Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

⟶ ÅRSREDOVISNING 2022
BOSTADS AB POSEIDON

BOSTADS AB
POSEIDON

Innehåll

Bostads AB Poseidon är Göteborgs största hyresvärd. Vi äger och förvaltar 28 352 hyresrätter, där ungefär var tionde göteborgare bor. Vi är ett allmännyttigt bostadsbolag och ingår i Framtidenkoncernen, en del av Göteborgs Stad.

Genom en superslipad fastighetsförvaltning i alla lägen, alltid med hyresgästen i fokus, jobbar vi mot vår vision – att vara en del av lösningen.

4.....2022 i korthet
6.....Vd-ord
8.....Uppdrag och organisation
10.....Omvärld och marknad
12.....Hyresgäster
16.....Utvecklingsområden
20.....Fastigheter
22.....Underhåll och renovering
26.....Nyproduktion
28.....Medarbetare
32.....Miljö
34.....Bolagsstyrning
36.....Ledning, styrelse och revisorer

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

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

72.....Revisionsberättelse
74.....Granskningsrapporter

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

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

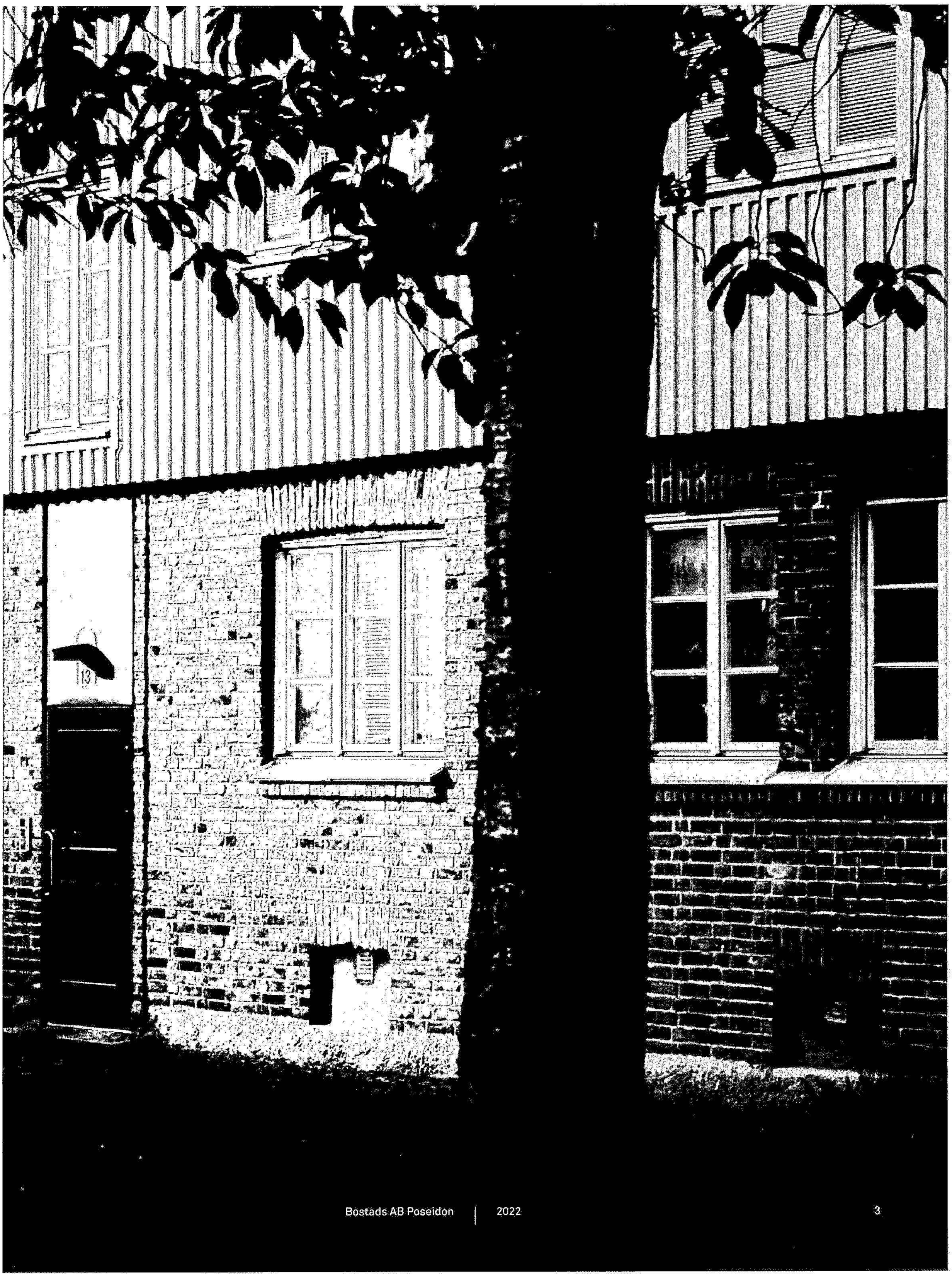
facebook.com/BostadsABPoseidon
linkedin.com/company/bostads-ab-poseidon
youtube.com (Bostads AB Poseidon)

Poseidon omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2022 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på framtiden.se**

Foto: Anna Hult s 4, 6, 11, 16, 31, 36-37
Joacim Winqvist, s 27, 76
Mikael Göthage s 19
NRS Studios s 11, 25
Patrik Olsson s 12, 15
Sofia Sabel s 2, 5, 11, 28, 32
3dVision s 27
Illustrationer: Julia Hermansson
Produktion: Aoki

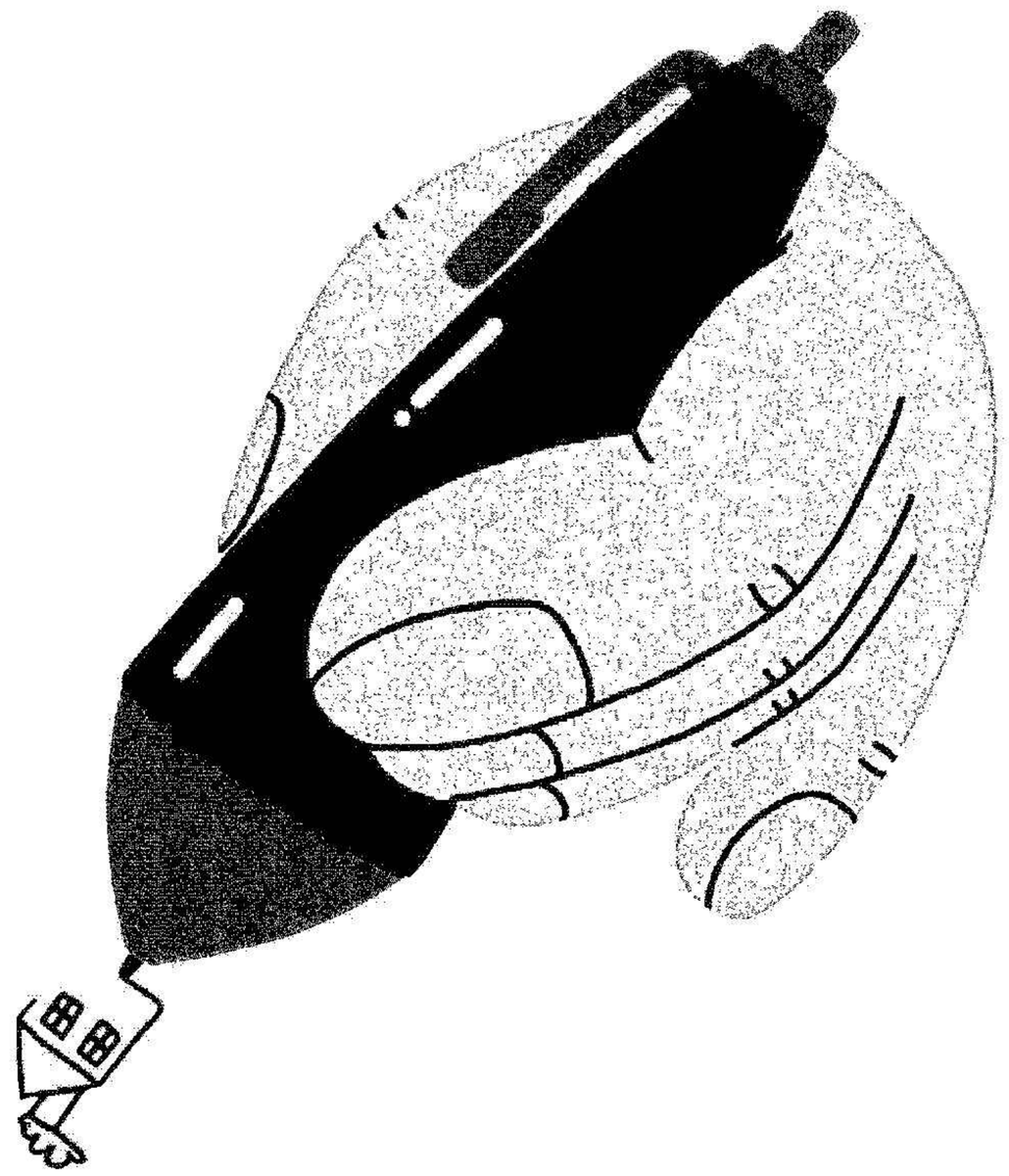
En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad


13

77%

AV VÅRA LÄGENHETER HAR TILLGÅNG TILL FULL KÄLLSORTERING



”Att bli helgvärd lockade eftersom det gav mig möjlighet att göra något för området där jag bor.”

NARIMAN HALABI,
Hjällbo

28 352

HYRESRÄTTER FÖRVALTAS AV OSS PÅ POSEIDON

275

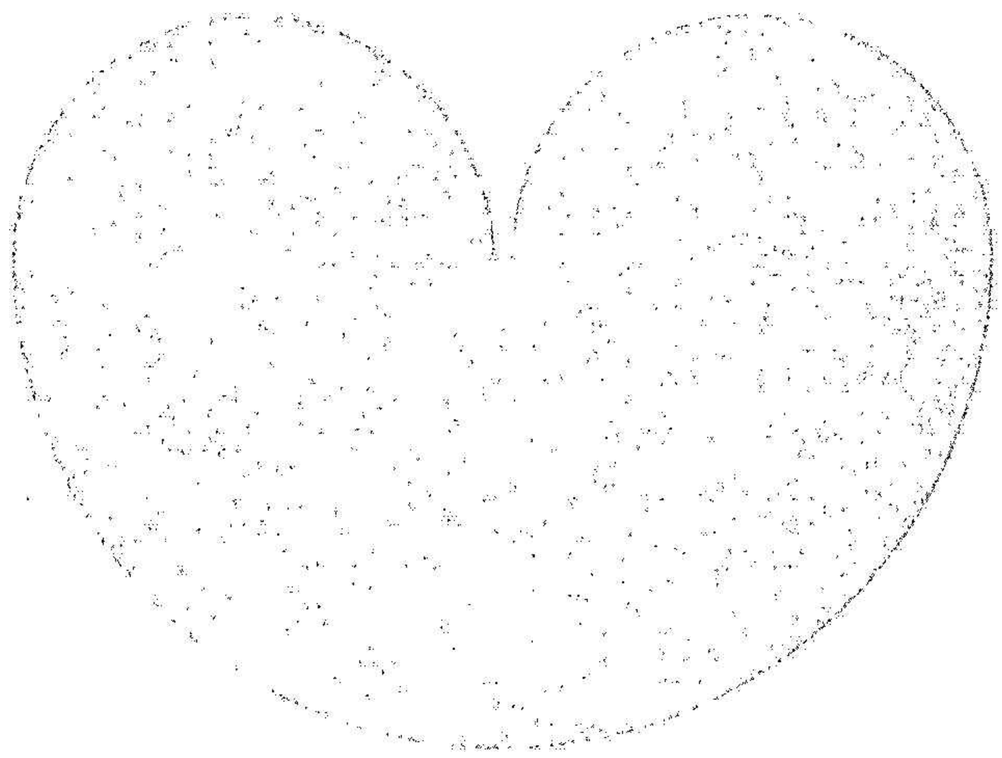
NYA TRYGGHETSSKAPANDE ELEKTRONISKA LÅS HAR INSTALLERATS I ENTRÉER TILL VÅRA FASTIGHETER UNDER ÅRET

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602274 74

134

GÅRDSFÖRENINGAR
SKAPAR MÖTEN MELLAN
GRANNAR



77,2%

AV VÅRA HYRESGÄSTER
ÄR NÖJDA MED TRYGGHETEN
I DERAS BOENDE

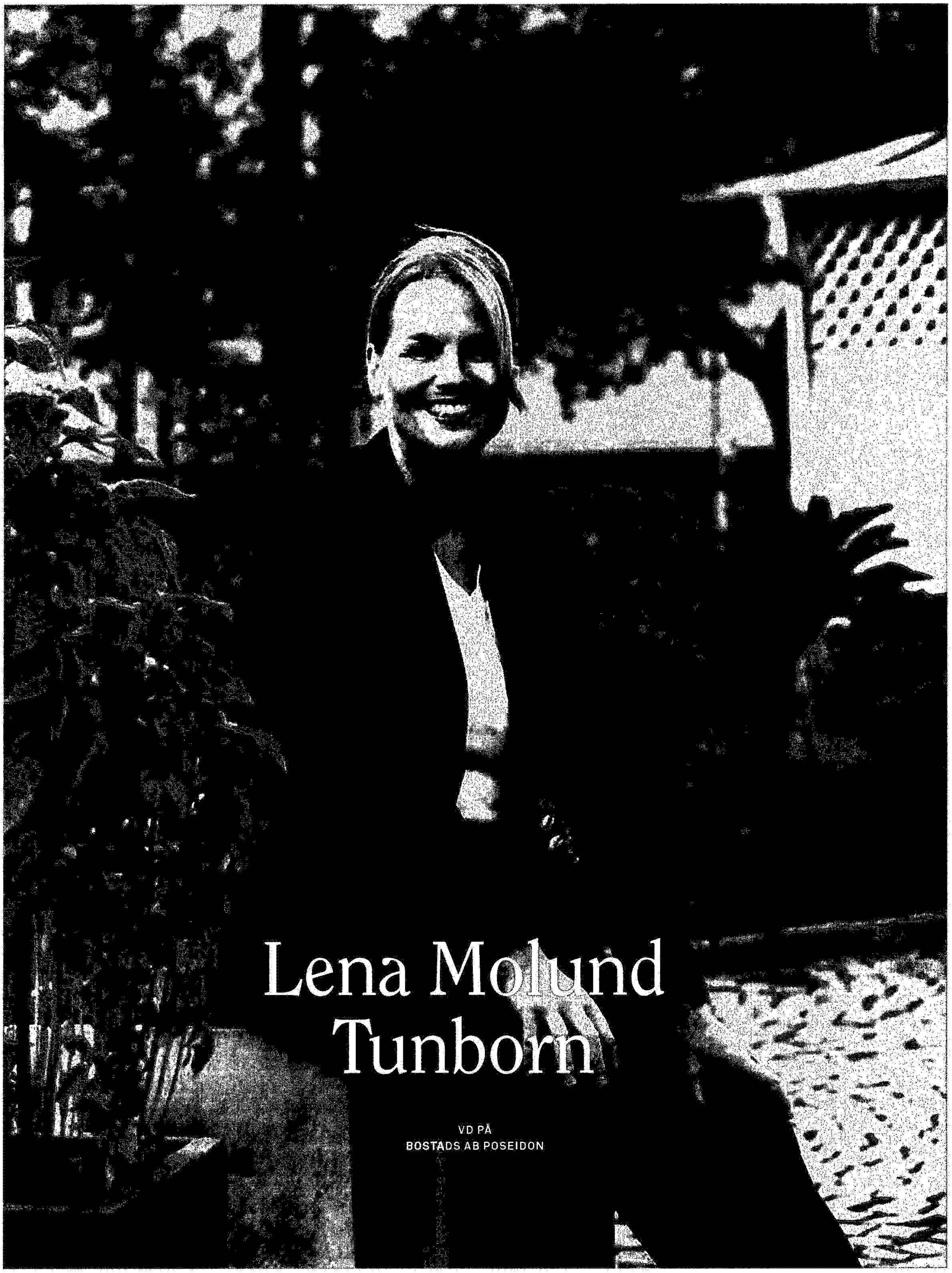
POSEIDONS NYA
VISION:

"En del av lösningen"

377

MEDARBETARE TAR HAND OM
VÅRA FASTIGHETER, HYRESGÄSTER
OCH UTVECKLAR STADEN

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07



Lena Molund Tunborn

VD PÅ
BOSTADS AB POSEIDON

20230602274775

→ **Hur skulle du sammanfatta 2022?**
Vi har haft ett stabilt år där vi levererat på många områden. Det bekräftas inte minst i årets hyresgästundersökning, där fler än någonsin tog sig tid att svara. Tryggheten ökar och våra hyresgäster upplever en bättre service. Vi ser också att superförvaltningen i våra utvecklingsområden börjar ge effekt i våra boendes vardag, vilket sporrar oss än mer i vårt arbete.

Tempot i bostadsbyggandet är fortsatt högt. Vi tillförde 338 nya bostäder och vår nyproduktion bidrar till en vackrare och mer hållbar stad – nomineringen av Nya Kvibergshuset till Årets Bygge är ett fint kvitto på det.

Poseidon har fastigheter till betydande värden över hela staden. Jag kan samtidigt konstatera att cirka 30 procent av beståndet är i behov av underhåll. Vi behöver därför fortsätta att investera för att bibehålla dessa värden och vår kundnöjdhet. Jag är glad över att vi nu är i gång med flera större projekt och redo att starta fler under 2023.

I samband med våra ombyggnadsprojekt intensifierar vi vår resa mot ökad hållbarhet. Vi energieffektiviserar i alla projekt där det är möjligt, ställer miljö- och klimatkrav i upphandlingar och tar nu fram ett verktyg för att påbörja arbetet med systematiskt återbruk i både projekt och förvaltning. Vi har en ambitiös plan för utbyggnaden av solceller och försåg 14 byggnader med solceller under året.

Vi skapar även förutsättningar för våra hyresgäster att minska sitt klimatavtryck. Implementeringen av Framtidens mobilitet har rullat i gång på allvar, med målsättningen att alla hyresgäster senast år 2030 ska ha tillgång till ett grunderbjudande av mobilitetstjänster som ger förutsättningar för att resa mer hållbart.

2022 har vi också välkomnat många nya kollegor till oss. Flera av dem i nya roller kopplat till insatserna i våra utvecklingsområden, men också inom kundservice, kommunikation, mobilitet och säkerhet.

Året har präglats av stigande inflation, ökade kostnader och hot om elbrist. Hur påverkar det Poseidon?
De flesta av våra pågående projekt har indexerade avtal som hanterar kostnadsökningar, men stigande råvarupriser och andra kostnader kan påverka vår nyproduktion, likväl som underhåll och investeringar i befintligt bestånd.
Vi följer därför utvecklingen och har beredskap för att pausa projekt.
Samtidigt är vi proaktiva och bjuder in entreprenörer för att berätta om våra projekt och stimulera konkurrensen.
När det gäller energiförsörjningen har läget varit ansträngt, men vi har inte haft brist och har beredskap för att vidta mer omfattande åtgärder.

I tider som dessa är det en styrka att vi har god ekonomi och stabila fastighetsvärden. Sammantaget är vi väl rustade att fortsatt leverera på våra mål, strategier och uppdrag.

Ni har ett uppdrag att få bort alla särskilt utsatta områden från polisens lista – kommer ni att lyckas?
För mig finns det inget alternativ. Vår ägare har ett tydligt mål för staden och vi har en viktig roll att fylla för att nå det. Vi ser också en affärsmässig nytta med att stärka utvecklingen i våra områden.

Jag är stolt över hur arbetet tagit fart på bred front under 2022, allt ifrån grundläggande åtgärder som att trygghetssäkra fastigheter till att hålla rent och snyggt. Vår samverkan med andra är avgörande för att vi ska lyckas med uppdragen. I Frölunda-Tynnered, där Poseidon har ett sammanhållande ansvar för att genomföra koncernens strategi, resulterade vårt arbete i bildandet av en fastighetsägarförening. Vi har också krokat arm med många aktörer, både offentliga och privata, i satsningar på mötesplatser, skola, meningsfull fritid och sysselsättning. I år tog vi emot 333 sommarjobbare, som i flera fall fick sin första lön och rad på sin CV.

Att våra satsningar gör skillnad är tydligt. I Lövgärdet, Hjällbo och Backa överstiger exempelvis områdenas Trygghetsindex i år snittet för Poseidon.

Årets hyresgästenkät, vad tar du med dig från den?
Det känns skönt att få ett kvitto på att våra hyresgäster är mer nöjda och vi ökar våra resultat inom flera viktiga mätområden. Det visar att vi är på rätt väg, men resultatet ger oss också värdefulla insikter om vad vi behöver bli bättre på. Här ser jag vår tillgänglighet och service som viktiga områden att utveckla.

Hur arbetar Poseidon för att vara en attraktiv arbetsgivare?
Grunden finns här – en arbetsplats där man får stora möjligheter att påverka utvecklingen i Poseidon och Göteborg som stad. Jag är övertygad om att medarbetare som lever våra värderingar, tar stöd av visionen och får rätt förutsättningar i övrigt, kommer att känna sig värdefulla och vilja ta ansvar för målen, med all den känsla av delaktighet och glädje som det medför.

Vad ser du fram emot 2023?
Vårt arbete med hyresgästen i fokus! Vi startar bland annat en central kundservice och ser över våra rutiner, dialog och service kopplat till hela kundresan. Jag ser också fram emot att fördjupa satsningarna i våra utvecklingsområden och ta fler kliv i vårt miljö- och klimatarbete.

Stort tack alla medarbetare, styrelse, kollegor i koncernen och staden för era insatser under året – tillsammans är vi en del av lösningen.

Lena Molund Tunborn

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

En del av lösningen

Uppdrag, mål och värderingar är viktiga delar av det vi kallar Poseidons spelplan. Under året har vi dessutom tagit fram en ny vision för vår verksamhet, vårt ledar- och medarbetarskap.

→ **Uppdrag**

Poseidon har tydliga uppdrag. Uppdragen beskrivs i bolagets ägardirektiv, som beslutas av kommunfullmäktige. Ytterst handlar de om att stärka Göteborgs utveckling genom att bidra till en attraktiv bostadsmarknad.

Målområden

Framtidens affärsplan definierar sex målområden som är gemensamma för alla bolag i koncernen. Tre av dem är fokusområden: Nyproduktion, Varsam renovering och 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. Koncernens målområden och bolagets målbild bryts ned till konkreta och inspirerande mål för medarbetare på distrikt och avdelningar inom ramen för Poseidons årliga verksamhetsplan.

Värderingar och vision

Under 2022 har vi avsatt tid för att systematiskt arbeta vidare med Poseidons värderingar kopplat till våra mål. Värderingarna – Schyssta, Handlingskraftiga, Lyssnande, Ett lag beskriver hur vi vill och ska interagera med varandra och våra hyresgäster.

Vi har också arbetat fram en ny vision – En del av lösningen. Visionen är framtagen för att ge medarbetare riktning på lång sikt, men också för att vara en konkret kraft i vardagen ihop med våra hyresgäster och samverkanspartners. Stora samhällsutmaningar som integration, trygghet och klimat kräver utvecklade former för samverkan och att vi är en del av lösningen.

Syftet med att arbeta visions- och värderingsstyrt är att nå våra mål och göra det effektivt. Medarbetare som känner visionen och lever bolagets värderingar kan enkelt stämma av om en aktivitet leder till målet eller inte. Beslutsvägar kortas och våra medarbetare kan agera med ännu större handlingsutrymme.

