregården 20:11	Jägaregatan 8 A-G	2006	3 548	---	72	90 000
Brämaregården 25:13	Hisingsg 14-16, Tunnbindareg 10 A-B	1996	3 637	90	74	84 560
Brämaregården 27:2	Brämareg 14, Tunnabindareg 22	1951	800	131	16	20 089
Brämaregården 27:9	Parmmätareg 1-7, Tunnbindareg 16-20	1972	3 720	249	68	86 624
Brämaregården 29:5	Myntgatan 24-28	1983	1 981	88	25	39 038
Brämaregården 3:16	Ö Stillestorpsgatan 6 A-C	1980	835	10	14	15 813
Brämaregården 3:25	Bergavägen 1, Rambergsvägen 11 A-B	1983	566	141	9	11 274
Brämaregården 3:26	Rambergsvägen 7 A-C, 9 A-B	1983	1 132	20	16	20 830
Brämaregården 3:27	Ö Stillestorpsgatan 2 A-C, 4 A-B	1983	1 064	---	17	20 400
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan 10 A-C	2002	9 082	117	165	191 235
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan 9	1962	---	947	---	3 377
Kyrkbyn 125:2	Jättestensgatan 5 A-C	2004	10 443	705	193	227 259
Kyrkbyn 128:2	Sunnerviksgatan 15 A-D	1985	8 459	205	155	162 961
Kyrkbyn 17:13	Lundbygatan 20-22	1975	4 810	319	73	81 224
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan 12-14	1988	563	33	11	10 830
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan 6-10	1988	1 050	136	17	20 040
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27 A-B	1991	810	---	12	15 600
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan 25 A-C	1997	984	---	18	19 400
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan 23 A-C	1997	1 263	---	21	24 800
Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29 A-D	1994	7 603	82	118	164 904
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan 18	1997	2 681	12	49	54 600
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan 16	1997	1 370	---	25	28 200
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan 14	1997	1 320	---	24	27 200
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan 12	1997	1 320	5	24	27 200
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan 9 A-F	1997	2 173	174	39	44 202
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan 10 A-F	1974	2 177	133	39	38 890
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan 10 A-E, Korsklevegatan	2001	944	753	14	23 805
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22 A-E	1992	2 979	392	45	58 355
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan 20 A-F	1995	4 338	224	78	87 495
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan 16 A-F	1996	2 163	---	39	43 258
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan 14 A-D	1979	1 383	---	24	25 248
Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan 19	1996	2 640	---	48	54 400
Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan 15	1996	1 320	---	24	27 200
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan 13 A-F	1998	4 074	561	73	83 439
Rambergsstaden 40:1	Västanvindsgatan 9 A-C	1956	2 893	101	53	52 160
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan 4 A-G	1986	5 419	517	94	115 972
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen 18 A-B	1956	2 461	38	48	45 628
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan 2 A-F	1976	1 609	---	32	27 400
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan 3 A-D	1968	1 694	341	35	30 232
Sannegården 16:1	Bautastensgatan 8 A-D	1983	5 414	135	113	94 288
Sannegården 17:2	Lambergsgatan 4 A-C	1969	543	---	17	---
Sannegården 19:1	Lambergsgatan 3-7, Bautastensgatan 2	1983	681	100	12	12 686
Sannegården 20:1	Bautastensgatan 13 A-C	1986	1 137	299	32	23 145
Summa Hisingen			**349 913**	**19 227**	**5 793**	**5 849 056**