Organisation

Poseidons verksamhet är indelad i sju geografiskt avgränsade distrikt samt ett huvudkontor med fem avdelningar: Förvaltningsutveckling, Fastighetsutveckling, Kommunikation, HR och Administrativ utveckling. Distrikt och avdelningar har viktiga, jämställda roller i att samspelet fungerar samt att verksamheten utvecklas och når bolagets mål.

Distrikten ansvarar för att bolagets fastigheter fungerar som de ska och inte medför risker för boendes hälsa eller för miljön. Distrikten har också totalansvaret 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: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602274776

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.

Värderingar

- Schyssta
- Handlingskraftiga
- Lyssnande
- Ett lag

Vision

"En del av lösningen"

Målområden

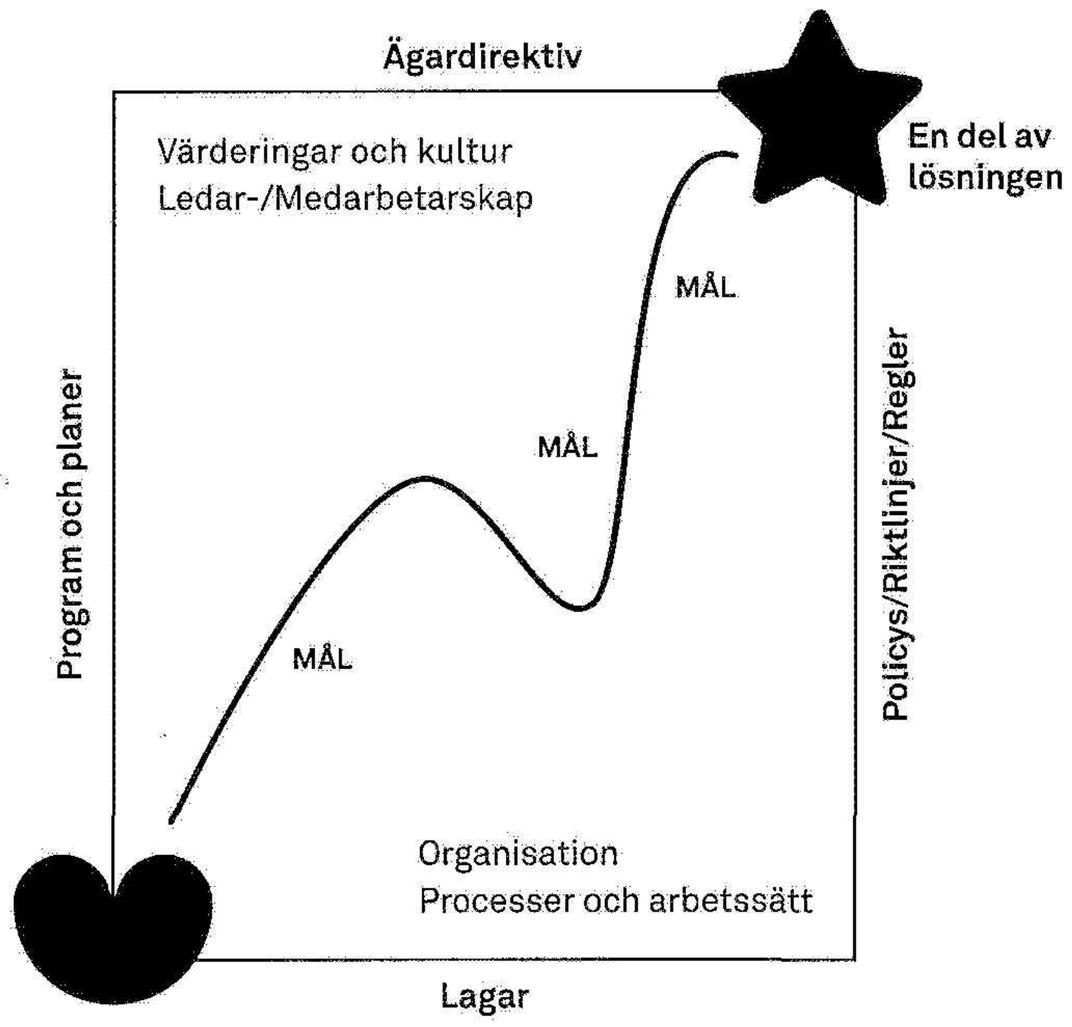
- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

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

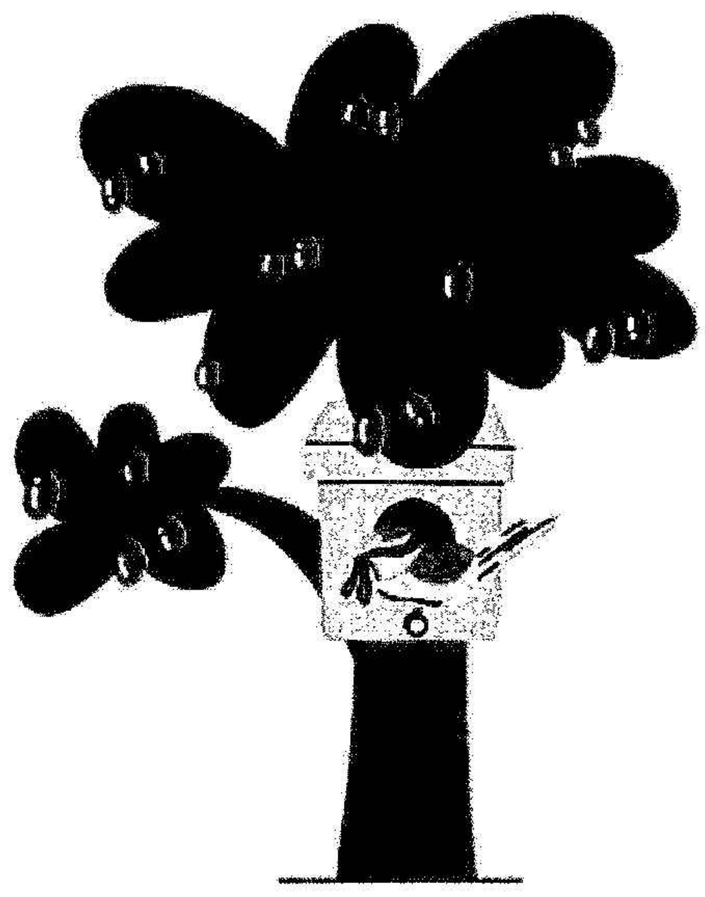
- Klimat och miljö
- Förvaltning

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 mot visionen.



Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07



Stabil efterfrågan i en osäker omvärld

→ År 2022 präglades främst av Rysslands invasion av Ukraina, skenande inflation, stigande räntor och energikris vilket ledde till en stor ekonomisk osäkerhet i världen.

Den svenska ekonomin var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 procent till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde vid fyra tillfällen styrräntan som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent.

Bostadsmarknaden i Göteborg

I Göteborg finns cirka 296 000 bostäder, varav 159 000 är hyresrätter. Nästan hälften av stadens hyresrätter ägs av Framtidenkoncernen. Det innebär att ungefär var fjärde göteborgare bor i någon av allmännyttans 75 767 lägenheter.

Under 2022 färdigställdes 5 930 nya bostäder i Göteborg, 56 procent av dem var hyresrätter. Framtidenkoncernen färdigställde under året 491 nya hyresrätter.

Vår uthyrning

Det är fortsatt många sökande till varje ledig lägenhet. Boplats Göteborg, som förmedlar Poseidons lägenheter, hade i slutet av året 269 220 registrerade sökande.

Våra nuvarande hyresgäster ges en förtur till de lägenheter som blir lediga. I november 2022 lanserades en koncerngemensam omflyttningsplats med syfte att öka hyresgästernas möjligheter att söka boende i hela staden. Totalt förmedlades 663 lägenheter för omflyttning under året. 344 andrahandsuthyrningar och 204 direktbyten beviljades. 2 389 kontrakt förmedlades via Boplats. Lägenhetsomsättningen uppgick till 12,6 procent.

Vår koncerngemensamma uthyrningspolicy ligger till grund för urvalet av sökande till våra lägenheter. Sedan 2017 ställer vi inga inkomstkrav för sökande. För att stärka utvecklingen i våra särskilt utsatta områden infördes dock under året en särskild uthyrningsregel för Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Frölunda Torg, där maximalt 20 procent av lägenheterna hyrs ut till individer som har inkomst från försörjningsstöd.

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 2022 förmedlades 192 kontrakt inom vårt bosociala åtagande, där de allra flesta kontrakt förmedlades via Fastighetskontoret.

Riktiga hyresförhållanden

Tillsammans med Störningsjouren arbetar vi aktivt för att skapa riktiga hyresförhållanden och motverka olovlig andrahandsuthyrning. Under året kunde vi tack vare samarbetet lämna 183 lägenheter till den ordinarie bostadsmarknaden.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9caa04c07

20230602274777

HYRAN

2021 tecknades en tvåårig överenskommelse mellan Framtidenkoncernen och Hyresgästföreningen om hyreshöjningen för år 2021 och 2022. Under året höjdes hyran för bostadslägenheter med i snitt 1,2 % från den 1 mars. Justeringen av hyran varierade mellan 0 och 2,4 %.

GEMENSAM OMFLYTTNINGSPLATS

Under 2022 lanserade vi en koncerngemensam omflyttningsplats, där hyresgäster inom Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder kan söka lägenheter för omflyttning. Bakgrunden är ett beslut i kommunfullmäktige, som syftar till att skapa större möjligheter för hyresgäster inom allmännyttan att flytta till andra lägenheter inom hela Framtidenkoncernens bestånd.

2 389

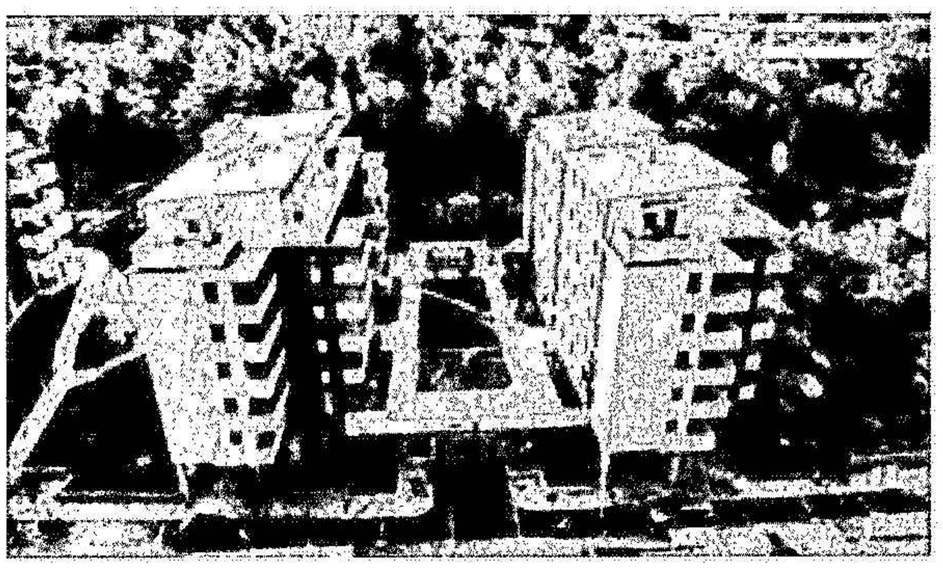
LÄGENHETER FÖRMEDLADES VIA BOPLATS

2 509

SÅ MÅNGA DAGARS KÖTID PÅ BOPLATS KRÄVDES I GENOMSNITT FÖR ATT FÅ ETT FÖRSTAHANDSKONTRAKT HOS POSEIDON UNDER 2022.

183

LÄGENHETER SADES UPP PÅ GRUND AV ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN OCH KUNDE LÄMNAS TILL ORDINARIE BOSTADSMARKNAD.



Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Hyresgästen i fokus

Under året har vi åter kunnat fokusera på möten och dialog med våra hyresgäster. Vi har även ökat vår tillgänglighet genom att öppna våra sju distriktskontor för besök och startat arbetet med att bygga upp en central kundservice.

→
Elin, Manraj och Gurvinder gillar att odla tillsammans i gårdsföreningen Kvickroten i Gamlestaden. Gårdsföreningen, som funnits i över 10 år, tar hand om 38 odlingslådor på den gemensamma gården och skördar allt ifrån rabarber och blommor till örter och tomater.

→ Så möter vi hyresgästerna

I våra sju distrikt är det husvärden som hyresgästen har mest kontakt med i vardagen. Husvärden tar emot serviceanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför jobb i lägenheterna. Under året har vi haft stort fokus på att träffa våra hyresgäster igen efter pandemin och genomfört ett stort antal aktiviteter, trygghetsvandringar och möten. Genom våra 134 gårdsföreningar uppmuntrar vi grannar att mötas kring gemensamma intressen. Med trygghetskonceptet "Våga bry dig" uppmanar vi grannar att uppmärksamma och agera vid våld i nära relationer.

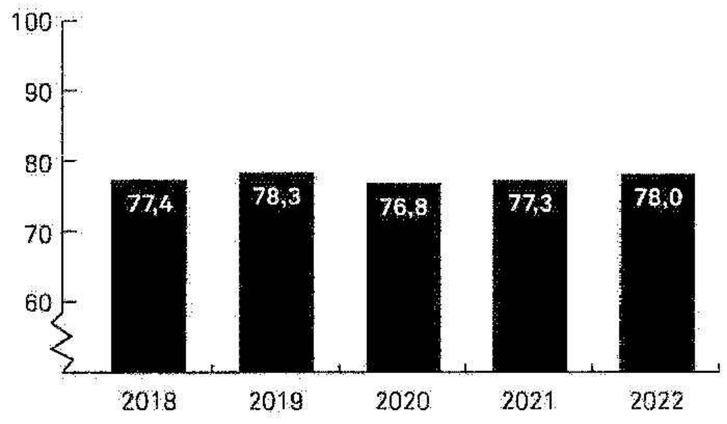
Viktig feedback från våra hyresgäster

Varje år skickar vi ut en enkät till hälften av hushållen för att undersöka vad våra hyresgäster tycker om vår service och sitt boende. Resultaten för 2022 visar att vi går framåt inom flera viktiga mätområden. Vårt övergripande Serviceindex ökade till 78,0 % nöjda hyresgäster. Tryggheten är det delindex som ökat mest och når det högsta resultatet inom Poseidon på fem år. Vi noterar även att 89,1 % av hyresgästerna är nöjda med vårt bemötande vid den senaste kontakten. Produktindex, som sammanfattar kvaliteten på lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, ökar med 1,6 procentenheter till 75,1 % nöjda hyresgäster i årets mätning.

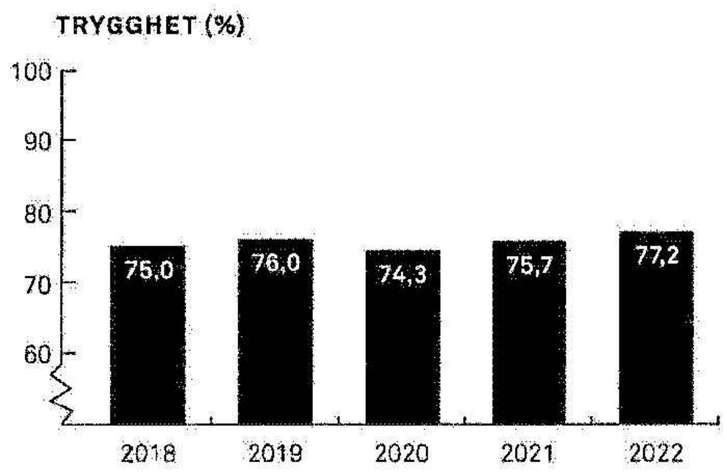
Hyresgästen i fokus

Vårt mål är att serviceindex 2025 ska ligga bland de 25 procent bästa bland landets större fastighetsbolag som använder mätningen Aktivbo. För att nå målet behöver vi särskilt fokusera på vår tillgänglighet och att ge hjälp i rätt tid. Under året har vi på olika sätt satt våra hyresgäster i fokus. Bland annat har vi öppnat våra distriktskontor för besök tre dagar per vecka. Vi planerar även för en central kundservice för att öka tillgängligheten. Under våren pilotstartade vi kundservice för distrikt Backa, där vi nu tar emot serviceanmälningar under hela dagen, ett initiativ som bidrog till ett ökat serviceindex i området. 2022 startade vi lanseringen av Poseidons boendeapp, där hyresgäster kan ta del av nyheter och utföra tjänster i boendet, såsom bokning av tvättstuga och serviceanmälningar. Lanseringen av boendeappen fortsätter till alla hyresgäster under 2023.

SERVICEINDEX (%)



TRYGGHET (%)



75,9 %
TYCKER ATT OMRÅDET ÄR RENT OCH SNYGGT

82,0 %
ÄR NÖJDA MED VÅRA UTEMILJÖER

85,9 %
TRIVS I SINA KVARTER

88,0 %
TRIVS I SIN LÄGENHET

89,1 %
ÄR NÖJDA MED BEMÖTANDET VID SENASTE KONTAKTEN

84,1 %
ÄR NÖJDA MED INFORMATIONEN FRÅN FÖRETAGET

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227479

Uppskattad cykelfixardag i Lunden

På Lilliegatan i Lunden bjöd våra husvärdar på en uppskattad cykelfixardag i våras. Hyresgäster fick hjälp att fixa i ordning cykeln och bjöds på grillat och en kopp kaffe.

– Det här är fantastiskt bra, det känns nästan som att få professionell hjälp, säger hyresgästen Lena.

– Sen är det trevlig att fika och prata lite med grannarna också, säger hyresgästen Victoria.

– Den här dagen handlar lika mycket om att hyresgästerna ska få chans att träffa varandra och oss husvärdar under positiva former, säger husvärden Per.

De vandrar för trygghet

Att gå en trygghetsvandring med våra hyresgäster när mörkret faller har blivit ett sätt att öka tryggheten i våra bostadsområden runt om i staden. Under en trygghetsvandring tittar vi tillsammans på saker som kan skapa otrygghet som till exempel dålig belysning eller skymmande buskar och träd.

– Jag tycker det är jättebra att vi har trygghetsvandringar. Jag hoppas att fler hyresgäster följer med, det känns tryggt att dessa vandringar finns, säger hyresgästen Lena som deltog på trygghetsvandringen i Bagaregården.

Gårdsföreningen som tränar tillsammans

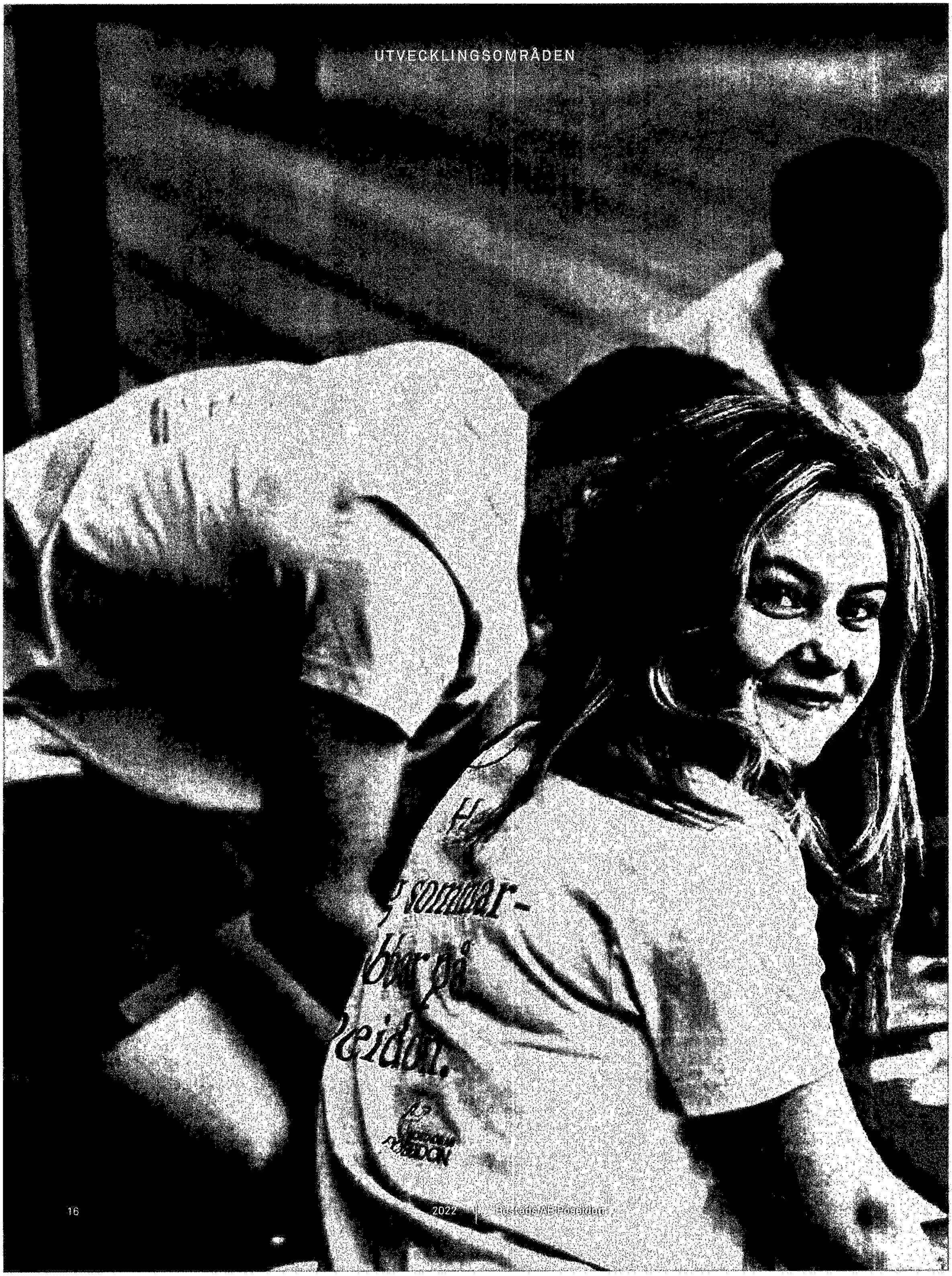
Grannarna på Doktor Saléns gata i Guldheden har haft gårdsförening länge ihop för att göra sin gård trevligare. För ett par år sedan började grannarna Charlotte och Nina träna ihop på innergården och snart anslöt sig fler.

– Vi ses några gånger i veckan och turas om att leda olika pass, allt från cirkelträning till löpning, pilates eller en promenad, säger Nina.

Gårdsföreningen och umgänget har lett till en fin stämning förutom att fler börjat röra på sig.

– Det är roligare att göra det ihop! säger Charlotte.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07


Hej, sommar-
lov!