20240625100062
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Nordost						
Angered 117:2	Betselvägen 20	2021	1 863	---	28	43 400
Angered 117:3	Betselvägen 12	2023	7 596	320	124	179 144
Angered 85:1	Länkharvsgatan 2-8	1980	2 286	---	28	22 200
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3-13	1982	546	---	6	8 838
Angered 87:1	Fjäderharvsgatan 2, Parkering	1980	---	---	---	864
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	---	46	40 932
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	---	54	46 805
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	---	132	112 293
Angered 92:1	Länkharvsgatan 18	1980	3 776	---	46	40 732
Angered 92:2	Länkharvsgatan 68	1979	4 471	309	60	53 404
Angered 92:3	Länkharvsgatan 100	1978	4 627	---	58	49 882
Angered 93:2	Länkharvsg 15-31, Angereds Torg 10-12	1978	5 056	1 099	64	65 638
Gamlestaden 11:23	Götaholmsg, Harald Stakeg, Braheg	1985	8 582	226	130	150 953
Gamlestaden 12:28	Harald Sg, L Kaggsg, Larsmt, Braheg	1976	9 197	678	144	151 617
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan 14-20	1983	966	20	20	17 200
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsv, L Kaggsg, Holländareg	1983	5 742	447	80	100 399
Gamlestaden 14:11	Måns Bryntessonsplatsen 1 A-G	1936	4 163	43	84	67 000
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan 9 A-B	1948	1 727	70	30	28 822
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan 16 A-E	1982	1 295	1 488	24	35 900
Gamlestaden 30:1	Måns Bryntessonsplatsen 4 A-D	1938	3 227	66	65	52 619
Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen 21 A-D	1938	1 450	---	24	22 600
Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan 16 A-F	1938	1 791	---	36	28 800
Gamlestaden 34:6	Nylösegatan 5 A-C	1981	2 981	57	41	47 800
Gamlestaden 4:9	Brahegatan 5-9	1989	5 993	3 589	175	172 200
Gamlestaden 5:9	Artillerig 30, Bunkebergsg 1 A-C, 3	2021	7 373	1 354	103	252 781
Gamlestaden 51:5	Batterigatan 9 A-B	1985	1 092	12	18	19 400
Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen 6	2015	3 081	194	53	95 993
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen 14-18	1980	3 766	150	47	67 199
Gamlestaden 8:11	Banérsgatan 3	1983	3 750	1 034	60	67 894
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen 1-7	1981	3 262	119	49	54 122
Gamlestaden 8:20	Banérsgatan 5 A-F	1981	1 416	---	18	22 400
Gamlestaden 8:3	Banérsgatan 7 A-B	1981	430	---	6	6 972
Gamlestaden 9:18	Banérsgatan 12 A-D	1981	949	---	22	20 600
Gårdsten 45:14	Rosmaringatan 9-45, Parkering	1976	---	---	---	3 508
Gårdsten 45:15	Mejramgatan 6, Parkering	1976	---	---	---	1 640
Gårdsten 45:16	Mejramgatan 8, Parkering	1998	---	---	---	809
Gårdsten 45:17	Paprikagatan 48, Parkering	2000	---	---	---	542
Gårdsten 45:18	Paprikagatan 17, Parkering	1975	---	---	---	9 131
Gårdsten 62:11	Mejramgatan 14	1981	8 861	---	126	94 000
Gårdsten 62:12	Mejramgatan 30-31	1974	9 906	317	140	102 059
Gårdsten 62:13	Mejramgatan 19	1973	8 687	30	129	90 660
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan 1-2	1977	9 765	---	130	85 400
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan 38-41	1976	9 715	12	140	100 986
Gårdsten 62:6	Paprikagatan 29	1976	8 952	---	128	94 200
Gårdsten 62:7	Paprikagatan 3-6	1975	6 135	45	84	63 343
Gårdsten 62:8	Paprikagatan 48-51	1983	6 496	811	96	71 907
Gårdsten 62:9	Paprikagatan 36-38	1975	8 019	110	110	86 902
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan 7-14	1988	22 552	151	283	274 522
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet 1-8	1973	49 951	3 446	651	495 307
Hjällbo 6:8	Skolspåret 1-7	1967	45 622	7 301	591	464 771
Hjällbo 7:7	Sandspåret 95-113	1984	33 518	868	429	341 888
Hjällbo 9:4	Bondegärdet 1-7	1968	43 417	1 667	617	432 575
Kortedala 1:1	Månadsgatan 1-5	1992	3 045	181	51	45 157