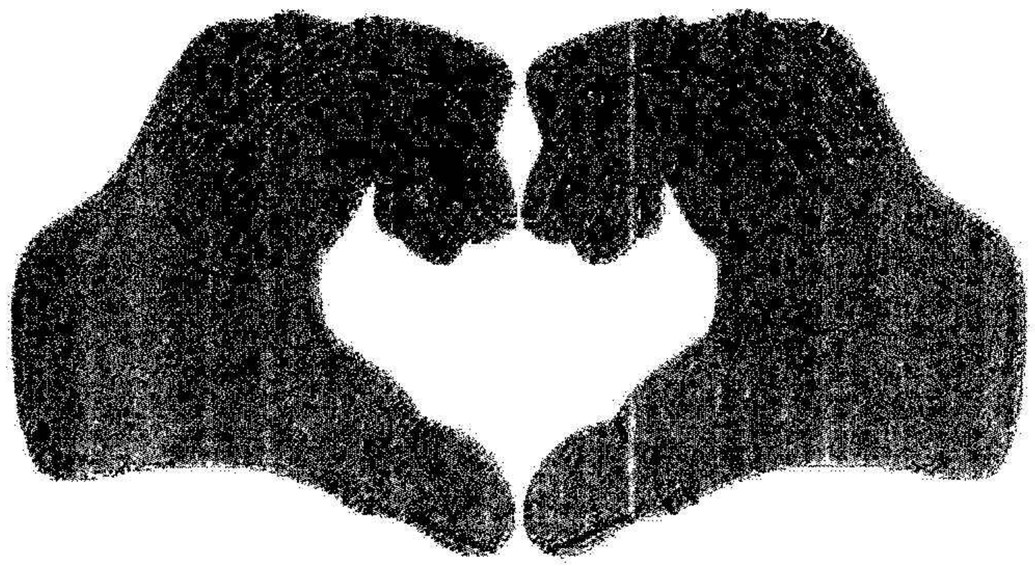
UTVECKLINGSOMRÅDEN

Här satsar vi extra

I fem av våra områden satsar vi extra för att vända utvecklingen och skapa en trygg stad med lika uppväxtvillkor. Årets hyresgäst-enkät visade att arbetet ger resultat. Betygen för Serviceindex, Rent och snyggt samt Trygghet har sammantaget ökat i våra utvecklingsområden. Allra mest ökade den upplevda tryggheten i Hjällbo, Lövgärdet och Backa, där trygghetsindex nu är högre än snittet för hela Poseidon.

20230602274S0

UTVECKLINGSOMRÅDEN



→ Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet om att inte ha några områden som klassas som särskilt utsatta av polisen. Under året reviderades målet genom ett beslut i kommunfullmäktige och vi jobbar nu för att Göteborg inte ska ha särskilt utsatta områden 2030 och inga utsatta områden 2035. Det tidigare uppdraget att arbeta för ombildningar där hyresrätten dominerar ströks samtidigt från uppdraget.

Tydlig strategi för förändring
Även om vår tidshorisont förlängts något arbetar vi med oförminskad kraft mot målet. Till stöd har vi en koncerngemensam strategi som innehåller två delar – superförvaltning, som omfattar insatser inom vår egen förvaltning med extra fokus på närvaro och trygghet samt Framtidens stadsutveckling med insatser som skapar framtidstro genom investeringar i våra fastigheter och den sociala utvecklingen.

Poseidon arbetar efter strategin i det vi kallar våra fem utvecklingsområden; Backa, Biskopsgården, Frölunda Torg, Hjällbo och Lövgärdet.

Trygga fastigheter
Under året har ett stort arbete lagts på att trygghetssäkra våra fastigheter. Vi har bland annat målat om 73 trapphus, försett 236 entréer med elektroniska lås och installerat 530 gallerburar i förråd. I förvaltningen har vi stort fokus på att hålla rent och snyggt och att snabbt åtgärda klotter och skadegörelse. Via ett forskningsprojekt dokumenteras all nedskräpning för att strategiskt kunna arbeta vidare med rätt åtgärder och följa upp vad som fungerar.

Närvaro – en strategisk pusselbit
För att öka närvaron har vi under året rekryterat fler trygghetsvärdar, som finns på plats fram till kl 23 alla dagar i veckan. Vi har även anställt ungdomar som arbetar under lov och helger för att finnas i området och hålla rent och snyggt. Under sommaren bemannade över 300 sommarjobbare våra områden för att skapa aktiviteter för unga och hålla snyggt. Med våra satsningar på jobb för unga kan vi erbjuda många en första och betydelsefull rad på CV:n.

I våra utvecklingsområden finns en utökad organisation med utvecklingschef och utvecklingsledare som arbetar för att i samverkan med andra aktörer bidra till en meningsfull fritid, goda levnadsvillkor och ökad sysselsättning. Vår största satsning ”Lights On”, drivs tillsammans med grundskoleförvaltningen och socialförvaltningarna och handlar om att skapa öppna och bemannade mötesplatser i skolorna utanför lektionstid. Vi bidrar även till fler öppna mötesplatser i våra områden där vi i samverkan med andra bjuder in till möten, information och aktiviteter.

Dialog och medbestämmande
Våra hyresgäster involveras på flera olika sätt genom dialog och medbestämmande. Vi bjuder regelbundet in till trygghetsvandringar för att identifiera otrygga platser. I Hjällbo fick boende under året nominera förslag att genomföra inom boendebudgeten på en miljon kronor och i Backa har vi startat ett invånarråd med boende.

Vi gör det tillsammans
Som fastighetsägare kan vi påverka mycket som ökar tryggheten och trivseln i våra områden. Men allt kan vi inte göra själva. Därför sker en bred samverkan med andra fastighetsägare och aktörer i våra områden. I Frölunda-Tynnered har Poseidon det sammanhållande ansvaret och samordnar insatser inom strategin med Bostadsbolaget och Familjebostäder. Under året bildades en fastighetsägarförening i Frölunda-Tynnered, med målet om att utöka samverkan till ett BID. I Frölunda-Tynnered, Backa och Lövgärdet organiserar och arbetsleder Poseidon trygghetsvärdar, som även bemannar systerbolagens och privata fastighetsägares bestånd. Under året initierades ett brett samarbete i Biskopsgården mellan Framtidenkoncernen, Volvokoncernen, Willhem och Business Region Göteborg, för att gemensamt arbeta för ökad sysselsättning och förbättrade skolresultat.

Arbetet mot en stad utan utsatta områden sammanfattas i årsrapporten ”Vi gör det här tillsammans”.
Du hittar den på **poseidon.goteborg.se**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Städjobb med många fördelar

I Hjällbo har vi tagit över städning av trapphus och allmänna utrymmen i egen regi och anställt långtidsarbetslösa kvinnor som lokalvårdare. Idag arbetar elva kvinnor som lokalvårdare i Hjällbo och fördelarna är många – fler boende i jobb, ökad närvaro, fler bra förebilder och inte minst är våra hyresgäster mer nöjda med städningen.

– De flesta av våra lokalvårdare bor själva i Hjällbo. Att arbetslösa får jobb lyfter hela området och barnen får en bra förebild i en mamma som går till jobbet, säger Andera Kassar, lokalvårdschef i distrikt Angered.

Höga betyg för trygga fastigheter

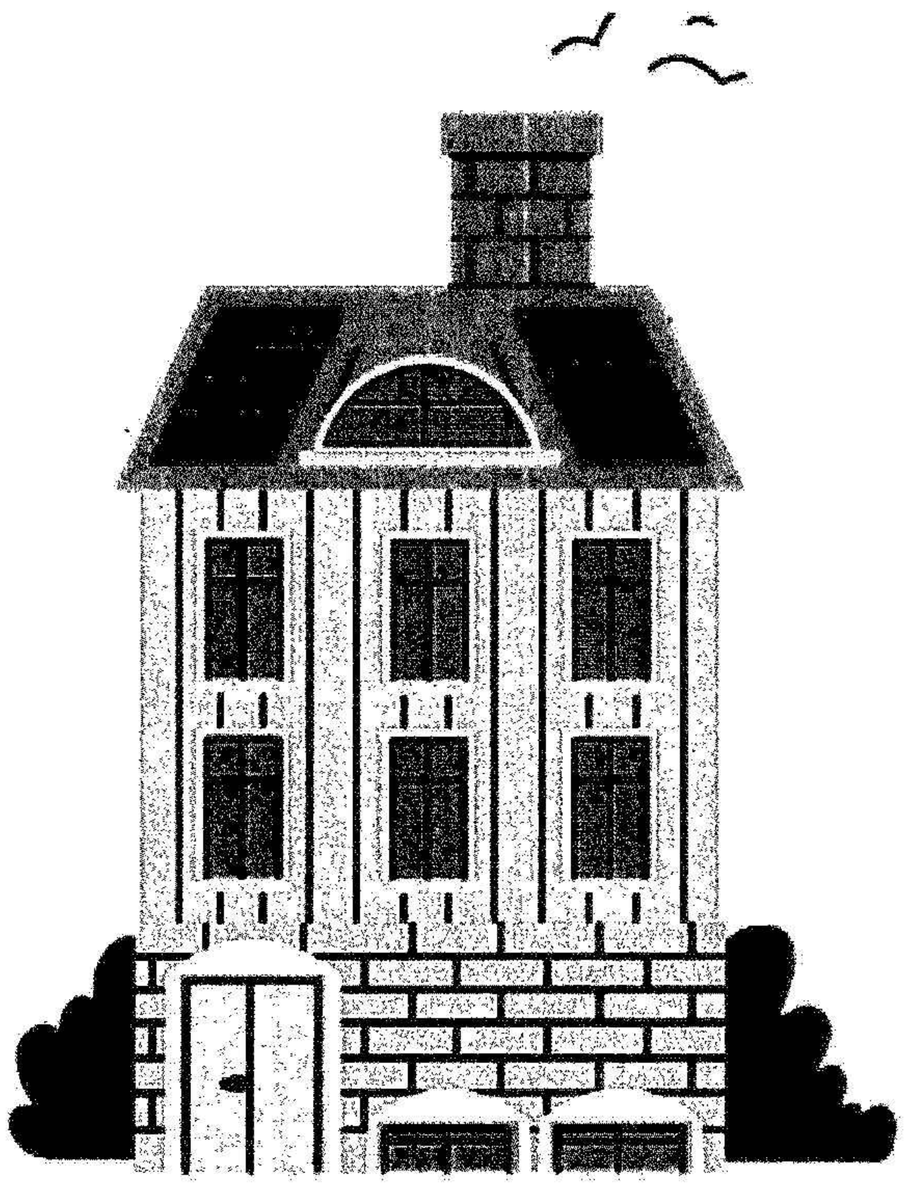
Att trygghetssäkra våra fastigheter är en viktig del i superförvaltningen. I Lövgärdet har sammanlagt 850 källarförråd försetts med gallerburar med säkerhetsklassade hänglås. Samtidigt har belysningen utökats, källargångar målats och entrédörrar försetts med elektroniska lås. Och åtgärderna har gett resultat. I årets hyresgästmätning ökar den upplevda tryggheten i Lövgärdet till 78,2 %, vilket är högre än snittet för Poseidon. Betyget för förrådens säkerhet mot inbrott ökar med 12,1 procentenheter.

Invånarråd i Backa

I Backa träffas boende, polis, socialförvaltningen och Poseidon regelbundet i ett invånarråd för att diskutera angelägna frågor. I rådet ingår femton hyresgäster, som ges möjlighet att ställa frågor och diskutera lösningar med ansvariga. Hittills har man diskuterat allt från skjutningar och Backas rykte till hur man kan få grannar att umgås mer. Genom invånarrådet ges boende ett direkt inflytande över området, samtidigt som det ger värdefull input om var problemen finns och hur området upplevs.

– Ett invånarråd är samhällets kritiska vän. Här ska det vara högt i tak och de som bor här ska få chansen att ställa frågor till de som faktiskt kan svara på dem, säger Carl Blixt, utvecklingschef distrikt Backa och initiativtagare till invånarrådet.

2023060227481
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07



Våra fastigheter

Poseidon äger och förvaltar 28 352 hyresrätter, fördelat på 353 bostadsfastigheter runt om i Göteborg. I beståndet finns även 1 290 lokaler och 15 623 fordonsplatser.

→ Vårt fastighetsbestånd omfattar hus från många tidsepoker och finns över hela staden. Vårt äldsta hus är byggt 1870 och vår senaste nyproduktion färdigställdes under 2022. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheterna är 1983.

Den största andelen lägenheter är mindre lägenheter på upp till två rum och kök. Den genomsnittliga lägenheten i vårt bestånd har två rum och kök med en yta på 64 kvm. Cirka 40 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/mån.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 16,1 mdkr med ett bedömt marknadsvärde på 48,6 mdkr.

Förändringar i beståndet under året

Under året växte vårt bestånd med 338 lägenheter genom nyproduktion och konverteringar. Under året har förvärv skett av fastigheten Masthugget 43:5 från Älvstranden Utveckling AB och Järnbrott 139:1 från Göteborgs Stad samt avyttring av fastigheten Backa 264:12 till Egnahemsbolaget.

I början av 2022 fick Framtidenkoncernens bolag i uppdrag att verka för fler bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar. Inga av de intresseanmälningar om ombildning som inkom under året genomfördes.

Lokaler och fordonsplatser

Lokaler och fordonsplatser utgör cirka 4 procent vardera av bruttohyresintäkterna. Lokalytan uppgår till 111 187 kvm, varav 60 procent är kommersiella lokaler i anslutning till bostäderna. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av GöteborgsLokaler och största enskilda lokalhyresgästen är Göteborgs Stad. I anslutning till bostadsområdena finns 15 623 fordonsplatser. ■

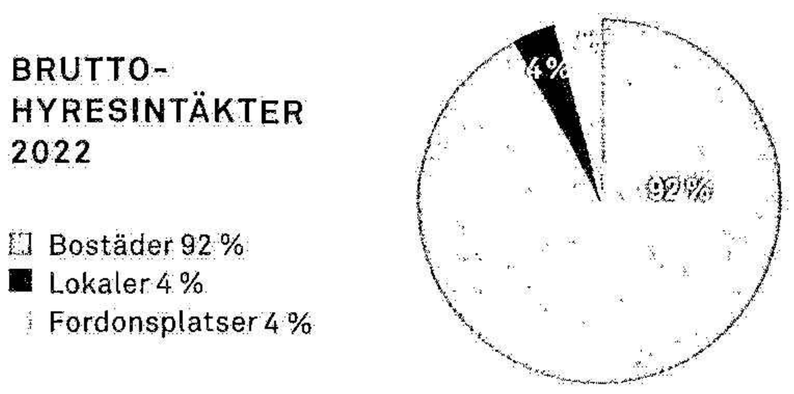
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230502227482

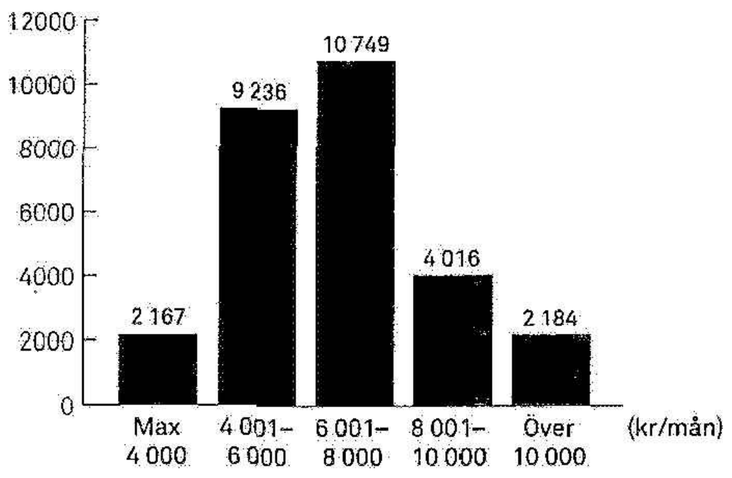
SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

Storlek:	2 rum och kök, 64 kvadratmeter
Hyra:	6 706 kr/månad

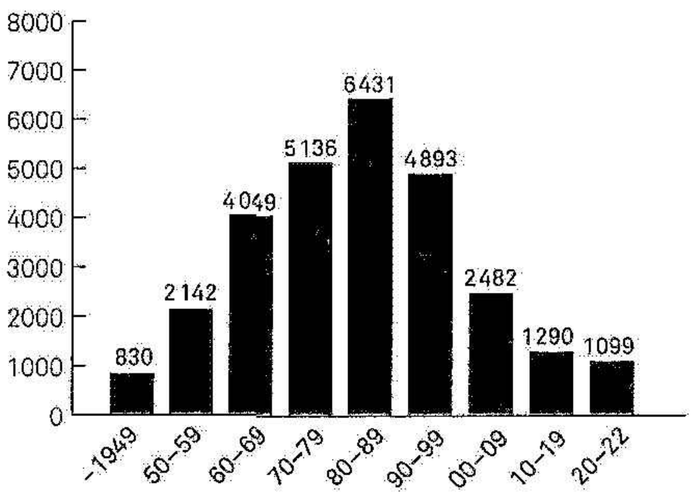
BRUTTO-HYRESINTÄKTER 2022



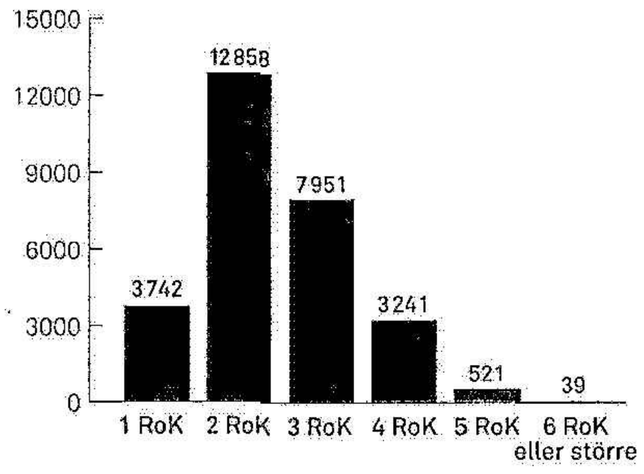
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



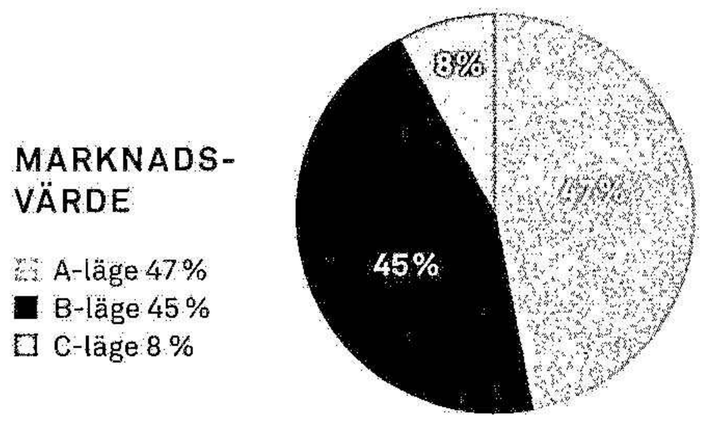
Värderingslägen i Göteborg

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.

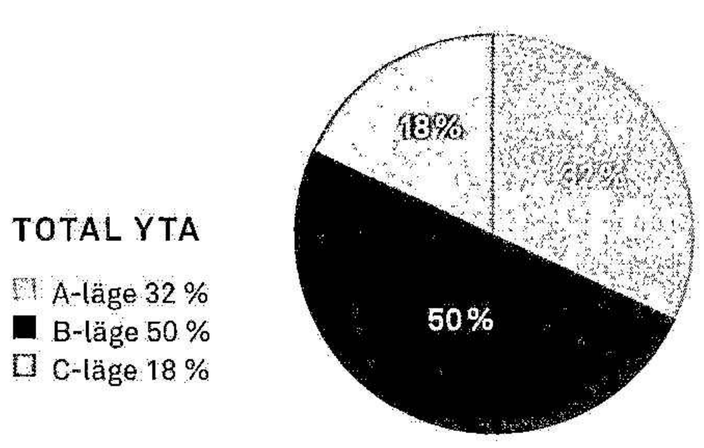
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A- B- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerares, perspektiv, där A1-läget är högst värderat. Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1983.

Enligt värderingsmodellen uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 48,6 mdkr (49,2), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive ny- och ombyggnation med 32,5 mdkr (33,7). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 1,4 procent jämfört med 2021.

MARKNADSVÄRDE



TOTAL YTA



Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

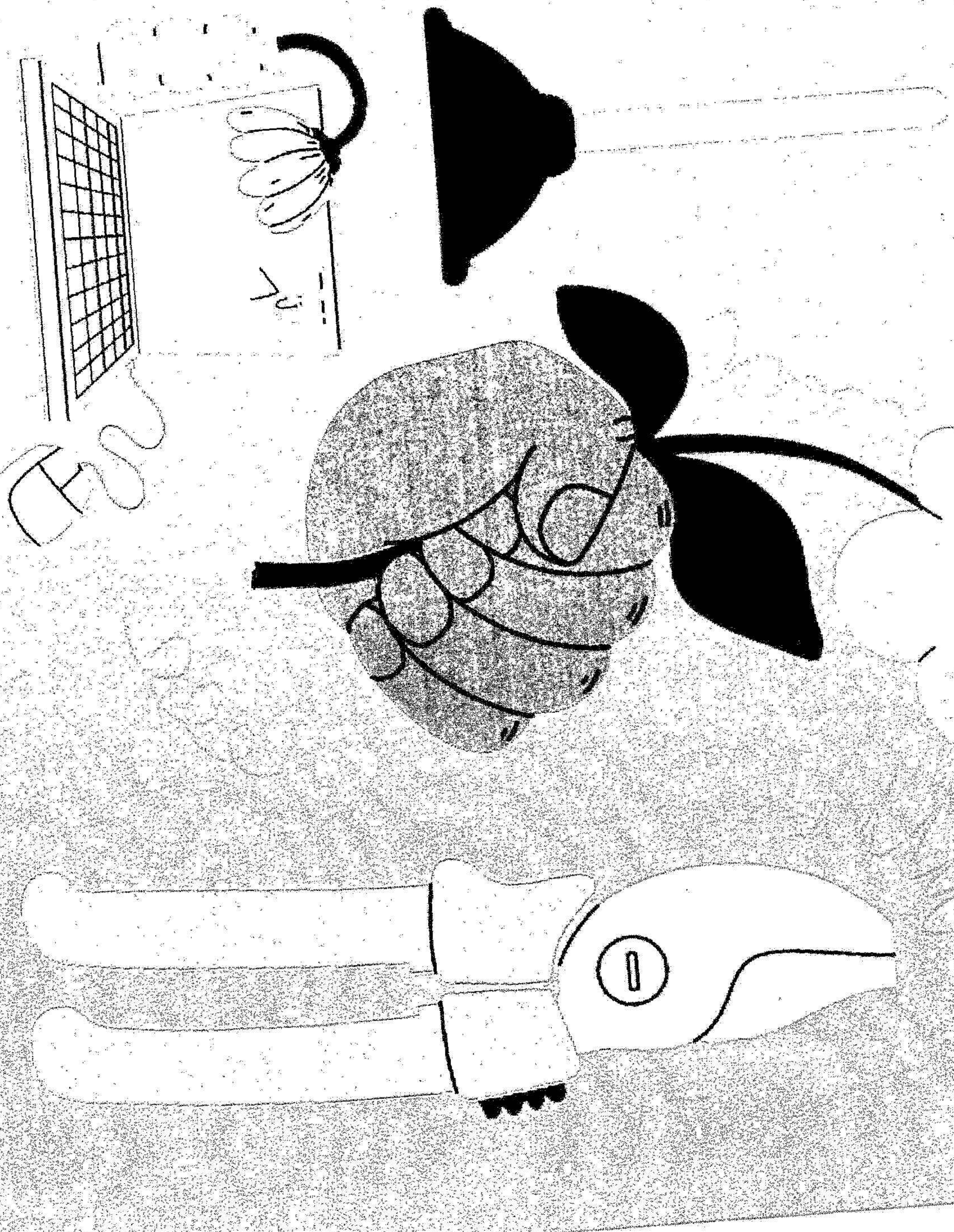
Renovering med omtanke

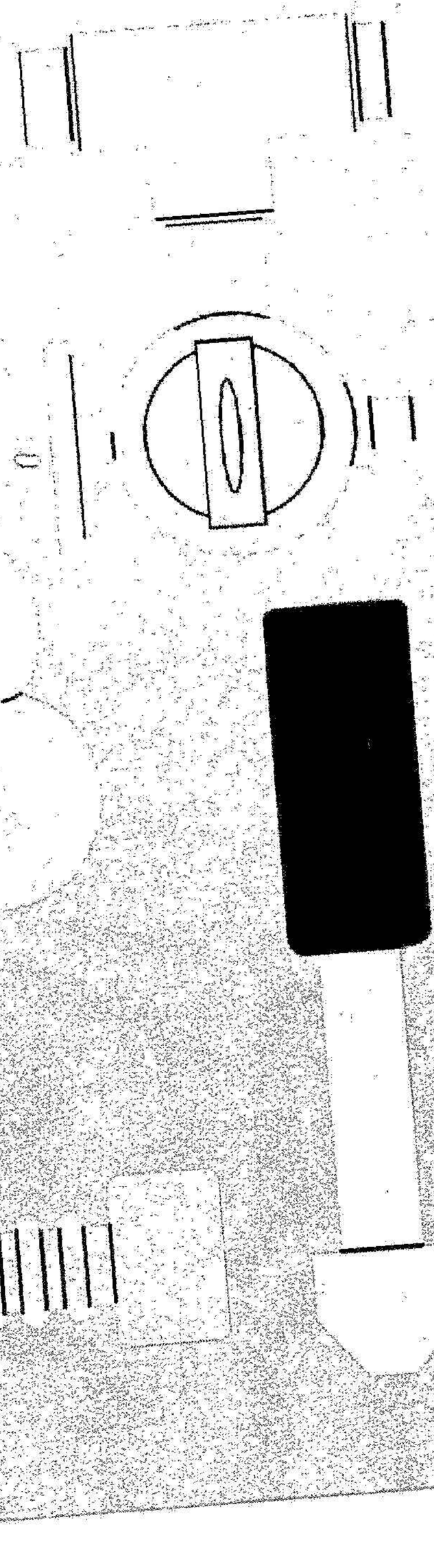
Våra hus ska leva länge och möta både nuvarande och kommande generationers förväntningar på ett bra boende. När vi rustar våra hus behöver vi därför tänka hållbart ur många perspektiv – ekonomiskt, socialt och inte minst klimatmässigt.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