forts nästa sida

20240625100063
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Nordost forts.						
Kortedala 101:2	Decembergatan 35-53	2002	10 328	352	172	176 360
Kortedala 102:1	Decembergatan 2-22	1988	14 948	251	245	211 050
Kortedala 103:1	Decembergatan 21	1988	3 415	661	58	50 576
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan 12	1978	2 586	293	39	34 355
Kortedala 2:1	Timgatan 6	1992	8 714	132	137	131 883
Kortedala 2:2	Timgatan 2	1991	4 427	5	68	67 800
Kortedala 2:3	Timgatan 1	1991	2 209	37	34	34 864
Kortedala 83:1	Vårfrugatan 2-6	1995	2 732	52	43	39 412
Kortedala 84:1	Vårfrugatan 16-24	1995	1 773	---	33	28 228
Kortedala 86:2	Adventsvägen 14	1956	5 424	---	96	67 215
Kortedala 86:3	Adventsvägen 10	1990	3 600	---	64	48 656
Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	---	128	192 666
Kortedala 89:2	Adventsvägen 39-41, Annandagsgatan 2-8	1996	2 106	---	36	33 172
Kortedala 89:3	Annandagsgatan 10-20	1994	3 092	222	48	47 529
Kortedala 90:4	Julaftonsgatan 48-64	1993	5 366	131	82	80 512
Kortedala 90:5	Julaftonsgatan 22-32	1993	4 895	68	72	73 740
Kortedala 90:6	Årstidsgatan 2-8 Julaftonsgatan 2-8	1992	5 110	17	77	75 865
Kortedala 90:8	Adventsvägen 29-37	1994	6 077	20	100	90 063
Kortedala 90:9	Adventsvägen 1-7	1994	1 917	---	36	27 800
Kortedala 91:3	Brittsommargatan 5	1970	8 765	31	127	111 069
Kortedala 91:4	Årstidsgatan 10-22	1980	2 744	45	56	38 746
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan 11-19	1978	3 270	62	54	45 047
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan 1-9	1981	1 986	62	36	27 601
Kortedala 96:2	Årstidsg 28-38, Allhelgonagatan 31-37	1979	3 716	---	79	54 355
Kortedala 96:3	Brittsommargatan 4-14	1976	2 148	---	36	29 881
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan 14-26	1979	2 902	---	51	41 078
Kviberg 22:10	Beväringsgatan 21	1959	3 419	127	50	54 851
Kviberg 22:56	Beväringsgatan 1 A-H	2023	11 935	286	250	375 945
Kviberg 22:6	Beväringsgatan 5-7	1959	6 864	215	102	110 866
Kviberg 22:7	Beväringsgatan 9-11	1959	6 892	198	102	109 850
Kviberg 22:8	Beväringsgatan 13-15	1959	6 892	292	102	110 951
Kviberg 22:9	Beväringsgatan 17-19	1959	6 892	247	102	110 231
Kviberg 741:184	Hinderbanan 2-4	2014	5 976	618	83	178 470
Summa Nordost			**566 884**	**30 638**	**8 378**	**7 917 397**

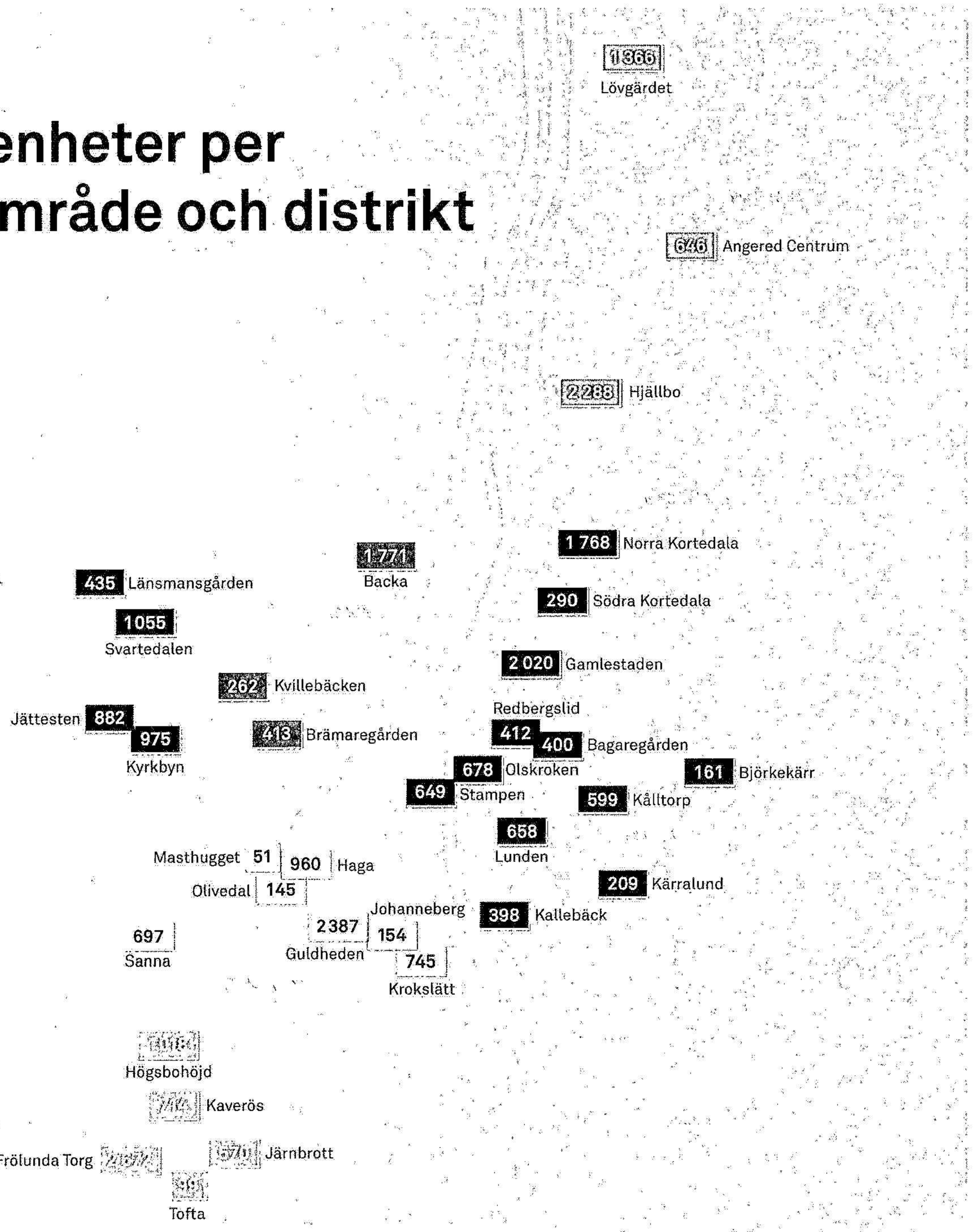
20240625100641
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Sydväst						
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan 2 A-C	1970	1 083	71	18	20 942
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan 3-23	1986	3 939	78	66	78 138
Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	247 465
Järnbrott 116:88	Idas Gård 1-9	2001	6 762	24	110	166 600
Järnbrott 116:89	Fyrktorget 2-4	2000	2 290	678	37	63 044
Järnbrott 116:90	Amandas Gård 1	1999	7 337	---	130	184 000
Järnbrott 116:91	Amandas Gård 10-14	1998	3 805	7	66	95 000
Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård 1-5	1997	4 324	233	65	100 000
Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård 6-11	1997	4 632	---	70	105 641
Järnbrott 116:94	Annas Gård 1-6	1996	4 632	120	69	109 339
Järnbrott 116:95	Annas Gård 7-14	1996	7 028	473	114	165 010
Järnbrott 116:96	Julianas Gård 6-14	1995	8 896	10	132	214 340
Järnbrott 116:97	Julianas Gård 1-5	1995	3 851	18	62	90 046
Järnbrott 116:99	Idas Gård 10	2001	2 754	---	46	65 000
Järnbrott 139:1	Mandolingatan	2023	---	---	---	2 805
Järnbrott 140:1	Mandolingatan 15-19	1961	9 072	317	156	151 124
Järnbrott 140:2	Mandolingatan 21-25	1962	9 353	259	170	160 283
Järnbrott 140:3	Mandolingatan 27-31	1962	9 072	352	156	151 590
Järnbrott 140:4	Mandolingatan 33-37	1962	9 355	261	170	160 000
Järnbrott 140:6	Mandolingatan 39-43	1962	9 072	234	156	150 512
Järnbrott 142:4	Marconigatan 23-29	1964	7 230	705	96	126 475
Järnbrott 142:5	Marconigatan 15-21	1964	7 302	680	98	126 404
Järnbrott 142:6	Marconigatan 7-13	1970	7 092	862	92	127 017
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan 2	1981	20 674	337	304	438 028
Järnbrott 155:1	Barytongatan 8	1965	11 644	333	172	217 362
Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen 1-8	1996	1 854	527	22	59 200
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan 11	1965	11 695	376	180	219 611
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata 7-9	1996	6 113	60	99	148 492
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg 23	1977	---	520	---	---
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan 2-8	2016	8 550	104	122	217 811
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan 10-16	2017	8 590	213	123	213 263
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan 18-24	1964	7 826	102	101	125 047
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan 26-32	1965	6 962	1 034	90	115 106
Järnbrott 186:3	Mandolingatan 112-120	2021	5 697	587	104	237 219
Järnbrott 186:4	Mandolingatan 82-86	2021	7 653	455	134	307 819
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan 4-22	1991	3 219	22	58	72 270
Järnbrott 194:1	Kaverösporten 1-36	1999	2 639	---	36	92 000
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan 24-40	1991	3 380	156	54	74 494
Järnbrott 217:1	Mandolingatan 50-58	2023	9 233	226	155	168 582
Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	291 475
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28-34	1987	5 730	695	96	119 597
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan 1-5	1990	7 413	203	120	162 808
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan 2	1982	6 188	158	110	127 000
Järnbrott 758:66	Mandolingatan 37-39	1961	---	350	---	1 121
Järnbrott 9:1	Televisionsgatan 1 A-B	1988	2 918	117	48	60 058
Järnbrott S:103	Växelmyntsgatan 55	2014	---	216	---	---
Rud 760:43	Gånglåten 38-54, bilpl	1963	---	---	---	---
Rud 760:44	Gånglåten 12-30, bilpl	2004	---	---	---	2 276
Rud 9:2	Gånglåten 30-40	2003	12 059	100	181	254 600
Rud 9:3	Gånglåten 20-28	2003	11 096	279	172	234 135
Rud 9:4	Gånglåten 2-18	2003	11 850	1 013	181	252 304
Rud 9:5	Gånglåten 42-64	2001	5 086	80	85	104 540
Summa Sydväst			**321 835**	**14 600**	**5 073**	**7 176 993**
TOTAL			**1 812 039**	**112 052**	**28 547**	**38 629 334**