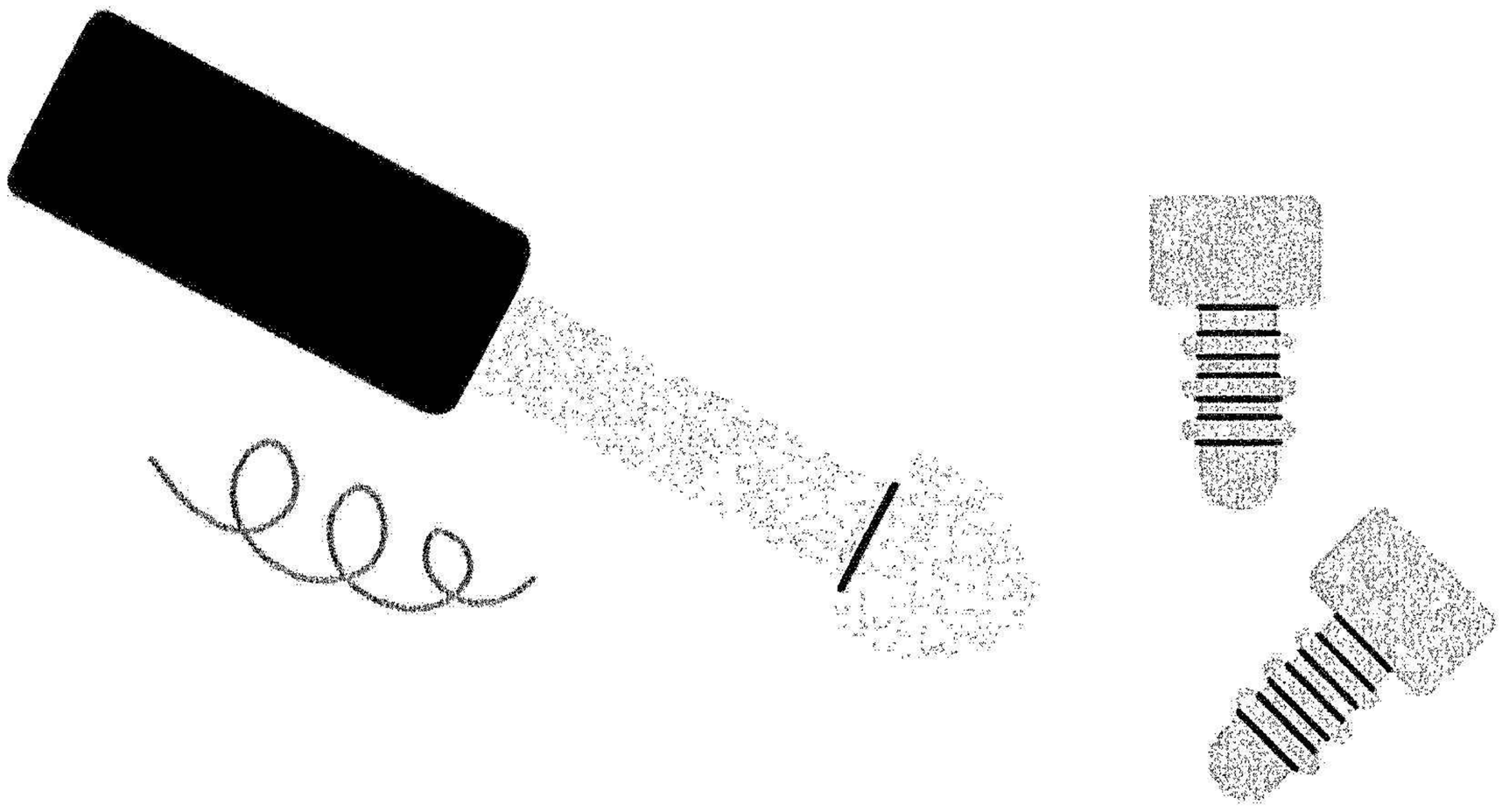
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602274S3





UNDERHÅLL OCH RENOVERING



→ Under 2022 lade vi 926 mnkr på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, vilket motsvarar 487 kr/kvm.

Trygghetssäkringen av fastigheterna har haft fortsatt stort fokus under året. Elektroniska lås, gallerburar i förråd, belysning och målning av allmänna utrymmen är några exempel på hur vi gör våra fastigheter tryggare.

Vår underhållsstrategi lägger grunden för vilka projekt som prioriteras över tid. De kommande åren ser vi behov av att öka takten på underhållet och har därför inlett projektering och samråd för flera kommande projekt. Bland de projekt vi planerar att starta 2023 återfinns fasadrenovering och fönsterbyte på Doktor Forselius Backe i Guldheden, stamrenovering på Näverlursgatan vid Frölunda Torg och på Doktor Heymans gata i Guldheden samt konvertering av lokaler till bostäder på Skolspåret i Hjällbo.

Inflation, räntehöjningar och Rysslands invasion av Ukraina har skapat en utmanande marknad för byggsektorn med ökade kostnader och långa leveranstider till följd. Vi fortsätter att arbeta enligt vår underhålls- och investeringsplanering, men behöver noga följa utvecklingen och vara beredda att omvärdera planeringen när så krävs.

Varsam renovering

För att bevara hyresrätter med låga hyror och värna kvarboende och valfrihet vid renoveringar arbetar Framtidenkoncernen efter konceptet Varsam renovering. Under året reviderades riktlinjen, som nu innebär att renovering ska ske utifrån en basnivå med nödvändiga åtgärder, till den får alla möjlighet att göra ytterligare tillval. Stor vikt läggs även vid återbruk av material.

Inför varje större renovering sker en dialog och samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen, där vi gemensamt ser över vilka åtgärder som behöver utföras utifrån fastighetens behov och de boendes önskemål.

Handslag för ökat återbruk

Fastighets- och byggsektorn står för cirka en tredjedel av det totala avfallet i Sverige. För att minska klimatpåverkan samlades under året ett 40-tal av stadens privata och offentliga fastighetsägare i ett handslag om att återbruk och andra cirkulära lösningar ska bli förstahandsvalet vid ny- och ombyggnation. På Poseidon startade vi ett pilotprojekt, där en tidigare lokal på Hisingen ska konverteras till lägenheter med målet att 100 procent av materialet ska komma från återbruk.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Våra största projekt under 2022:

Lövgärdet, etapp 4
I Lövgärdet fortsätter vi upprustningen av fastigheterna och är nu inne på den fjärde och avslutande etappen. Husen får ett nytt utseende såväl in- som utvändigt med stambyte, badrumsrenovering, nya balkonger, fönsterbyte, målning av fasaden och nya utemiljöer. Totalt omfattas 400 lägenheter i den sista etappen av upprustningen.

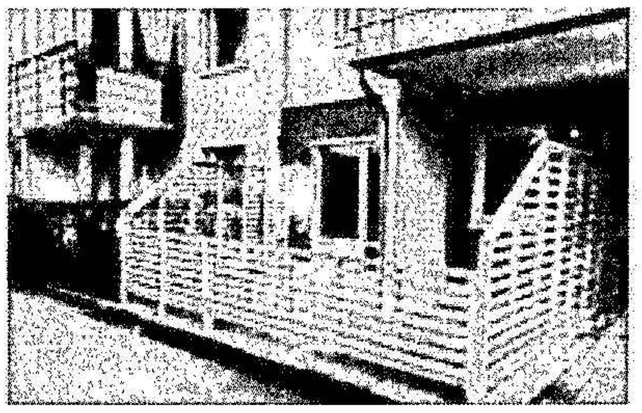
Skolspåret, Hjällbo
Skolspårets ikoniska fasader genomgår nu en upprustning, där vi förutom fasader även renoverar balkonger och fönster. På samma adress pågår även en renovering av yttertaken.

Östan- Västanvindsgatan och Sockenvägen
I Kvillebäcken pågår en renovering av stammar och badrum i de sex husen på Östan- Västanvindsgatan och Sockenvägen. Husen får även nytt ventilationssystem samt ny takbeklädnad. Totalt omfattas 101 lägenheter.

Hogenskildsgatan, Lunden
Under året kunde våra hyresgäster flytta tillbaka till de sista nyrenoverade lägenheterna på Överste- och Hogenskildsgatan i Lunden efter stam- och badrumsrenoveringen av totalt 82 lägenheter. I samband med renoveringen har vi även byggt på husen med ytterligare två våningar. Förutom lägenheterna har vi även rustat upp gårdsmiljöerna och byggt ett nytt miljöhus och nya cykelhus.

Barnrikehusen i Gamlestaden
I de så kallade Barnrikehusen i Gamlestaden har vi inlett ett fönster- och takbyte som omfattar totalt 209 lägenheter i sex byggnader. Med nya fönster får husen både en lägre energiförbrukning och ett bättre inomhusklimat.

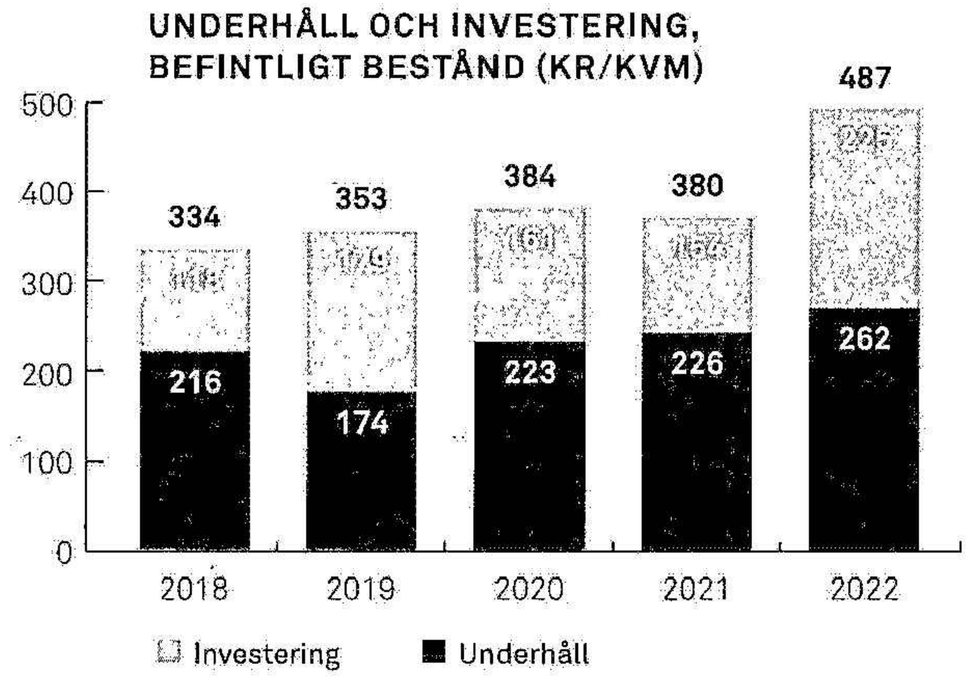
Solenergi på flera tak
På flera adresser i Krokslätt, Länsmansgården, Kortedala och Kviberg har vi under året installerat solceller på taken för att kunna producera egen och miljövänlig el till fastigheterna.



Lokaler blir lägenheter i Länsmansgården
På Daggdroppe- och Klimatgatan i Länsmansgården har vi omvandlat tidigare förrådsytor till 21 nya lägenheter. Med de nya lägenheterna kan vi erbjuda hem åt fler göteborgare och dessutom fler olika lägenhetstyper med bättre tillgänglighet i området.

Miljöhus i Hjällbo
För att fler hyresgäster ska kunna leva klimatsmart ersätter vi tidigare sopmoloker på gårdarna i Hjällbo med miljöhus. Totalt bygger vi 17 fristående miljöhus med sortering i nio olika fraktioner.

UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND (KR/KVM)



20230602227484
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Fler nya hem till göteborgarna

Efter förra årets rekordnivåer har nyproduktionen saktat ner till en normalnivå under 2022. Under året färdigställdes 311 nya hyresrätter. Dessutom kunde vi genom konvertering skapa 18 nya lägenheter till göteborgarna.

Nyproduktion och inflyttningar
Under 2022 färdigställdes sammanlagt 329 nya lägenheter genom nyproduktion och konverteringar av utrymmen. Ytterligare 9 lägenheter tillskapades för särskilt boende.

Nyproduktionen sker via Framtiden Byggutveckling, som planerar och bygger de bostäder som Poseidon ska förvalta. Den enskilt största inflyttningen under året har skett på Beväringsgatan i Kviberg, där 167 nya hyresrätter blev klara för inflyttning under året. Vid årsskiftet pågick bygget av ytterligare 453 nya lägenheter.

Under året påbörjades projektering på Masthuggskajen i centrala Göteborg där Poseidon ska förvalta 126 lägenheter i ett tio våningar högt trähus som ska stå klart 2025.

Utöver nyproduktionen som sker via Framtiden Byggutveckling tillskapar vi lägenheter genom att bygga på befintliga hus och konvertera utrymmen till nya lägenheter där det är möjligt. I Lunden avslutades en påbyggnad på Poseidons fastigheter vid Hogenskildsgatan. Två våningar har byggts på de befintliga husen och av de totalt 58 nya lägenheterna stod de sista 12 klara under 2022.

Konverteringar till lägenheter
18 nya lägenheter tillskapades under året genom konverteringar på Daggdroppe- och Klimatgatan, Fridkullagatan och Doktor Liborius gata.

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER NYPRODUKTION 2022

Adress	Antal lägenheter
Beväringsgatan	167
Betselvägen	69
Hogenskildsgatan	12
Litteraturgatan, kvarter 5	20
Smögengatan	43
Summa färdigställda 2022:	**311**

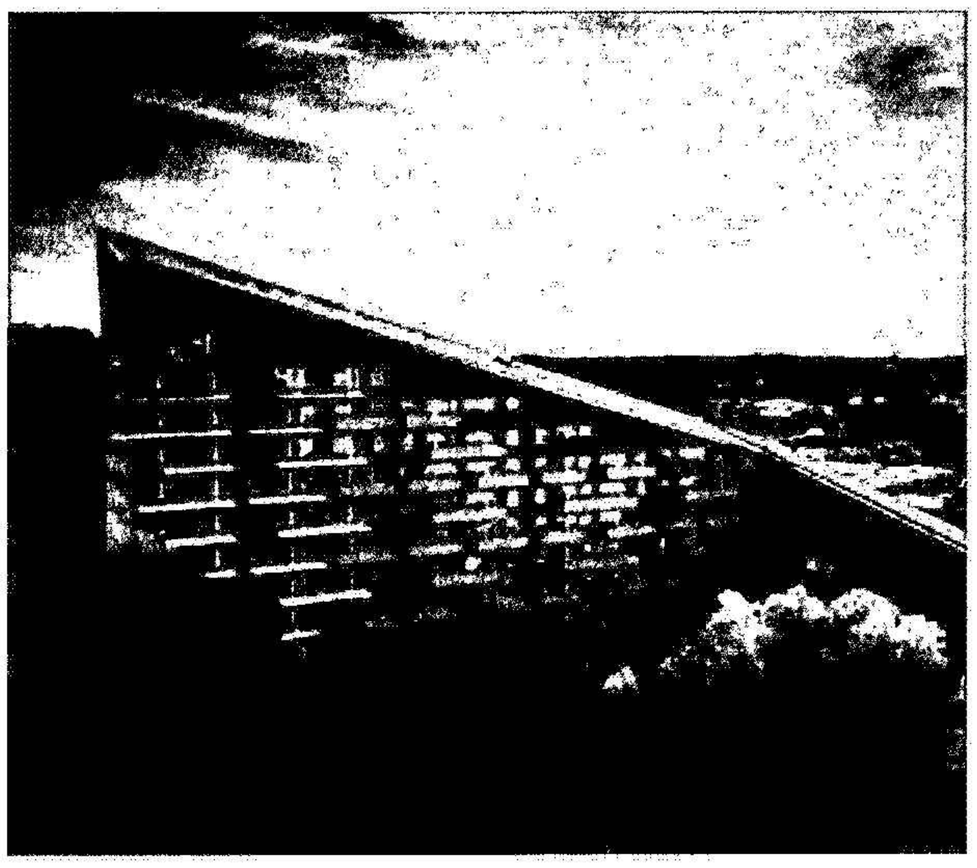
PÅGÅENDE 2022-12-31

Adress	Antal lägenheter
Gamlestadsvägen	66
Litteraturgatan, kvarter 4	62
Litteraturgatan, kvarter 9	42
Mandolingatan, kvarter D	135
Masthuggskajen	126
Summa pågående:	453

PLANERADE BYGGSTARTER 2023

Adress	Antal lägenheter
Jättestensgatan	124
Litteraturgatan, kvarter 6	108
Litteraturgatan, kvarter 10	54
Mandolingatan, kvarter G	38
Rosmaringatan	92
Summa byggstarter 2023:	**416**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07



Nya Kvibergshuset nominerat till Årets Bygge

Under året blev de sista 167 lägenheterna i Nya Kvibergshuset på Beväringsgatan klara för inflyttning. Det ikoniska och klimatsmarta huset nominerades till Årets Bygge, samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda pris som varje år delas ut av tidningen Byggindustrin.

Bygget av det terrasserade huset med sin unika profil har pågått sedan 2019 och de första hyresgästerna flyttade in 2021. Totalt består huset av 250 ytsmarta lägenheter med balkong och utsikt, en lutad takyta täckt med solceller vinklad mot sydväst för maximal effekt och en fasad bestående av underhållsfri naturskiffer. Dessutom har hyresgäster tillgång till bil- och cykelpool i huset.

Första hyresgästerna till Litteraturgatan

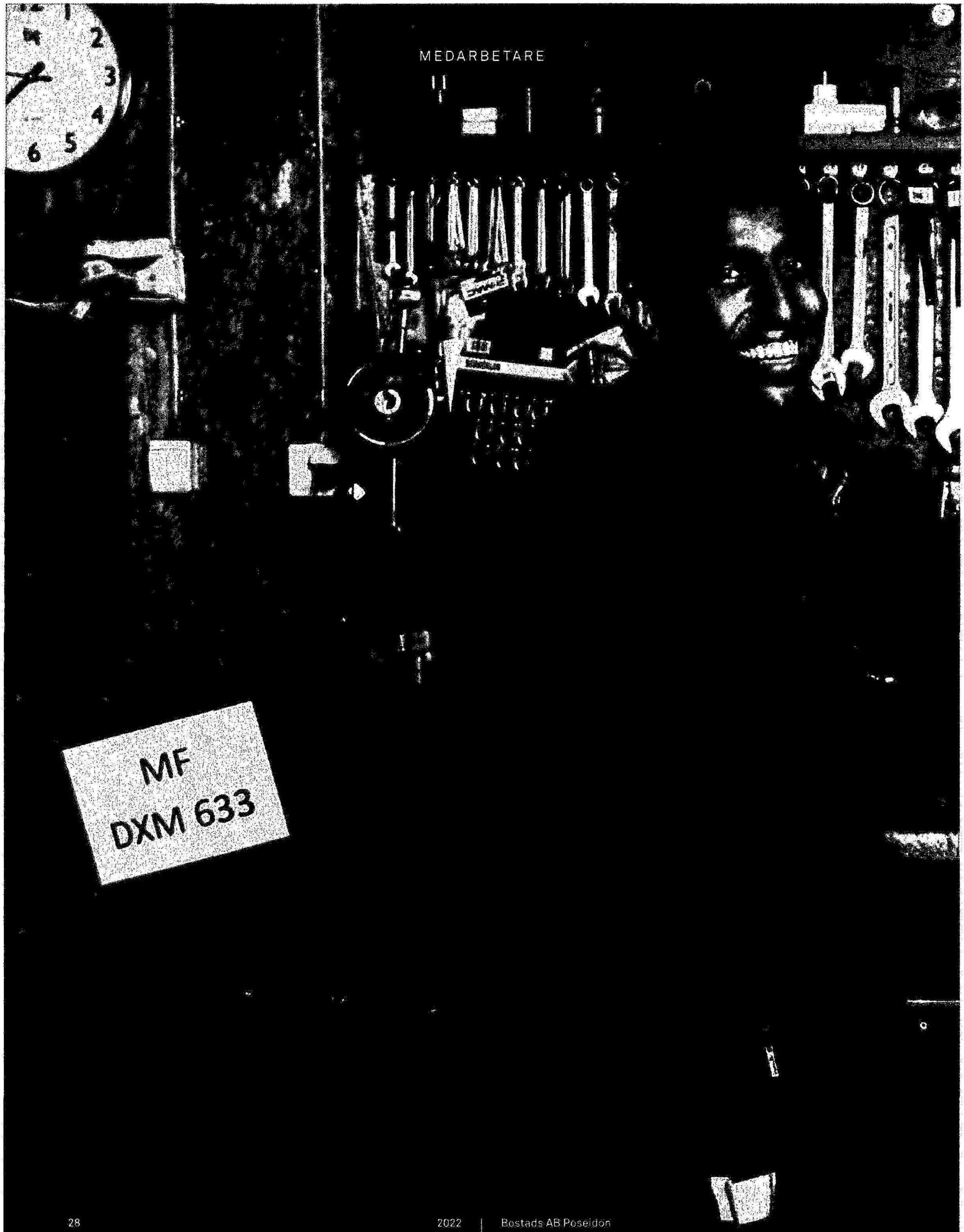
I juli flyttade de första hyresgästerna in i kvarter 5 på Litteraturgatan, det första av nio kvarter som planeras. Sjuvåningshuset består av fem våningar parkeringshus och högst upp två våningar med 20 lägenheter som fått en privat innergård högt över marken.

– Det är fantastisk utsikt på taket! Och även inne i lägenheterna. Man ser över hela Backa och ända in till stan, säger Poseidons uthyrare Evy Forssén som var nöjd med det stora intresset för lägenheterna.

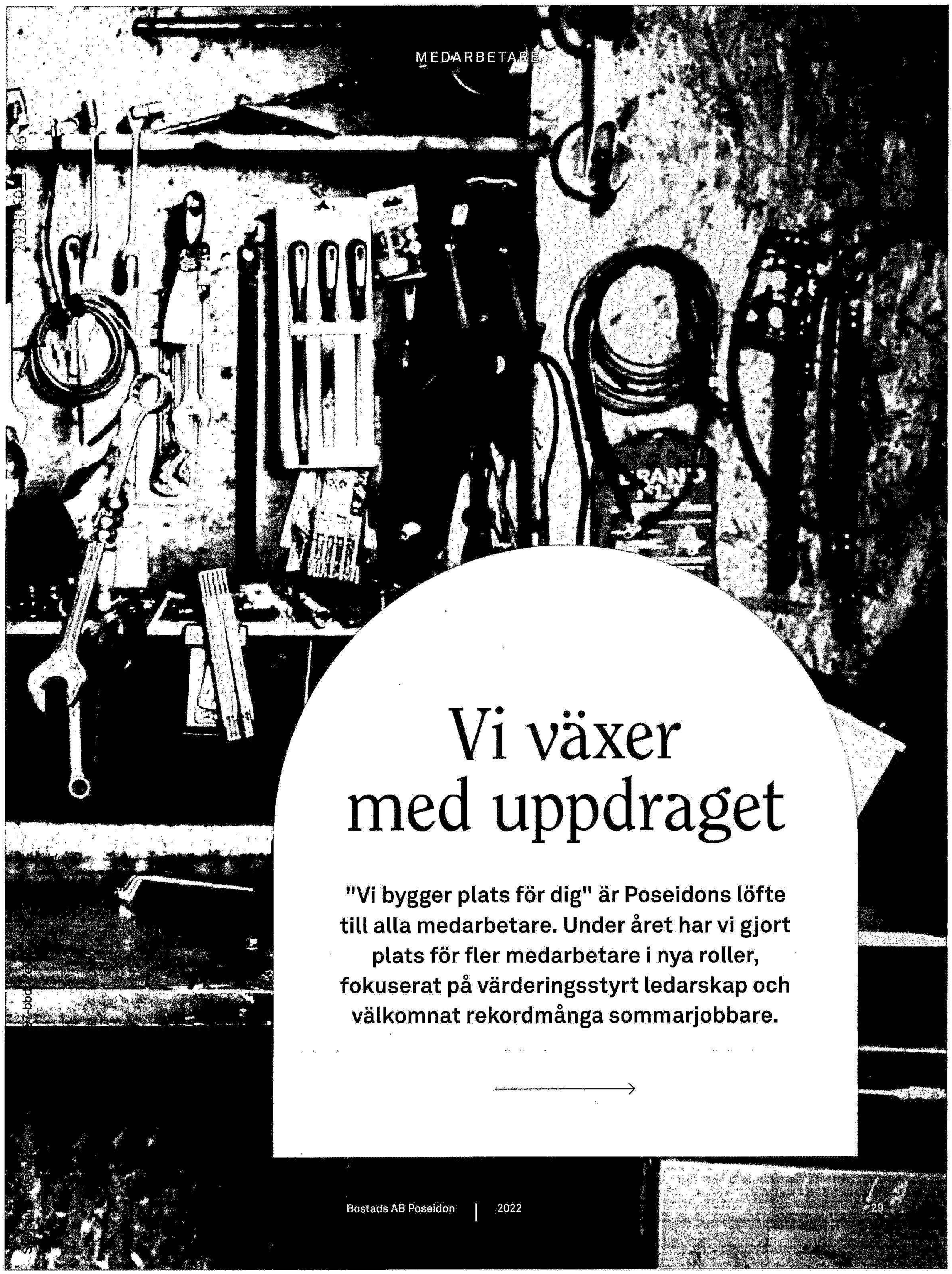
Fler hyresrätter på Mandolingatan

På Mandolingatan är 400 lägenheter i den pågående nyproduktionen inflyttade. Under hösten var det dags för uthyrning av 155 nya hyresrätter, den näst sista etappen. Här får hyresgästen tillgång till mysiga gårdar, gemensam bil- och cykelpool och förråd i lägenheten där till exempel elcykeln kan förvaras.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07
2023060227485



MF
DXM 633



Vi växer med uppdraget

"Vi bygger plats för dig" är Poseidons löfte till alla medarbetare. Under året har vi gjort plats för fler medarbetare i nya roller, fokuserat på värderingsstyrt ledarskap och välkomnat rekordmånga sommarjobbare.

→ **Fler roller och nya medarbetare**
I slutet av året var vi 377 medarbetare, vilket är 43 fler än föregående år. Uppdraget i våra utvecklingsområden, våra högt ställda mål kring kundnöjdhet och ett växande fastighetsbestånd är bakgrunden till att vi blivit fler kollegor. Några av de nya roller som tillförts organisationen under 2022 är kommunikatörer till alla distrikt, verksamhetsledare för mobilitet, säkerhetssamordnare, förvaltningssamordnare och chef för kundservice. I våra utvecklingsområden har organisationen förstärkts med fler utvecklingschefer, lokalvårdare, trygghetsvärdar samt en ny roll som trygghetssamordnare.

Under 2022 tog vi emot 333 sommarjobbare, vilket är rekord för Poseidon. I våra utvecklingsområden erbjuder vi även helg- och feriejobb för att skapa fler arbetstillfällen, öka närvaron och få fler att testa fastighetsbranschen.

Ett värdefullt ledarskap
Inom Poseidon har ett 50-tal medarbetare ett ledaransvar. Alla ledare träffas regelbundet i ett nyinrättat Ledarforum för att lära av varandra och utvecklas i sin ledarroll. Under året har vi gemensamt påbörjat "En värdefull resa", där ledare tränas i ett värderingsstyrt ledarskap utifrån våra värderingar och nya vision.

Hur vårt ledarskap, engagemang och trivsel upplevs följs löpande genom så kallade realtidsmätningar, där alla medarbetare varje vecka svarar på frågor kring sin arbetssituation. Mätningarna ger snabba indikationer när något förändras i arbetsmiljön och är ett redskap för ledarna att snabbt kunna agera på och föra samtal kring aktuella frågor

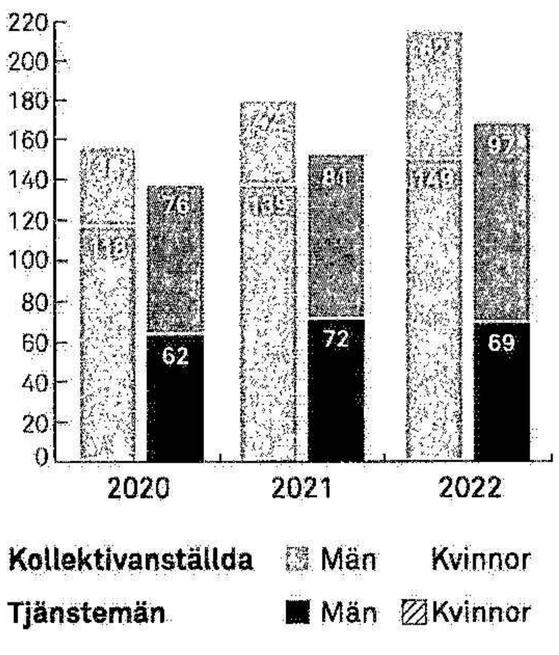
Trygg och säker arbetsplats
Arbetet i våra utvecklingsområden med nya arbetstider och ett gränssättande uppdrag har bidragit till att trygghet och säkerhet står högt på agendan. I koncernen finns en personsäkerhetsprocess, som tydliggör hur vi arbetar med säkerhetsfrågor – före, under och efter en incident. Till stöd för processen finns IA-appen, där incidenter anmäls och följs upp. De allra flesta känner sig trygga i sitt arbete, i våra regelbundna medarbetarätningar har "Trygg och säker arbetsplats" ett index på 8,7 av 10.

En attraktiv arbetsplats
Att vara en attraktiv arbetsplats är viktigt för att skapa engagemang, behålla våra medarbetare och kunna rekrytera fler till vår verksamhet. Alla medarbetare erbjuds förmåner som ger förutsättningar att kunna leva och resa hållbart. Bland annat erbjuds subventionerat Västtrafikkort, friskvårdsbidrag, cykelförmån, medarbetarstöd och möjlighet att boka fritidsstugor.

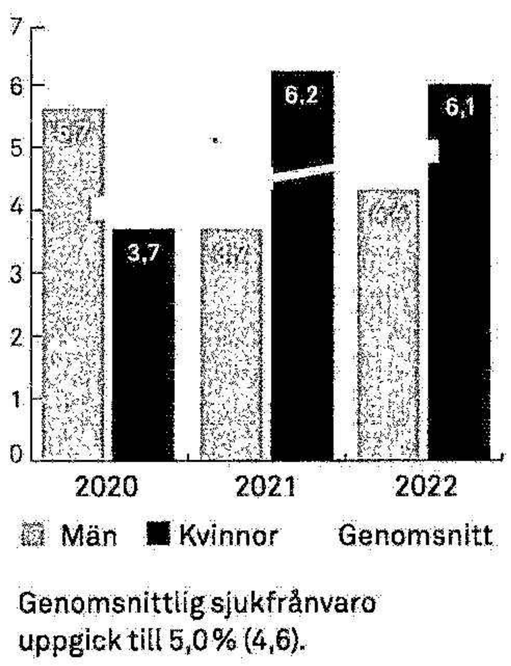
Efter pandemin har vi successivt hittat formerna för när vi arbetar på kontoret och vilket arbete som kan utföras från andra platser. Med nya vanor och fler digitala arbetssätt är det idag fler medarbetare som väljer att arbeta hemifrån under delar av veckan jämfört med innan pandemin. Med en tydlig riktlinje för hur vi skapar en flexibel arbetsplats tillgodoser vi både medarbetarnas önskemål om hemarbete och företagets behov av närvaro.

Under året har ett antal gemensamma utbildningsinsatser genomförts. Värderingsstyrt ledarskap för alla ledare är ett exempel, andra är en gemensam miljöutbildning och kompetensutveckling inom GDPR. Vi har även byggt en digital och självdriven introduktion för att kunna ge alla nya medarbetare en bra start i sin anställning. Under året har alla medarbetare gjort övningar i kompetensplattformen "Allt vi kan", som syftar till att öka kunskapen, viljan och engagemanget kring uppdraget i våra utvecklingsområden. ■

KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING

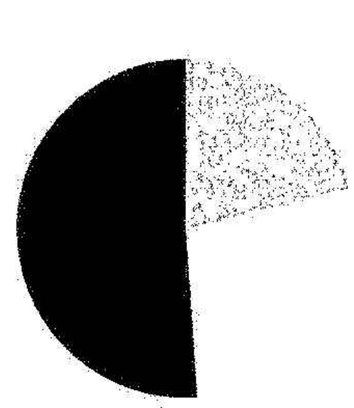


SJUKFRÅNVARO (%)



Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 5,0 % (4,6).

ÅLDERSFÖRDELNING



-24 år	4 st	
25–34 år	76 st	
35–44 år	105 st	
45–54 år	99 st	Medelåldern bland anställda var 45 år (46).
55 år–	93 st	

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602274487

Lennart Wahlstedt, ansvarig för Framtidsverkstaden

Vad är Framtidsverkstaden?
– Det är det korta namnet på Poseidons validerings- och utbildningscenter i Hjällbo. Med det vill vi både öka kompetensen bland våra medarbetare och korta vägarna till jobb i fastighetsbranschen. Validering handlar i korthet om att lära sig jobbet på jobbet och att sedan få den kunskapen bekräftad.

Vad har varit viktigast under 2022?
– Vi har startat en handledarutbildning för husvärdar för att kunna vägleda fler in i yrket. I samverkan med Rädda Barnen och Socialförvaltningen i Nordost kommer vi nu att välkomna ungdomar till praktik. Framtidsverkstaden ska erbjuda tydliga vägar till riktiga jobb och inte vara ett projekt utan tydliga slutmål.

Vad ser du fram emot 2023?
– Att driva vidare samarbetet *Unga till arbete* så att det leder till jobb eller en organiserad fortsättning i form av trainee- eller lärlingsutbildning. Genom att nätverka med andra företag är målet att kunna öppna dörrarna för fler att få jobb och samtidigt hjälpa branschen att rekrytera rätt kompetens.

Caroline Birkedal, chef över Framtidens Lönecenter

Vad är Framtidens Lönecenter?
– Vi organiseras under Poseidon, men servar nio olika bolag inom Framtiden- och Higabkoncernerna med tjänster inom löneadministration. Genom att samla arbetet i ett gemensamt Lönecenter kan vi arbeta mer effektivt och ge en bättre service till chefer och medarbetare när det gäller löner, pensioner och statistik.

Vad har varit viktigast under 2022?
– Framtidens Lönecenter startade 2021 och under året har vi fokuserat på att skapa bra rutiner för att kunna arbeta likvärdigt med alla bolag.

Vad ser du fram emot 2023?
– Vi ser fram emot att välkomna fler bolag i koncernen till våra tjänster. Vi kommer även att införa ett nytt lönesystem. Med det kan vi digitalisera fler tjänster och jobba mer effektivt.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Satsningar inom miljöområdet

Mobilitetserbjudande, solenergiplan och miljöutbildning för alla medarbetare är några av sakerna som stått på årets agenda inom miljöområdet.

Signature reference: 67c10542-

2022 | Bostads AB Poseidon

20230602274888

→ Mobilitetserbjudande tar form

Framtidenkoncernen har som mål att fler av våra hyresgäster ska kunna göra hållbara val framför allt kring sitt resande. 2025 ska alla hyresgäster ha tillgång till ett grunderbjudande vad gäller mobilitetstjänster. Under året beslutade koncernen vilka mobilitetstjänster som ska ingå i ett grunderbjudande respektive ett förstärkt erbjudande och mål för implementering. För att möta detta har Poseidon under året anställt en verksamhetsutvecklare för mobilitet som ska arbeta med implementering och att etablera en förvaltningsorganisation för mobilitetstjänster inom bolaget.

Ny solenergiplan antagen

I oktober antog Framtidenkoncernens styrelse en ny solenergiplan för 2023-2030 där man växlar upp satsningen rejält. Målsättningen är att till 2030 ha solceller på alla fastigheter i koncernen där det är möjligt. Fullt utbyggt kommer produktionen motsvara elbehovet i nästan 10 000 lägenheter, vilket utgör 13 procent av hela koncernens elbehov. Utöver installation på befintligt bestånd där det är möjligt ska mängden solceller maximeras vid all nyproduktion.

Under 2022 installerade Poseidon solceller på ytterligare 14 byggnader runt om i staden. Totalt utgör solenergi 4 procent av Poseidons totala elanvändning.

Energibesparing på agendan

De höga elpriserna under året och risken för effektbrist i det svenska elnätet under vintern har föranlett Göteborgs Stad att ge bolag och förvaltningar i uppdrag att titta på energibesparande åtgärder. Poseidon har sedan tidigare som mål att från 2007 fram till 2030 minska sin energiförbrukning med 30 procent. I år har vi gjort extra insatser genom att informera hyresgäster om hur de kan spara el, sett över temperatur i allmänna utrymmen och infört tidsstyrd belysning där det varit tekniskt möjligt.

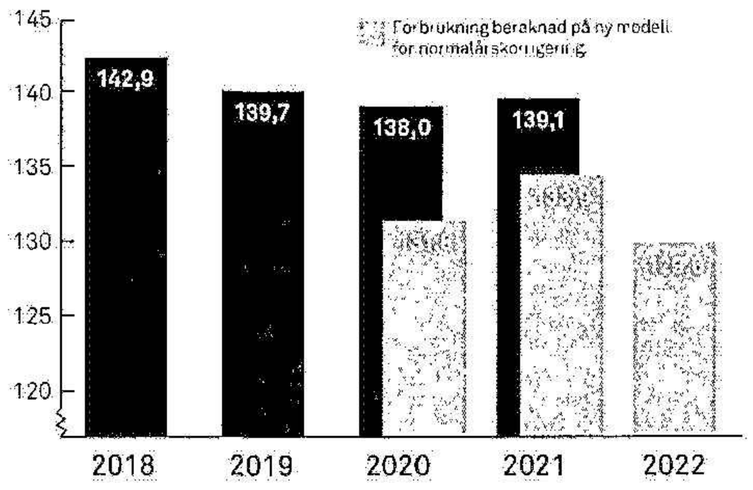
Fler miljörum för hyresgästerna

Det har under året pågått ett arbete med att uppgradera fler soprum till miljörum med full sortering. Poseidon har nu totalt 287 miljöhus/miljörum och andelen hushåll som har full fastighetsnära källsortering i minst nio fraktioner är uppe i 77 procent (73). Andelen utsorterat matavfall har under året legat på 24 procent (26).

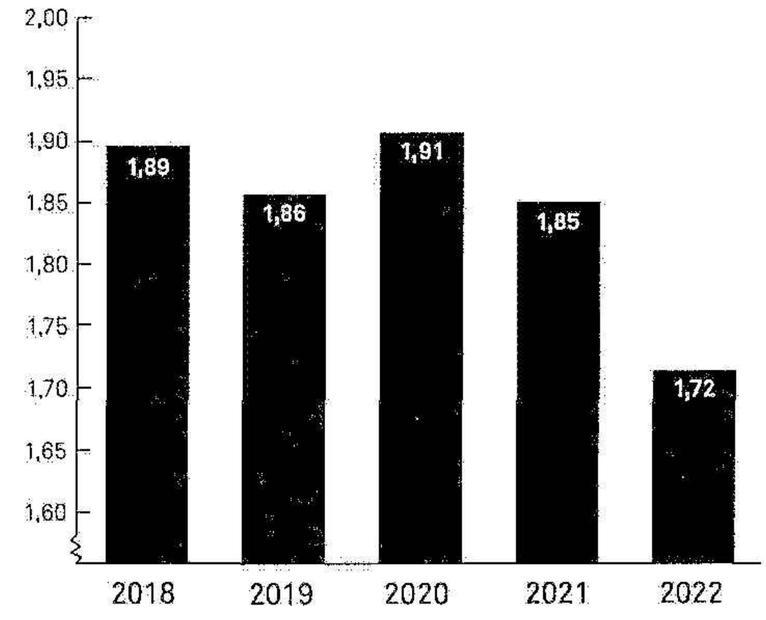
Miljöutbildning för alla medarbetare

Under året har vi arbetat vidare med att utveckla vårt systematiska miljöarbete enligt Göteborgs Stads miljöledningssystem. Som en del i detta har alla anställda gått en obligatorisk miljöutbildning. Syftet med utbildningen har varit att ge alla medarbetare tillräcklig miljökunskap och förståelse för hur man, utifrån sin roll, kan bidra till att vi når våra miljömål. ■

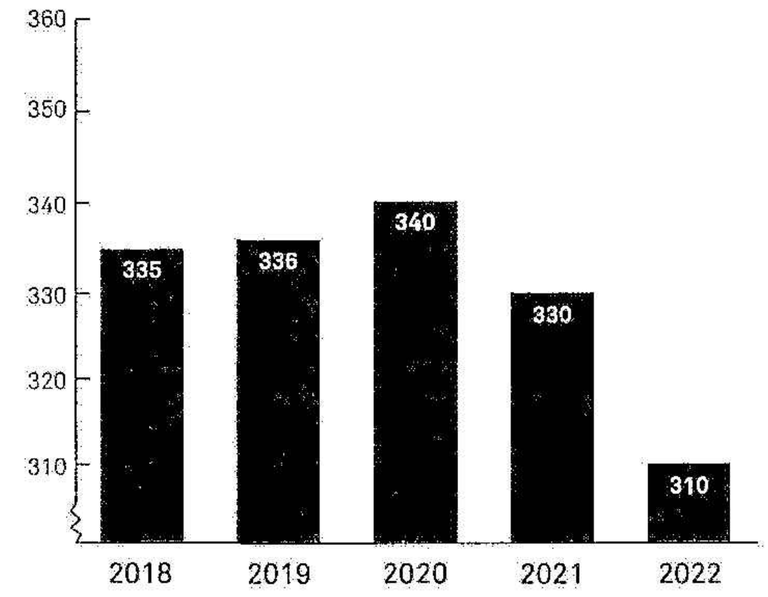
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (kWh/kvm)



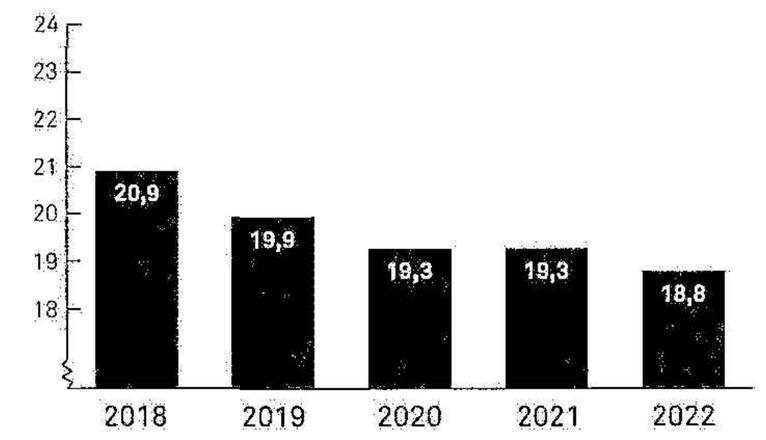
VATTENFÖRBRUKNING (m³/kvm)



AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (kg/lgh)



ELFÖRBRUKNING (kWh/kvm)



Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

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 extra bolagsstämma 2022.

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

Under 2022 har styrelsen haft nio ordinarie sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Styrelseordförande samt 1:e och 2:e vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser.

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

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

Företagsledningen består av vd, sju distriktschefer samt fem avdelningschefer.

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 2019-2022. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2022. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2022. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

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

Intern styrning och kontroll
Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230502274789

Styrelsearbetet 2022

JANUARI	**Styrelsemöte:** Verksamhetsplan 2022, samlad riskbild och internkontrollplan, årsrapport DSO samt löpande ärenden.
FEBRUARI	**Styrelsemöte:** Årsbokslut 2021, revisioner, utvärdering av systemet för styrning, uppföljning och kontroll, prognos och löpande ärenden.
MARS	***Årsstämma och konstituerande styrelsemöte.*** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
MAJ	**Styrelsekonferens** **Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
JUNI	**Styrelsekonferens** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
AUGUSTI	**Styrelsekonferens** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
SEPTEMBER	**Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
NOVEMBER	**Styrelsekonferens** **Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
DECEMBER	**Styrelsemöte:** Budget 2023, utvärdering av styrelsens- och vd:s arbete samt löpande ärenden.

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

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

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

Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan. Under året görs löpande och separata 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.

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.