20240625100650
Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

20240625110066

Antal lägenheter per bostadsområde och distrikt



DISTRIKT	BOSTÄDER ANTAL	BOSTÄDER YTA	LOKALER YTA	TOTAL YTA
ANGERED	4 300	320 853	16 486	337 339
BACKA	2 446	153 934	4 072	158 006
CENTRUM	5 139	315 666	24 294	339 960
HISINGEN	3 347	195 979	15 155	211 134
KORTEDALA	4 078	246 031	14 152	260 183
VÄSTER	5 073	321 835	14 600	336 435
ÖSTER	4 164	257 741	23 293	281 034
TOTAL	**28 547**	**1 812 039**	**112 052**	**1 924 091**

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

2024062510067



20240625100950

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc3433fde1

Bostads AB Poseidon
poseidon.goteborg.se

En del av Göteborgs Stad

20240625100700

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: SALAM KASKAS
Date: 2024-02-09 16:59:35
BankID refno: be4f4f58-da75-429e-9463-bc6df102acc6

Ordförande: Salam Kaskas

Signed by: MARIA ERICA ELISABETH FRIBERG
Date: 2024-02-09 17:32:24
BankID refno: 73a15135-63ee-4ac0-b992-a57b01984e9c

1:e vice ordförande: Erica Friberg

Signed by: BRUNO TIOZZO
Date: 2024-02-09 18:11:48
BankID refno: 0aa3615c-5d04-45ae-87b5-e66e0c40947e

2: e vice ordförande: Bruno Tiozzo

Signed by: CALLE JERSHED
Date: 2024-02-09 17:28:06
BankID refno: df0d9f3c-ea53-4671-809a-20329077538d

Ledamot: Calle Jershed

Signed by: Åke Fransson
Date: 2024-02-09 16:56:25
BankID refno: ca55146a-c9cb-4d4f-a850-1d181f93e8fa

Ledamot: Åke Fransson

Signed by: MIKAEL ROGER LINDMARK
Date: 2024-02-09 16:50:25
BankID refno: dcbfdbd7-0bb8-4568-8764-c1dd0a77f924

Ledamot: Mikael Lindmark

Signed by: YVONNE STABERG
Date: 2024-02-10 15:16:34
BankID refno: 00cf9abd-bbc0-455b-a8e7-3dd8ef1f11f9

Ledamot: Yvonne Staberg

Signed by: TERJE JOHANSSON
Date: 2024-02-09 18:48:55
BankID refno: 032d1e4c-4722-4fa1-9bab-0ce430d9d743

Tf VD: Terje Johansson

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2024-02-12 16:21:16
BankID refno: 20eb6f3b-f63b-4b06-83a9-e3816484fd57

Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signed by: JONAS RANSGÅRD
Date: 2024-02-09 17:13:52
BankID refno: b469124b-bae7-470b-95ee-829023512ad4

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Jonas Ransgård

Signed by: ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON
Date: 2024-02-09 17:02:18
BankID refno: e6297ea8-55af-475b-afb0-8bb766458952

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor:
Ann-Christin Alexandersson

Fastställelseintyg
Undertecknad, tf VD i Bostads AB Poseidon, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Göteborg 18 juni 2024

.....
Terje Johansson
tf VD

Signature reference: 6ba67c97-352a-4ea3-88f3-0cdc343fde1

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.