Whistleblower

Inom Göteborgs Stad finns en whistleblowerfunktion dit anställda eller förtroendevalda kan anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning i staden. Utgångspunkten är dock att ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med närmaste chef.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Företagsledning

Lena Molund Tunborn
Vd
Född 1966
Anställd 2013

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling
Född 1967
Anställd 1992

Daniel Lagerås
Distriktschef Hisingen samt tf distriktschef Backa
Född 1970
Anställd 2011

Dennis Andersson
Distriktschef Angered
Född 1965
Anställd 1982

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

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

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

Malin Eriksson Isberg
Chef Förvaltnings-utveckling samt tf distriktschef Väster
Född 1986
Anställd 2019

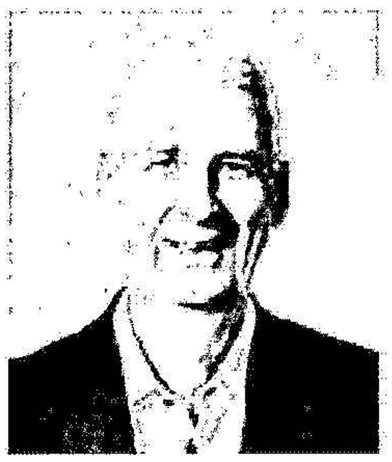
Marianne Granström
Distriktschef Centrum
Född 1967
Anställd 2020

Markus Svedberg
Chef Fastighets-utveckling
Född 1981
Anställd 2019

Senada Gunic
Distriktschef Öster
Född 1976
Anställd 2022

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Styrelse



Åke Fransson (L)
Ordförande
Född 1959
Ledamot sedan 2019

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

Calle Jershed (MP)
2:e vice ordförande
Född 1971
Ledamot sedan 2019

Jennifer Merelaid Hankins (V)
Född 1985
Ledamot sedan 2019

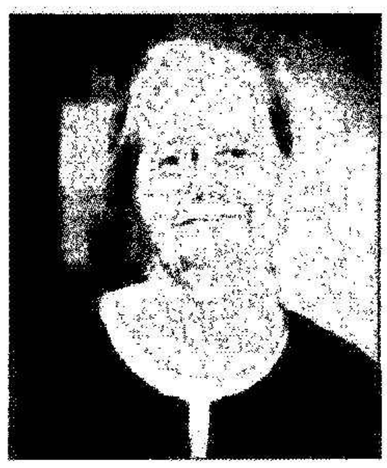
Marie Stenquist (S)
Född 1963
Ledamot sedan 2015

Peter Kirksaether (S)
Född 1964
Ledamot sedan 2019

Torkel G A Bergström (D)
Född 1958
Ledamot sedan 2019

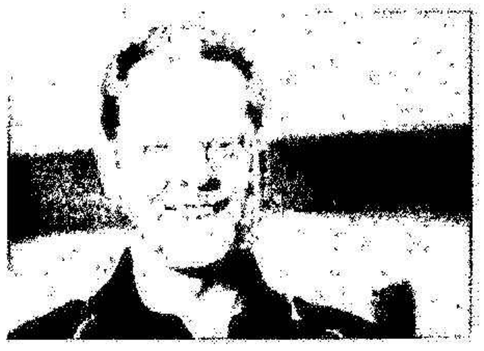
Sofie Bichler (M)
Född 1994
Suppleant sedan 2019

Axel Andersson (S)
Född 1995
Suppleant sedan 2019

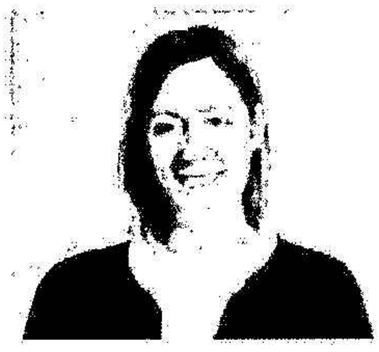


Cajsa Ottesjö (FI)
Född 1949
Suppleant sedan 2019

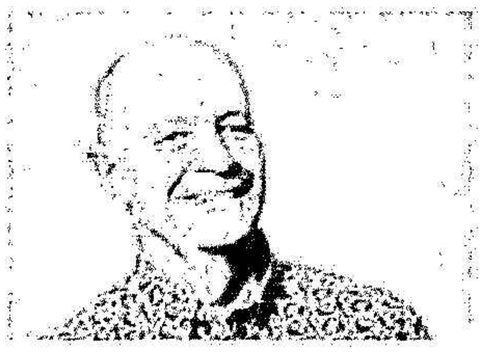
ARBETSTAGARREPRESENTANTER:



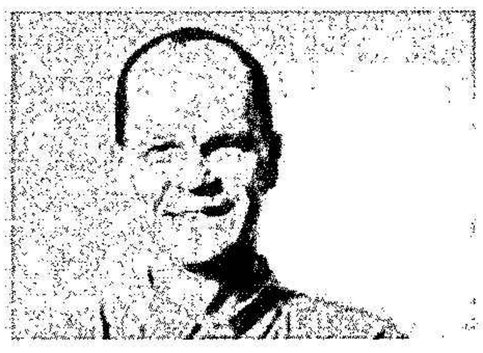
Per-Åke Westlund
(Fastighetsanställdas förbund)
Ordinarie
Född 1956
Anställd 1975



Diana Pusac
(Unionen)
Ordinarie
Född 1982
Anställd 2008



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



Göran Helgegren
(Akademikerförbundet)
Suppleant
Född 1960
Anställd 1992

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

REVISORER:

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, sedan 2007
Huvudansvarig revisor: Daniel Larsson

Lekmannarevisorer

Tore Svensson (D), sedan 2019
Torbjörn Rigemar (S), sedan 2019

Lekmannarevisorssuppleanter

Berndt Helin Aili (D), sedan 2019
Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2019

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07 20230602227490

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022. 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 353 (352) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 800 486 kvm (1 783 282) och antalet lägenheter uppgick till 28 352 (28 043). Lokalytan uppgick till 111 187 kvm (108 809), varav 66 283 kvm (63 644) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

Investeringar
Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 067 mnkr (1 340) varav nybyggnad 547 mnkr (970), ombyggnation av befintligt bestånd 467 mnkr (326) och fastighetsförvärv 53 mnkr (44). Därtill gjordes investeringar i inventarier 15 mnkr (11).

Under året färdigställdes totalt 311 lägenheter för inflyttning varav 167 på Beväringsgatan, 69 på Betselvägen, 43 på Smögengatan, 20 på Litteraturgatan samt 12 på Hogenskildsgatan. Ytterligare 18 lägenheter tillfördes genom konverteringar och 9 lägenheter tillskapades för särskilt boende. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 453 (624) lägenheter och 57 (278) lägenheter färdigställdes efter renovering under året.

Underhåll
84 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts under senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram. Detta för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 499 mnkr (421) vilket motsvarar 262 kr/kvm (226).

Fastigheternas värde
Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 48 556 mnkr (49 230), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 32 481 mnkr (33 696). Årets värdering innebär en minskning av marknadsvärdet med 1,4 procent jämfört med 2021. Det totala marknadsvärdet motsvarar 25 400 kr/kvm (26 019). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, höjda avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader.

Nedskrivningar har gjorts om totalt –58 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om totalt 61 mnkr, varav pågående nyproduktionsprojekt 24 mnkr och byggnad 37 mnkr.

Förvärv och försäljningar
Under året har förvärv skett av fastigheten Masthugget 43:5 från Älvstranden Utveckling AB och Järnbrott 139:1 från Göteborgs Stad. Fastigheten Backa 264:12 har avyttrats till Egnahemsbolaget.

I början av 2022 fick Framtidenkoncernens bolag i uppdrag att verka för fler bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar. Inga av de intresseanmälningar om ombildning som inkom under året genomfördes.

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: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227491

Finansnettots utveckling
Den svenska ekonomin var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 procent till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent.

Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 procent till cirka 3,3 procent mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 procent till cirka 2,7 procent mot slutet av året. Beroende på högre lånevolym samt högre ränteläge har bolagets upplåningskostnader ökat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till –102 mnkr (–84). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld –3 mnkr (–4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 17 mnkr (23). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med –18 mnkr varav högre lånevolymer utgjorde –8 mnkr, högre räntenivåer –6 mnkr, lägre aktiverad ränta –5 mnkr. samt lägre ränta PRI-skuld 1 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,2 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 5 389 mnkr (5 345) och soliditeten uppgick till 33,4 procent (34,3). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 31 216 mnkr (32 138), vilket gav en justerad soliditet på 64,1 procent (65,1).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 9 436 mnkr (8 940). 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 9 271 mnkr (8 649).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 64 procent (63). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (18).

Resultat
Resultatet efter finansiella poster uppgick till 54 mnkr (127). Årets resultat efter skatt uppgick till 36 mnkr (50). 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 0,9 mnkr (0,5) samt investeringsbidrag om 88,4 mnkr (15,9).

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 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

Medarbetare
Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 377 (334) personer varav 159 (123) kvinnor och 218 (211) män. Av dessa var 211 (181) kollektivanställda och 166 (153) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 103 (70). Omräknat till heltid hade Poseidon 401 (353) anställda.

Intern styrning och kontroll
I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gjordes under året en riskvärdering. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolaget kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett.

Bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2023 fastställs vid styrelsemöte i januari 2023 och återrapportering av 2022 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2023.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

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 innebär en ökad otrygghet och kan leda till mindre attraktiva bostadsområden.	Bolaget arbetar med att ta fram koncept för att trygghetssäkra fastigheter i hela beståndet. För att öka tryggheten bedrivs samarbete med polis, stadsdelsförvaltningen, näringsidkare, idrottsföreningar, andra fastighetsägare och andra aktörer. I vissa områden har bevakningsinsatserna utökats.
Trygg och säker arbetsmiljö Med en verksamhet som innebär många besök i människors hem och ett intensifierat arbete mot kriminell verksamhet och för riktiga hyresförhållanden finns en ökad risk för hot och våldssituationer mot bolagets personal.	Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder. För att i möjligaste mån undvika att situationer uppkommer sker ett förebyggande arbete genom information och utbildning till personal. Händelser följs upp i det koncerngemensamma incidentrapporteringssystemet samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser.
Oegentligheter Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter. Risker finns att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa. Risken ökar även för bedrägerier och otillbörlig påverkan.	Bolaget har genomfört ett stort arbete kring värdegrund. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra interna rutiner för att minska risken för oegentligheter. Uppföljning och kontroller av känsliga processer genomförs. Alla medarbetare informeras om bolagets riktlinjer avseende oegentligheter årligen.
IT- och informationssäkerhet Bolaget hanterar stora informationsmängder inklusive personuppgifter via IT-system, vilket innebär att felaktig hantering eller obehöriga dataintrång kan innebära skada för bolagets verksamhet och kunder.	Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.
Utvecklingsområden Risk för att situationen inte förbättras tillräckligt i våra utvecklingsområden och att målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden 2025 därmed inte uppnås.	Genom den antagna strategin för särskilt utsatta områden kommer stora satsningar att göras under kommande år inom superförvaltning och stadsutveckling. Lokala strategiplaner finns framtagna för respektive område och uppföljning görs regelbundet.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227492

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
FINANSIELLA RISKER	
Hyresintäkter Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. 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. Det försämrade konjunkturläget innebär risk för ökade prisnivåer och längre leveranstider. En ytterligare riskfaktor är att bolaget är exponerat för elförbrukningsrisk (profilrisk).	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. Med det stigande ränteläget har risken ökat.	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 64,1 procent (65,1). En faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens koncernbank efter beslut hos Göteborgs Stad. 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: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Känslighetsanalys

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

Effekter på tillgångarna

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

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet
Hyresintäkter	+/– 1 %	+/– 1,6 %
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	– 1,6 %
Drift- och underhållskostnader	+/– 1%	+/– 0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/– 1 procentenhet	+/– 23,6 %

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

Effekter på resultatet

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

	Förändring	Effekt på årets resultat, mnkr
Hyresintäkter bostäder, brutto	+/– 1 %	+/– 23
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	– 2
Driftkostnader	+/– 5 %	+/– 62
Underhållskostnader	+/– 10 kr/kvm	+/– 19

Finansnettots räntekänslighet

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

	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	–102	–149	–144	–137
Ränta +1 procentenhet		–177	–172	–165

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	3 352 193 540
Erhållet aktieägartillskott	7 940 000
Årets resultat	36 478 847
Summa	**3 396 612 387**

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

Utdelning till aktieägare (122,94 kr/aktie)	1 672 000
I ny räkning balanseras	3 394 940 387
Summa	**3 396 612 387**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

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

Koncernbidrag och utdelning kommer att betalas den 31 mars 2023 till Förvaltnings AB Framtiden.

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

Signature reference: 67c10542-a5a4-479-bbdf-2e9ccaa04c07

Utblick 2023

Nyproduktion
Under 2023 beräknar vi att färdigställa 199 nya Poseidonlägenheter genom nyproduktion och konverteringar. Genom Framtiden Byggutveckling planerar vi för byggstart av fler hyresrätter på Jättestensgatan, Rosmaringatan, Mandolingatan och Litteraturgatan.

Renovering och underhåll
Vi fortsätter att investera i underhållet av befintliga fastigheter med stort fokus på minskad klimat- och miljöpåverkan. Bland de större projekt vi planerar att starta 2023 finns fasadrenovering och fönsterbyte på Doktor Forselius Backe i Guldheden och stamrenoveringar på Näverlursgatan vid Frölunda Torg samt på Doktor Heymans gata i Guldheden. Vi fortsätter att erbjuda renovering i olika nivåer för att värna våra hyresgästers möjlighet att påverka sin boendestandard och hyresnivå.

Utvecklingsområden
Under 2023 kommer vi att utvärdera och utveckla vår organisation och de insatser som görs i våra utvecklingsområden. Trygghet, rent och snyggt, dialog och sysselsättning kommer att vara i fokus. För att stötta våra boende till egenförsörjning kommer vi i samverkan med fler att öppna Framtidshubbar i alla områden.

En stor del av arbetet i våra utvecklingsområden sker i samverkan med systerbolag i koncernen och andra lokala aktörer. Under året kommer vi ytterligare formalisera och fördjupa vår externa samverkan för att säkerställa långsiktiga resultat och affärsmässighet.

Nöjda hyresgäster
Vår målsättning är att 2025 ha ett Serviceindex i paritet med de bästa, jämförbara bolagen i Sverige. Under året kommer vi att öppna en central kundservice samt lansera en boendeapp för ökad tillgänglighet. Vi kommer även genomlysa hela kundresan – från inflyttning till utflyttning – för att säkerställa att våra hyresgäster får ett gott bemötande och hjälp när det behövs. Vi planerar även att utöka mängden tillval och att återföra ansvaret för tillval till distrikten, det vill säga närmare kund.

Attraktiv arbetsgivare
Våra medarbetares engagemang är en förutsättning för att vi ska nå våra mål. Under 2023 fortsätter vi att implementera ett tydligt ledar- och medarbetarskap utifrån vår värdegrund. För att säkerställa att vi kan rekrytera och behålla rätt kompetens ska vi införa företagsgemensam introduktion och tydlig struktur för enskilda medarbetares kompetensutveckling. Vi kommer också fortsätta berätta om vårt erbjudande som arbetsgivare – en arbetsplats där man får en unik möjlighet att påverka utvecklingen inom bolaget och hela staden.

Ekonomi och effektiv verksamhet
Rådande konjunktur med hög inflation, räntehöjningar och krig i Ukraina innebär ökade kostnader och längre leveranstider. Vi fortsätter att arbeta enligt vår underhålls- och investeringsplanering, och följer noga utvecklingen och är beredda att omvärdera planeringen när så krävs. Nyproduktionstakten bedöms vara fortsatt hög liksom investeringstakten i våra fastigheter och utvecklingsområden, varför kostnaderna för drift och underhåll samt investeringar i befintligt bestånd fortsatt ligger på en hög nivå. Finansnettot försämras kommande år till följd av ett högre ränteläge samt en högre lånevolym.

Tillskottet av nyproducerade bostäder ger en förstärkning av intäkterna och vakanser i beståndet bedöms fortsatt ligga på en låg nivå. Förhandlingen om 2023 års hyror var ej slutförd vid upprättande av denna rapport.

Förvaltning
Vår målbild är att ha en superslipad förvaltning i alla lägen och vi arbetar vidare för att våra fastigheter ska upplevas attraktiva och trygga. Under året kommer vi att ta fram ett koncept för profilering av trapphus, skyltar och kontor. Vi fortsätter att inventera ytor som kan hyras ut och implementerar ett nytt projektledningssystem. Vi börjar också realisera Framtidens handlingsplan för mobilitet och parkering. Genom ett grunderbjudande skapar vi goda förutsättningar för våra hyresgäster att resa hållbart.

Klimat och miljö
Poseidon har som mål att minska bolagets miljöpåverkan med hälften till 2025 och med 90 procent till 2030. Minskningen ska omhändertas genom en rad åtgärder. Under året kommer vi att påbörja ett systematiskt arbete med återbruk av material vid renovering och förvaltning. Vi fortsätter att bygga solenergianläggningar och ställa klimatkrav vid upphandlingar. Vi arbetar också vidare med att ge våra hyresgäster rätt förutsättningar att leva hållbart genom exempelvis information och utökade möjligheter till utsortering av avfall.

20230602227493
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Femårsöversikt

Mnkr om ej annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Intäkter	2 456	2 333	2 234	2 167	2 087
Driftkostnader	–1 174	–1 097	–908	–886	–861
Underhållskostnader	–499	–421	–411	–319	–391
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–60	–53	–50	–48	–45
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–509	–497	–427	–544	–580
Centrala kostnader	–65	–62	–56	–51	–45
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	7	8	7	3	4
Finansnetto	–102	–84	–84	–91	–101
Resultat efter finansiella poster	54	127	305	231	68
Bokslutsdispositioner	–8	–65	–194	–199	–231
Skatt	–10	–12	–24	–6	66
Årets resultat	36	50	87	26	–97
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	1 290	1 250	1 212	1 184	1 150
Driftkostnader	–617	–588	–493	–484	–474
Underhållskostnader	–262	–226	–223	–174	–216
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–32	–28	–27	–27	–25
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–267	–266	–232	–297	–320
Centrala kostnader	–34	–33	–30	–28	–25
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	4	4	4	2	2
Finansnetto	–54	–45	–46	–50	–56
Resultat efter finansiella poster	28	68	165	126	36
Bokslutsdispositioner	–4	–35	–105	–109	–127
Skatt	–5	–6	–13	–3	37
Årets resultat	19	27	47	14	–54
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	14 684	14 297	12 778	12 416	12 098
Övriga anläggningstillgångar	1 633	1 341	1 990	972	665
Omsättningstillgångar	60	59	76	69	90
Eget kapital	5 389	5 345	5 240	4 984	4 764
Obeskattade reserver	46	48	54	76	124
Avsättningar	684	666	648	624	614
Långfristiga skulder	9 300	8 800	7 980	6 890	6 640
Kortfristiga skulder	816	838	922	883	711
Balansomslutning	16 235	15 697	14 844	13 457	12 853
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 800	1 783	1 742	1 734	1 721
Lokalyta, kvm tusental	111	109	107	106	101
Lägenheter, antal st	28 352	28 043	27 339	27 205	27 012
Parkeringsplatser, antal st	15 623	14 782	13 993	13 206	14 303
Fastighetsinvesteringar	1 067	1 340	1 800	1 163	804
Marknadsvärde	48 556	49 230	43 630	41 071	37 704
Taxeringsvärde	38 175	34 068	33 370	32 901	24 360

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227494

Mnkr om ej annat anges	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiering					
Soliditet, %	33,4	34,3	35,6	37,5	37,8
Justerad soliditet, %	64,1	65,1	64,0	65,2	64,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,4	8,3	9,6	9,3	7,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,6	1,4	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,2	1,2	1,3	1,5	1,6
Kassaflöde	121	323	426	448	427
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	5,0	5,8	6,9	7,5	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,0	1,4	2,8	2,5	1,3
Avkastning på eget kapital, %	1,0	2,4	6,0	4,7	1,4
Personal					
Medelantalet anställda, st	334	294	258	254	250
Sjukfrånvaro, %	5,0	4,6	4,0	3,3	3,3
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	78	–	78	–	78
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 244	1 207	1 173	1 146	1 113
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	17	14	16	12	10
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	817	803	806	812	800
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	132	92	80	58	64
Driftöverskott, kr/kvm	380	417	469	499	435
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler, %	9,9	11,4	10,0	6,8	7,7
Serviceindex, %	78	77	77	78	77
Produktindex, %	75	74	73	74	74
Färdigställda lägenheter, st	329	704	119	223	147
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm**	130	139	138	140	143
El, kWh/kvm	18,8	19,3	19,3	19,9	20,9
Vatten, m^3/kvm	1,72	1,85	1,91	1,86	1,89
Fastighetsresultat före underhåll	1 210	1 170	1 266	1 218	1 166

* Bolaget deltar i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning vartannat år.

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

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Definitioner

Resultaträkningen

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

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

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter – Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Förvaltningsfastigheter

Lägenhetsyta och lokalyta – Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

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

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

Räntetäckningsgrad – Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende 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: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602274935

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2022	2021
Intäkter			
Hyresintäkter	2	2 406 152	2 284 918
Förvaltningsintäkter	3	49 834	47 956
Summa intäkter		**2 455 986**	**2 332 874**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	–1 173 710	–1 097 106
Underhållskostnader		–498 754	–421 236
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–59 928	–53 553
Driftöverskott		**723 594**	**760 979**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	–509 082	–497 087
Bruttoresultat		**214 512**	**263 892**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–65 244	–61 711
Övriga rörelseintäkter	10	17 692	9 238
Övriga rörelsekostnader	11	–10 210	–1 046
Rörelseresultat	**12**	**156 750**	**210 373**
Finansnetto	**13**	**–102 297**	**–83 600**
Resultat efter finansiella poster		**54 453**	**126 773**
Bokslutsdispositioner	14	–7 880	–65 253
Skatt	15	–10 094	–11 881
ÅRETS RESULTAT	**16**	**36 479**	**49 639**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter
Intäkterna uppgick till 2 456 mnkr (2 233), motsvarande 1 290 kr/kvm (1 250).

Intäkter	2022 mnkr	2022 kr/kvm	2021 mnkr	2021 kr/kvm
Bostäder, brutto	2 260	1 261	2 145	1 220
Avgår vakanta	–4	–2	–3	–2
Avgår rabatter	–10	–5	–7	–4
Avgår avställda	–17	–10	–13	–7
Bostäder, netto	**2 229**	**1 244**	**2 122**	**1 207**
Lokaler, netto	90	817	86	803
Övriga hyresintäkter, netto	87	45	77	41
Summa hyresintäkter	**2 406**	**1264**	**2 285**	**1 225**
Förvaltningsintäkter	50	26	48	25
Summa intäkter	**2 456**	**1 290**	**2 333**	**1 250**

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

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 2 229 mnkr (2 122) vilket motsvarar 1 244 kr/kvm (1 207). Bruttohyra bostäder uppgick till 2 260 mnkr (2 145). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med 1,2 procent från och med mars månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 4 mnkr (3). Vid utgången av året var 21 lägenheter (48) vakanta. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 10 mnkr (7) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 17 mnkr (13).

Antalet lägenheter vid årets slut var 28 352 (28 043). Av dessa var 37 lägenheter (62) avställda på grund av ombyggnation och 156 lägenheter (131) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 90 mnkr (86). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 111 187 kvm (108 809), varav 10 987 kvm (12 424) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak fordonsplatser och uppgick till 87 mnkr (77).

Förvaltningsintäkter uppgick till 50 mnkr (48) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader
Driftkostnaderna uppgick till 1 174 mnkr (1 097), motsvarande 617kr/kvm (595).

Driftkostnader	2022 mnkr	2022 kr/kvm	2021 mnkr	2021 kr/kvm
Värme	–181	–95	–195	–105
El	–53	–28	–46	–25
Vatten och avlopp	–86	–45	–82	–45
Avfallshantering	–70	–37	–66	–36
Summa taxebundet	**–390**	**–205**	**–389**	**–211**
Fastighetsskötsel	–266	–140	–238	–129
Reparationer	–214	–112	–215	–117
Driftadministration	–233	–123	–188	–102
Övriga driftkostnader	–71	–37	–67	–36
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	**–784**	**–412**	**–708**	**–384**
Summa driftkostnader	**–1 174**	**–617**	**–1 097**	**–595**

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 181 mnkr (195) vilket motsvarar 95 kr/kvm (105). Sänkt värmekostnad beror på effektivisering och ett mildare väder vilket sänker både energibehov och effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 130 kWh/kvm (134) och den verkliga förbrukningen till 122 kWh/kvm (135).

Kostnaden för el uppgick till 53 mnkr (46) vilket motsvarar 28 kr/kvm (25). Elanvändningen uppgick till 18,8 kWh/kvm (19,3).

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 86 mnkr (82), vilket motsvarar 45 kr/kvm (45). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,72 m^3/kvm (1,85). Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa i kombination med en lägre förbrukning.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 70 mnkr (66), vilket motsvarar 37 kr/kvm (36). Högre avfallsmängd samt taxehöjning förklarar kostnadsökningen.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 390 mnkr (389), vilket motsvarar 205 kr/kvm (211).

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227496

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 266 mnkr (238) vilket motsvarar 140 kr/kvm (129). Kostnadsökningen utgörs främst av högre kostnader för köpta tjänster samt materialkostnader. Detta förklaras främst av den exra satsning som görs i utvecklingsområden i enlighet med fastställd strategi samt en högre prisnivå drivet av inflation.

Fastighetsskötsel	2022 mnkr	2022 kr/kvm	2021 mnkr	2021 kr/kvm
Personalkostnader	–115	–61	–114	–61
Köpta tjänster	–130	–68	–107	–58
Material och övrigt	–21	–11	–17	–10
Summa fastighetsskötsel	**–266**	**–140**	**–238**	**–129**

Kostnaden för reparationer uppgick till 214 mnkr (215) vilket motsvarar 112 kr/kvm (117) och är i nivå med föregående år.

Driftadministrationen uppgick till 233 mnkr (188), vilket motsvarar 123 kr/kvm (102). Ökningen beror främst på extra satsning i utvecklingsområden, högre personal- och konsultkostnader samt högre lönebikostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 71 mnkr (67) vilket motsvarar 37 kr/kvm (36). Ökningen beror främst på högre kostnader för extra satsning i utvecklingsområden i kombination med lägre försäkringskostnader.

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna uppgick till 499 mnkr (421), vilket motsvarar 262 kr/kvm (226). Ökningen förklaras av en högre planerad underhållsnivå än föregående år, extra satsningar i utveckingsområden samt ökade kostnader drivet av akuta vattenskador.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 60 mnkr (53) vilket motsvarar 32 kr/kvm (28). Ökningen är framförallt hänförlig till särskild fastighetstaxering samt förändrade takbelopp.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 509 mnkr (497) vilket motsvarar 267 kr/kvm (266). Planenliga avskrivningar uppgick till 512 mnkr (478).

Nedskrivningar har gjorts med 58 mnkr (49). Årets nedskrivningar är i sin helhet hänförliga till nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 61 mnkr (31), varav pågående projekt 24 mnkr och fastighet 37 mnkr. Se vidare not 1 angående princip för värdering och individuell prövning.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2022 mnkr	2022 kr/kvm	2021 mnkr	2021 kr/kvm
Planenliga avskrivningar	–512	–269	–478	–256
Nedskrivningar pågående projekt	–58	–30	–49	–26
Återförda nedskrivningar fastigheter	37	19	19	10
Återförda nedskrivningar pågående projekt	24	13	12	7
Utrangeringskostnad	0	0	–1	–1
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–509**	**–267**	**–497**	**–266**

Centrala kostnader
Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 65 mnkr (62) vilket motsvarar 34 kr/kvm (33). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader
Övriga rörelseintäkter uppgick till 17 mnkr (9) varav 10 mnkr (0) avser intäkter för koncerngemensamma tjänster gällande lönehantering och systemförvaltning. Övriga rörelsekostnader uppgick till –10 mnkr (–1) och avser kostnader för de koncerngemensamma tjänsterna.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till 102 mnkr (84), vilket motsvarar 54 kr/kvm (45). En högre lånevolym, högre räntenivåer och en lägre aktiverad ränta förklarar årets försämring.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella poster uppgick till 54 mnkr (127) vilket motsvarar 28 kr/kvm (68).

Bokslutsdispositioner
Bokslutsdispositioner uppgick till –8 mnkr (–65) och består av överavskrivningar 2 mnkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag –10 mnkr.

Skatt
Årets skatt uppgick till –10 mnkr (–12) och består av uppskjuten skatt –10 mnkr (–12) samt aktuell skatt 0 mnkr (0).

Årets resultat
Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 36 mnkr (50).

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		0	742
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**742**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	14 684 076	14 296 838
Inventarier	19	70 980	68 177
Pågående ny- och ombyggnationer	20	1 390 635	1 236 632
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 145 691**	**15 601 647**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	2 001	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	20 896	26 133
Summa finansiella anläggningstillgångar		**29 795**	**35 032**
Summa anläggningstillgångar		**16 175 486**	**15 637 421**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 467	4 814
Fordringar hos koncernföretag		6 034	1 718
Skattefordran		11 321	23 851
Övriga fordringar		10 821	12 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	15 151	16 135
Summa kortfristiga fordringar		**59 794**	**59 110**
Kassa och bank		**0**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**59 794**	**59 110**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 235 280**	**15 696 531**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bdf-2e9ccaa04c07

20230602227497

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		–	0
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		**1 992 200**	**1 992 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 360 133	3 303 342
Årets resultat		36 479	49 639
Summa fritt eget kapital		**3 396 612**	**3 352 981**
Summa eget kapital		**5 388 812**	**5 345 181**
Obeskattade reserver	**26**	**46 271**	**48 391**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	27	120 996	112 553
Avsättning för uppskjutna skatter	28	563 274	553 225
Summa avsättningar		**684 270**	**665 778**
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till koncernföretag		9 300 000	8 800 000
Summa långfristiga skulder		**9 300 000**	**8 800 000**
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till koncernföretag		257 751	309 340
Leverantörsskulder	31	165 180	188 698
Övriga kortfristiga skulder		36 166	11 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	356 830	327 962
Summa kortfristiga skulder		**815 927**	**837 181**
Summa skulder		**10 115 927**	**9 637 181**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**16 235 280**	**15 696 531**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 16 175 mnkr (15 637).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 0 mnkr (1).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 541 mnkr och uppgick till 16 074 mnkr (15 533) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 1 014 mnkr, förvärv av mark 53 mnkr, såld mark –29 mnkr, nedskrivningar –58 mnkr återförda nedskrivningar 61 mnkr samt avskrivningar –500 mnkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Datschas värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 48 556 mnkr (49 230), vilket överstiger det bokförda värdet med 32 481 mnkr (33 697).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 71 mnkr (68). Årets inköp uppgick till 15 mnkr (11).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 30 mnkr (35).

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångarna uppgick till 60 mnkr (59), varav kortfristiga fordringar 60 mnkr (59) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

Eget kapital
Eget kapital uppgick till 5 389 mnkr (5 345). Soliditeten uppgick till 33,4 procent (34,3). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 64,1 procent (65,1).

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

Avsättningar
Avsättningarna uppgick till 684 mnkr (666) och avser uppskjutna skatter samt pensioner.

Långfristiga skulder
Långfristiga skulder uppgick till 9 300 mnkr (8 800), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder
Kortfristiga skulder uppgick till 816 mnkr (837) varav skulder till koncernföretag utgjorde 258 mnkr (309), leverantörsskulder 165 mnkr (189), övriga kortfristiga skulder 36 mnkr (11) och interimsskulder 357mnkr (328).

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230502274498

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2021-01-01	68 000	1 925 328	3 246 472	5 239 800
Erhållna aktieägartillskott	–	–	56 374	56 374
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	–	–1 128	1 128	0
Utdelning	–	–	–632	–632
Årets resultat	–	–	49 639	49 639
Eget kapital 2021-12-31	**68 000**	**1 924 200**	**3 352 981**	**5 345 181**

Eget kapital 2022-01-01	68 000	1 924 000	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**	**1 924 000**	**3 396 612**	**5 388 812**

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.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		156 750	210 373
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	35	517 486	500 069
Erhållen ränta		1 486	1 956
Erlagd ränta	36	–101 060	–85 416
Betald skatt		–45	–49
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**574 617**	**626 933**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37	18 190	2 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**592 807**	**629 371**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–2 536	–19 481
Amortering ombyggnadstillägg		7 255	2 756
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		–1 181 854	–1 341 965
Försäljning av förvaltningsfastigheter		29 730	4 595
Erhållna investeringsbidrag		88 396	15 875
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–15 080	–11 113
Försäljning av andra anläggningstillgångar		108	204
Förändring av långfristiga fordringar		518	–124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 073 463**	**–1 349 253**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	820 000
Förändring kortfristiga skulder		–3 930	–53 262
Aktieägartillskott		56 374	169 776
Utdelning		–788	–632
Koncernbidrag		–71 000	–216 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**480 656**	**719 882**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		0	0
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**
Outnyttjade kreditavtal	38	–	–
Summa disponibla likvida medel		**0**	**0**

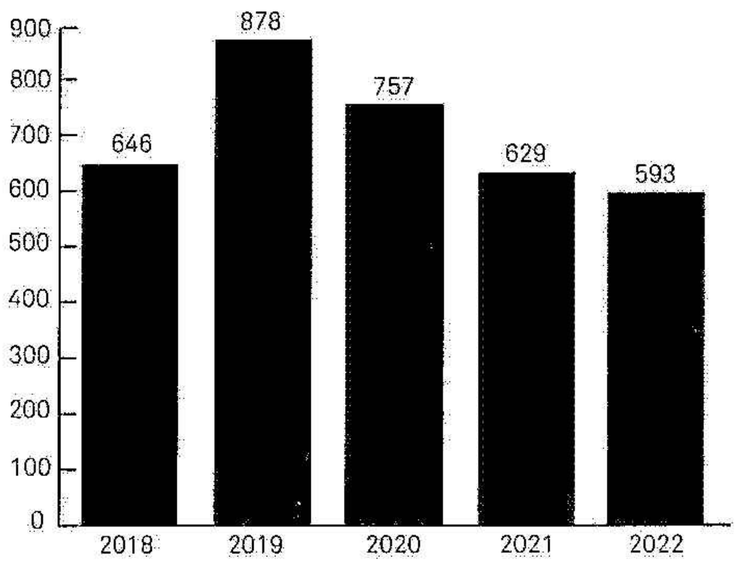
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227490

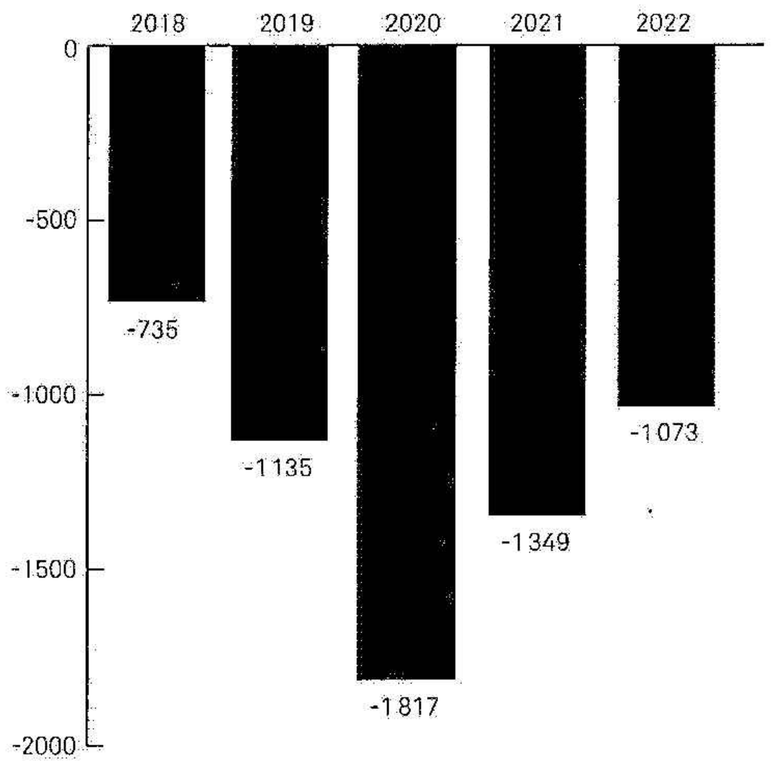
BELOPP I TKR	NOT	2022	2021
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–9 052 215	–8 279 159
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–496 070	–766 738
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		–8 443	–6 318
Ökning/minskning av likvida medel		0	0
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–9 556 728**	**–9 052 215**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

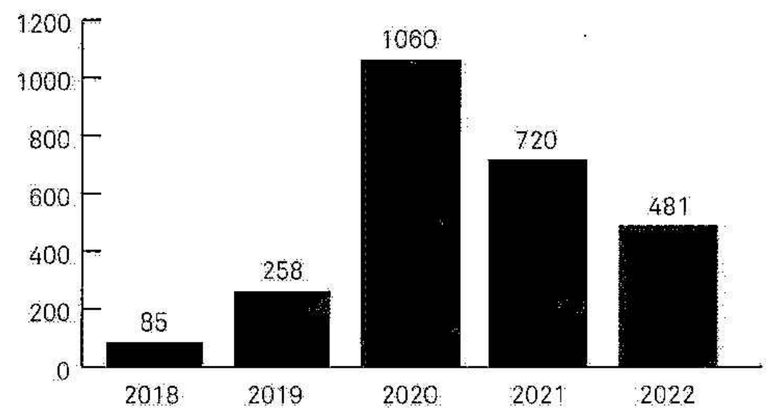
Kassaflöde från den löpande verksamheten 593 mnkr (629)
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital minskade med 36 mnkr till 593 mnkr.



Kassaflöde från investeringsverksamheten –1 073 mnkr (–1 349)
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Minskningen förklaras av lägre nyproduktionstakt.

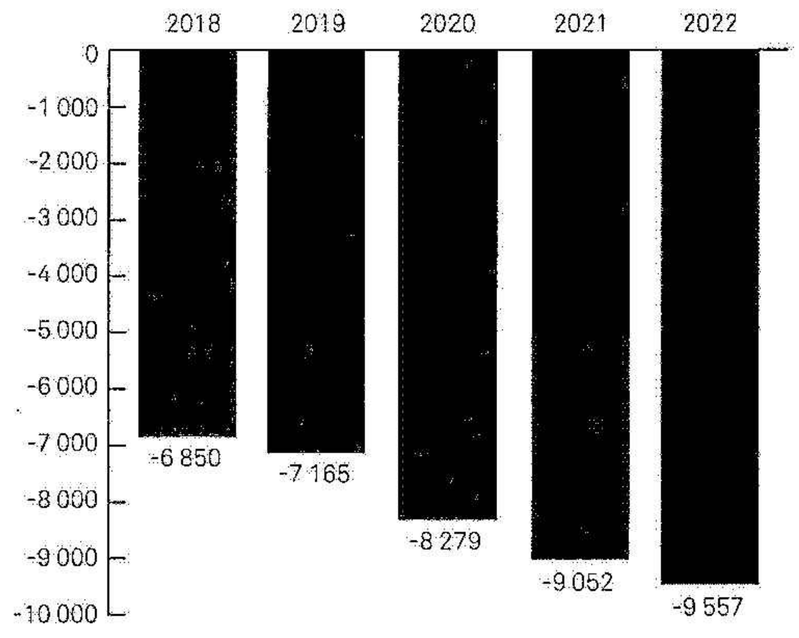


Kassaflöde från finansieringsverksamheten 481 mnkr (720)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 239 mnkr till 481 mnkr, vilket främst beror på en lägre nyupplåning.



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 –9 557 mnkr (–9 052)
Räntebärande nettolåneskuld ökade med 505 mnkr till –9 557 mnkr.



Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

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 anläggningstillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för 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 än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

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

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

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

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

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

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: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602275O0

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.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

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

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

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

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

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

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

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

NOT 2
HYRESINTÄKTER

	2022	2021
Bostäder	2 229 347	2 121 692
Lokaler	90 275	86 360
Övriga hyresintäkter	86 530	76 866
Summa hyresintäkter	**2 406 152**	**2 284 918**

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:

	2022	2021
Leasingavgifter		
Inom ett år	93 529	80 669
Mellan 1–5 år	204 973	155 400
Över 5 år	54 651	43 568
Summa	**353 153**	**279 637**

NOT 3
FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	6 765	11 275
Övriga förvaltningsintäkter	43 069	36 681
Summa förvaltningsintäkter	**49 834**	**47 956**

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

NOT 4
DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Värme	–180 749	–194 696
El	–52 766	–45 989
Vatten och avlopp	–86 567	–82 525
Avfallshantering	–70 077	–65 907
Fastighetsskötsel	–265 746	–238 348
Reparationer	–213 600	–214 989
Driftsadministration	–233 297	–188 030
Övriga driftkostnader	–70 908	–66 622
Summa driftkostnader	**–1 173 710**	**–1 097 106**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9cca04c07

NOT 5
PERSONAL

	2022	2021
Personalkostnader		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	–1 771	–1 607
Löner och ersättningar till övriga anställda	–177 078	–148 193
Summa löner och ersättningar	**–178 849**	**–149 800**
Pensionskostnader till styrelse* och vd	–447	–440
Pensionskostnader till övriga anställda	–22 196	–21 175
Summa pensionskostnader	**–22 643**	**–21 615**
Övriga sociala kostnader	–63 494	–51 752
Övriga personalkostnader	–35 671	–12 436
Summa övriga personalkostnader	**–99 165**	**–64 188**
Summa personalkostnader	**–300 657**	**–235 603**

	2022	2021
Medelantal anställda		
Kvinnor	143	105
Män	218	189
Summa medelantal anställda	**361**	**294**
Styrelse, könsfördelning		
Kvinnor	4	4
Män	6	6
Totalt	**10**	**10**
Företagsledning, könsfördelning		
Kvinnor	7	6
Män	4	6
Totalt	**11**	**12**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*) inklusive styrelsesuppleanter

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
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**
Ersättningar och övriga förmåner år 2021				
Styrelseordförande	52	–	–	52
Övriga styrelseledamöter	145	–	–	145
Styrelsesuppleanter	24	–	–	24
Vd	1 386	8	440	1 834
Övriga ledande befattningshavare	10 431	132	1 838	12 401
Totalt	**12 038**	**140**	**2 278**	**14 456**

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 personer (11). 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.

20230602275O1
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

NOT 5
PERSONAL FORTS

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

Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på en månad, samt ett avgångsvederlag på sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Om anställningstiden är längre än sex år är avgångsvederlaget tolv månadslöner. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

NOT 6
UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

	2022	2021
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,4	0,1
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	3,8	4,2
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	24,4	24,3
Andel av kostnader i finansnettot		
Bolag inom Framtidenkoncernen	97,1	96,0

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

	2022	2021
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	–742	–1 839
Markanläggningar	–27 019	–24 614
Byggnader	–467 557	–434 664
Bredbandsnät	–4 754	–4 824
Inventarier	–12 208	–12 529
Utrangeringskostnad komponent	–392	–1 041
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–512 672**	**–479 511**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Pågående ny- och ombyggnad	–57 672	–48 797
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–57 672**	**–48 797**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	37 190	18 639
Pågående ny- och ombyggnad	24 072	12 582
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**61 262**	**31 221**
Summa nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**3 590**	**–17 576**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	–	–33
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	**–**	**–33**
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	**–509 082**	**–497 120**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602275O2

NOT 8
ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2022	2021
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	–410	–420
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**–410**	**–420**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 333 tkr (298).

NOT 9
CENTRALA KOSTNADER

	2022	2021
Centrala kostnader		
Koncerngemensamma kostnader	–45 128	–41 675
Avskrivningar	–	–33
Övriga centrala kostnader	–20 116	–20 003
Summa centrala kostnader	**–65 244**	**–61 711**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	–	3 178
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	39	204
Erhållna kommunala bidrag	3 514	3 176
Ersättning sjuklönekostnader	898	523
Återvunna fordringar	774	880
Koncerngemensamma funktioner	10 210	–
Övriga ersättningar	892	160
Övriga rörelseintäkter	1 365	1 117
Summa övriga rörelseintäkter	**17 692**	**9 238**

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

NOT 11
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2022	2021
Övriga rörelsekostnader		
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	–	–13
Koncerngemensamma funktioner	–10 210	–
Övriga rörelsekostnader	–	–1 033
Summa övriga rörelsekostnader	**–10 210**	**–1 046**

Koncerngemensamma funktioner avser lönecenter samt IT-tjänster.

NOT 12
OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Inom ett år	–6 451	–9 955
Mellan 1–5 år	–12 784	–14 269
Över 5 år	–77 893	–80 775
Summa	**–97 128**	**–104 999**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**–7 628**	**–8 478**

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: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

NOT 13
FINANSNETTO

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultatandel kommanditbolag	–	244
Ränteintäkter, övriga	1 486	1 712
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**1 486**	**1 956**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	–113 397	–99 782
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–4 196	–4 298
Ränta PRI-skuld	–3 433	–4 282
Övriga finansiella kostnader	–19	–24
Aktiverad ränta	17 262	22 830
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–103 783**	**–85 556**
Finansnetto	**–102 297**	**–83 600**

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

NOT 14
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022	2021
Avskrivningar utöver plan	2 120	5 747
Lämnat koncernbidrag	–10 000	–71 000
Summa bokslutsdispositioner	**–7 880**	**–65 253**

Mottagare till lämnat koncernbidrag är Förvaltnings AB Framtiden.

NOT 15
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022	2021
Aktuell skatt	–55	–178
Justering av aktuell skatt för tidigare år	10	129
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–10 049	–11 832
Skatt på årets resultat	**–10 094**	**–11 881**

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

Redovisat resultat före skatt	46 573	61 520
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %)	–9 594	–12 673
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader	–77	58
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–	–
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	–	–
Justeringar avseende tidigare år	–423	734
Skatt på årets resultat	**–10 094**	**–11 881**

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

NOT 16
UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 2,46 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2022 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2023-03-08 kommer en utdelning avseende 2022 att föreslås om 1 672 tkr vilket motsvarar 2,46 % av aktiekapitalet 68 000 tkr. Utdelning avseende 2021 uppgick till 788 tkr.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227503

NOT 17
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 823**	**31 823**
Ingående avskrivningar	–31 081	–29 242
Årets avskrivningar	–742	–1 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–31 823**	**–31 081**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**0**	**742**

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370-550 kr/kvm (350-525) och för lokaler till 260–440 kr/kvm (244-419). Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,00 procent (1,90) i läge A1 och 4,60 procent (4,30) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 5,30 procent (5,20) i läge A1 och 7,90 procent (7,80) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, höjning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

	2022	2021
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	49 229 779	43 630 206
Investeringar	1 013 740	1 295 819
Fastighetsförvärv	53 363	43 921
Fastighetsförsäljningar	–30 122	–1 430
Övrig värdeförändring	–1 710 812	4 261 263
Utgående marknadsvärde	**48 555 948**	**49 229 779**
Bokfört värde		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	945 337	946 767
Investeringar	53 363	–
Försäljningar/utrangeringar	–29 730	–1 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**968 970**	**945 337**
Ingående uppskrivningar	329 640	329 640
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**329 640**	**329 640**
Utgående planenligt restvärde mark	**1 298 610**	**1 274 977**
Taxeringsvärde mark	**15 955 838**	**15 829 884**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

	2022	2021
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	712 534	601 833
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	37 836	110 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**750 370**	**712 534**
Ingående avskrivningar	–436 032	–411 418
Årets avskrivningar	–27 019	–24 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–463 051**	**–436 032**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**287 319**	**276 502**

	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 202 707	16 338 914
Inköp	–	43 921
Försäljningar/utrangeringar	–1 870	–3 164
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	995 754	1 823 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 196 591**	**18 202 707**
Ingående nedskrivningar	–31 210	–38 794
Omklassificering	–207 453	–11 055
Återförda nedskrivningar	37 190	18 639
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–201 473**	**–31 210**
Ingående avskrivningar	–6 955 865	–6 557 003
Försäljningar/utrangeringar	1 478	2 123
Årets avskrivningar	–433 855	–400 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–7 388 242**	**–6 955 865**

	2022	2021
Ingående uppskrivningar	1 480 997	1 514 676
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–33 702	–33 679
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1 447 295**	**1 480 997**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**13 054 171**	**12 696 629**
Taxeringsvärde byggnader	**22 218 679**	**18 437 739**

Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 738	95 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 738**	**95 738**
Ingående avskrivningar	–47 008	–42 184
Årets avskrivningar	–4 754	–4 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–51 762**	**–47 008**
Utgående planenligt rest - värde byggnadsinventarier	**43 976**	**48 730**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**14 684 076**	**14 296 838**
Taxeringsvärde mark och byggnader	**38 174 517**	**34 267 623**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bb df-2e9ccaa04c07

20230602227504

NOT 19
INVENTARIER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	193 073	184 270
Inköp	15 080	11 113
Försäljningar/utrangeringar	–356	–2 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**207 797**	**193 073**
Ingående avskrivningar	–124 896	–114 644
Försäljningar/utrangeringar	287	2 310
Årets avskrivningar	–12 208	–12 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–136 817**	**–124 896**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**70 980**	**68 177**

NOT 20
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 473 956	2 111 874
Under året nedlagda kostnader	1 013 740	1 295 819
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–1 033 590	–1 933 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 454 106**	**1 473 956**
Ingående nedskrivningar	–237 324	–212 164
Omklassificering	207 453	11 055
Årets nedskrivningar	–57 672	–46 867
Återförda nedskrivningar	24 072	10 652
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–63 471**	**–237 324**
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**1 390 635**	**1 236 632**

NOT 21
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 001	1 757
Årets förändring	–	244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 001**	**2 001**
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**2 001**	**2 001**

Intresseföretag	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	–	1 967
Summa aktier och andelar i intresseföretag		**340**	**2 001**

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432–9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844–6442	16	5 964

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

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bdf-2e9ccaa04c07

NOT 22
FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022	2021
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

	2022	2021
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

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	26 133	9 528
Inköp	3 172	20 373
Omklassificering underhåll	–4 855	–
Amorteringar	–3 554	–3 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 896**	**26 133**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**20 896**	**26 133**

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 18 591 tkr (25 535).

NOT 25
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda hyreskostnader	1 210	884
Förutbetalda kostnader licenser	1 790	1 235
Förutbetald försäkringspremie	2 189	2 542
Upplupna hyresintäkter	850	818
Upplupna försäkringsintäkter	2 166	3 202
Övriga poster	6 946	7 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**15 151**	**16 135**
varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**4 347**	**5 598**

NOT 26
OBESKATTADE RESERVER

	2022	2021
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	46 271	48 391
Summa obeskattade reserver	**46 271**	**48 391**

NOT 27
AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2022	2021
Avsättning vid årets ingång	112 553	106 235
Nyintjänad pension	3 617	3 908
Årets utbetalningar	–7 232	–7 168
Ränta	3 361	3 881
Särskild löneskatt	7 673	4 712
Övrigt	1 024	985
Avsättning vid årets utgång	**120 996**	**112 553**

Avsättningar för pensioner avser premier för ITP2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti. Alecta beslutar om värdesäkring av ITP2 varje år, vilket innebär att pensioner ökas för att ge kompensation för inflation. Nivån på värdesäkringen är 10,84 % för innevarande år, vilket motsvarar ökningen av KPI från september 2021 till september 2022. Prognos för pensionsskulden 2023-01-31 är 133 815 tkr.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230502275O5

NOT 28
AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER

	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	563 274	553 658
Summa uppskjutna skatteskulder	**563 274**	**553 658**
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	–	–433
Summa uppskjutna skattefordringar	**–**	**–433**
Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto	**563 274**	**533 225**

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

	2022		2021	
Räntebärande skulder	**Nominellt belopp**	**Marknadsvärde**	**Nominellt belopp**	**Marknadsvärde**
Skulder till koncernföretag	9 435 732	9 435 732	8 939 662	8 939 662
Totalt	**9 435 732**	**9 435 732**	**8 939 662**	**8 939 662**

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värdel baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 135 732 tkr (139 662).

NOT 30
LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2022		2021	
	1–5 år	**Senare än fem år**	**1–5 år**	**Senare än fem år**
Skulder till koncernföretag	–	9 300 000	–	8 800 000
Summa långfristiga skulder	**–**	**9 300 000**	**–**	**8 800 000**

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.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

NOT 31
LEVERANTÖRSSKULDER

	2022	2021
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	38 538	34 025
Leverantörsskulder, övriga	126 642	154 673
Summa	**165 180**	**188 698**

NOT 32
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	199 710	191 518
Upplupna sociala avgifter	3 769	3 301
Upplupna personalkostnader	12 397	10 731
Upplupna taxebundna kostnader	46 574	47 498
Upplupna ombyggnadskostnader	57 695	32 365
Upplupna underhållskostnader	23 726	26 303
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	4 612	5 189
Övriga poster	8 347	11 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**356 830**	**327 962**
varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**49 906**	**48 756**

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

	2022	2021
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 420	2 157
Ansvarsförbindelse Fastigo	3 494	2 899
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	29 140	24 069
Summa eventualförpliktelser	**35 054**	**29 125**

NOT 35
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2022	2021
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	742	1 839
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	511 538	476 664
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	57 672	48 797
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–61 262	–31 221
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	8 443	6 318
Utrangeringskostnad komponentbyte	392	1 041
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–39	–3 369
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**517 486**	**500 069**

NOT 36
ERLAGD RÄNTA

	2022	2021
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–101 060	–85 416
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–17 262	–22 830
Summa erlagd ränta	**–118 322**	**–108 246**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602275O6

NOT 37
SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2022	2021
Ökning (–) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-684	16 898
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	18 874	–14 460
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**18 190**	**2 438**

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

	2022
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	3 352 193 540
Erhållet aktieägartillskott	7 940 000
Årets resultat	36 478 847
Summa	**3 396 612 387**

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

Utdelning till aktieägare (122,94 kr/aktie)	1 672 000
I ny räkning balanseras	3 394 940 387
Summa	**3 396 612 387**

NOT 42
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.
De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2023.

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

GÖTEBORG DEN 9 FEBRUARI 2023

ÅKE FRANSSON
Ordförande

BRUNO TIOZZO
1:e vice ordförande

CALLE JERSHED
2:e vice ordförande

TORKEL BERGSTRÖM
Ledamot

PETER KIRKSAETHER
Ledamot

JENNIFER MERELAID HANKINS
Ledamot

MARIE STENQVIST
Ledamot

LENA MOLUND TUNBORN
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

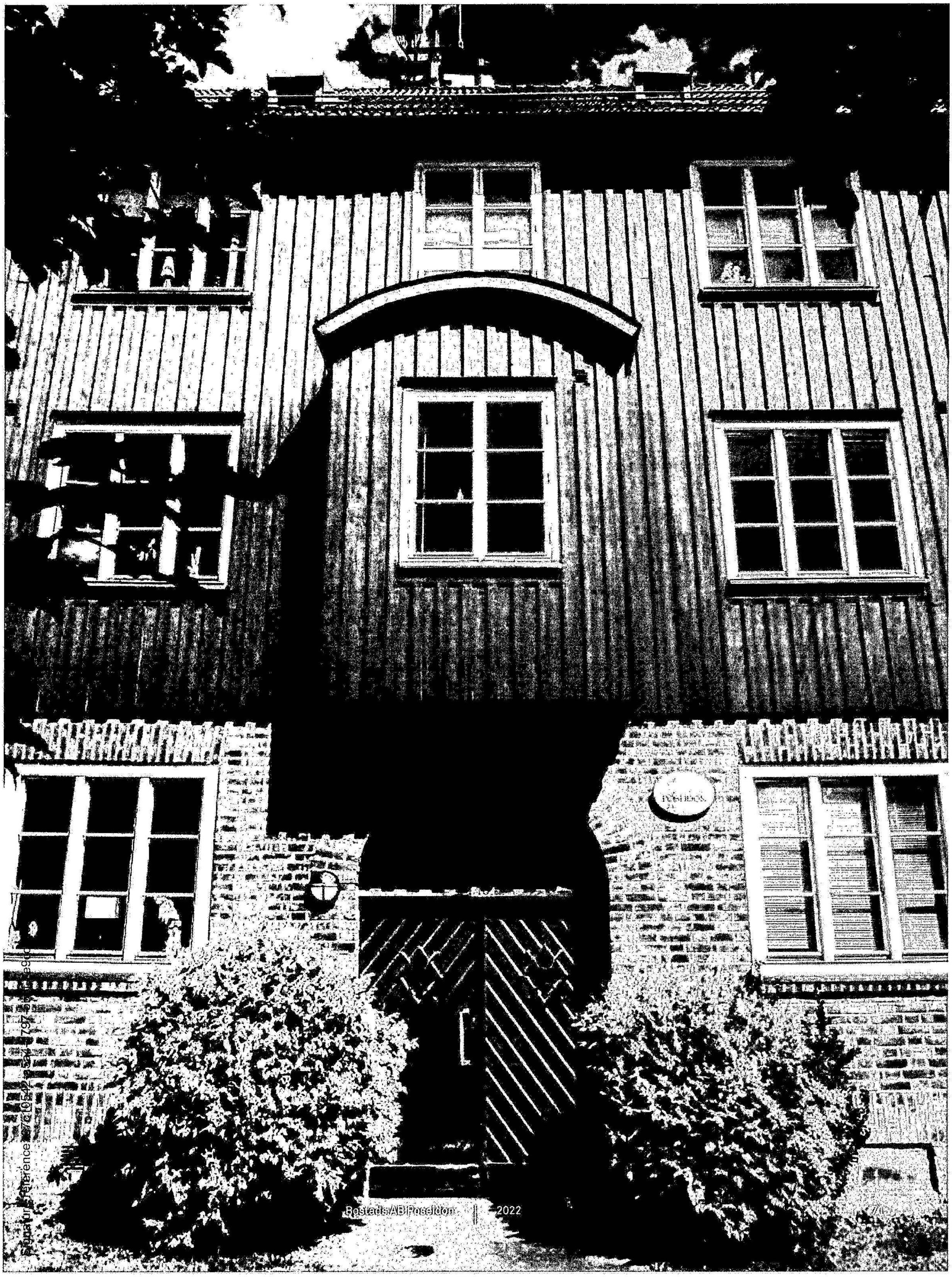
DANIEL LARSSON
Auktoriserad revisor

Våra granskningsrapporter har lämnats den 9 februari 2023

TORBJÖRN RIGEMAR
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

TORE SVENSSON
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07


Bostads AB Poseidon
2022

REVISIONSBERÄTTELSE

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227508

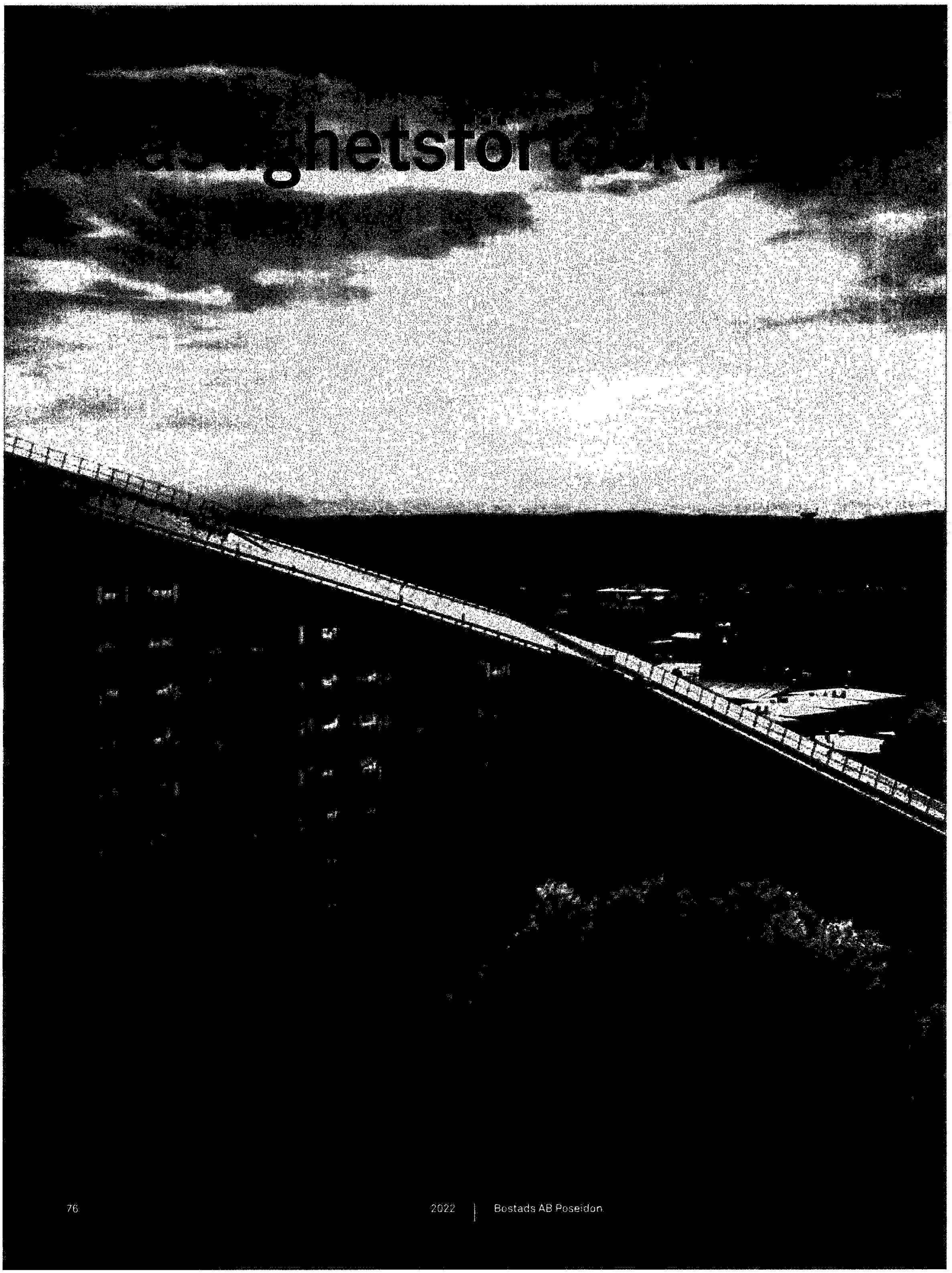
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

GRANSKNINGSRAPPORT

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bdf-2e9ccaa04c07

20230602275O9

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07



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	350	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

20230502275310

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

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	680	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	Kapojärg, Frigångsg, V Skansg	1984	5 830	203	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	579	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	706	326	13	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	18 328	179	270	601 864
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A-C	1950	4 022	192	87	102 888
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	30	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	490	75	104 922
Kålltorp 65:1	Intagsgatan 12 A-E	1978	1 240	---	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	377	44	59 193
Lunden 61:4	Lilliegatan 2-12, Blekeslänten 1-5	1963	16 095	2 527	236	485 200
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

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602275 11

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Centrum forts.						
Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	2022	---	---	---	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	195	24	31 418
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	129	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	4 859	231	106	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	2022	10 940	824	161	307 000
Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata 3-11	2018	13 283	1 406	209	596 561
Summa Centrum			**573 441**	**47 481**	**9 304**	**17 477 008**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Hisingen						
Backa 264:1	Litteraturgatan	2022	---	---	---	52 140
Backa 264:10	Litteraturgatan	2022	---	---	---	37 200
Backa 264:11	Litteraturgatan	2022	---	---	---	16 470
Backa 264:3	Litteraturgatan	2022	---	---	---	72 140
Backa 264:4	Litteraturgatan	2022	---	---	---	20 550
Backa 264:5	Litteraturgatan	2022	---	---	---	20 220
Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2022	1 260	---	20	91 000
Backa 264:7	Litteraturgatan	2022	---	---	---	27 000
Backa 264:8	Litteraturgatan	2022	---	---	---	21 340
Backa 264:9	Litteraturgatan	2022	---	---	---	21 940
Backa 77:1	Markurellgatan 1-3	2000	5 204	150	72	84 405
Backa 77:2	Markurellgatan 12-14	2006	5 084	---	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	---	122	110 000
Backa 78:4	Baron Rogers Gata 1-4	1970	4 431	79	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	2022	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	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	435	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 6:3	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	1964	---	---	---	---
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan 5-11	1973	2 360	20	31	23 672
Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	---	---	---	2 142
Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	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

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602227512

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde
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	517	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	4	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	2 176	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	1 139	304	32	23 145
Summa Hisingen			**347 444**	**18 811**	**5 751**	**5 821 672**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
Nordost						
Angered 117:2	Betselvägen 20	2022	1 863	---	28	43 400
Angered 117:3	Betselvägen 12	2022	7 596	320	124	126 774
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	Titteridammsvägen	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	708	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	4 162	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	2022	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	3 881	35	48	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	1976	---	---	---	3 508
Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	---	---	---	1 640
Gårdsten 45:16	Lövgärdesvägen	1998	---	---	---	809
Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	---	---	---	542
Gårdsten 45:18	Paprikagatan	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	273 473
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

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230502275I3

FASTIGHETSFÖRTECKNING

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	2022	11 935	286	250	250 687
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	5 977	618	83	178 470
Summa Nordost			**566 999**	**30 553**	**8 379**	**7 738 720**

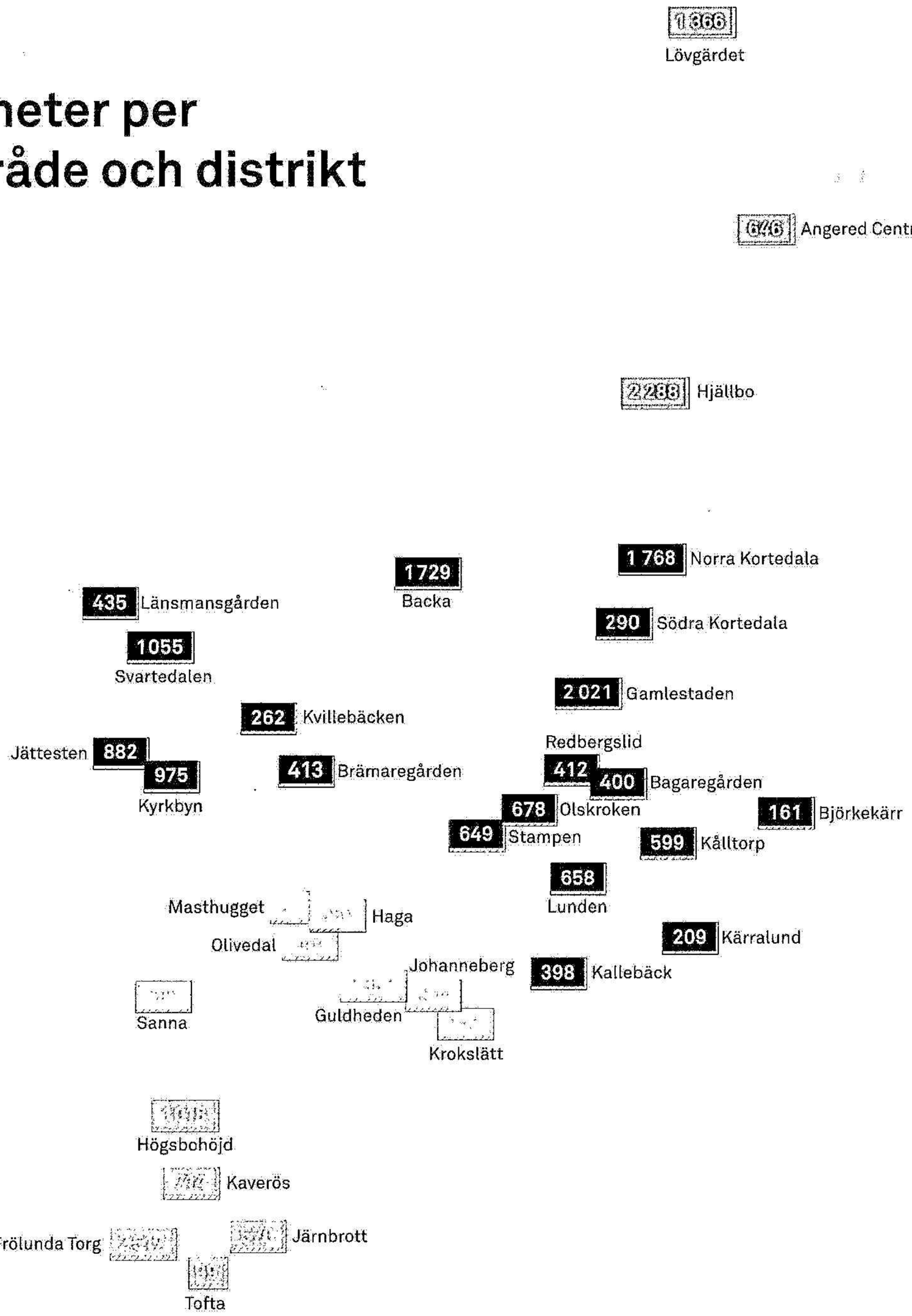
Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

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 1	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 1-9	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 10-13	2001	2 754	---	46	65 000
Järnbrott 139:1	Mandolingatan	2022	---	---	---	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	522	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	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	2022	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	2022	---	---	---	128 706
Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	291 475
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28-34	1987	5 730	686	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	Cellogatan	1963	---	---	---	---
Rud 760:44	Säckpipegatan	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	269	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	72	85	104 540
Summa Sydväst			**312 602**	**14 342**	**4 918**	**7 137 117**
TOTAL			**1 800 486**	**111 187**	**28 352**	**38 174 517**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602275I4

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	2 404	151 465	3 850	155 315
CENTRUM	5 140	315 700	24 200	339 900
HISINGEN	3 347	195 979	14 961	210 940
KORTEDALA	4 079	246 146	14 067	260 213
VÄSTER	4 918	312 602	14 342	326 944
ÖSTER	4 164	257 741	23 281	281 022
TOTAL	**28 352**	**1 800 486**	**111 187**	**1 911 673**

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

20230602275151

Bostads AB Poseidon
poseidon.goteborg.se

En del av Göteborgs Stad

20230602274 71

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Åke Lennart Fransson
Date: 2023-02-09 14:56:04
BankID refno: 3142a57e-3290-4e3d-b5a0-789cd3d2fd6f

Ordförande, ledamot: Åke Fransson

Signed by: BRUNO TIOZZO
Date: 2023-02-09 09:40:04
BankID refno: 668b55d6-1a77-4cbe-97dc-137043d8d7a6

1:e vice ordförande, ledamot: Bruno Tiozzo

Signed by: CARL JERSHED
Date: 2023-02-09 14:54:33
BankID refno: f3349a11-0ce4-4ec7-89db-2ef42c2e7a57

2:e vice ordförande, ledamot: Calle Jershed

Signed by: Gösta Torkel Allan Bergström
Date: 2023-02-09 12:28:43
BankID refno: 2301caf2-8550-457c-b106-4b1357c711d3

ledamot: Torkel Bergström

Signed by: PETER KIRKSAETHER
Date: 2023-02-09 09:40:28
BankID refno: 70a173ef-35c9-4053-924a-e37d4433a92d

ledamot: Peter Kirksaether

Signed by: JENNIFER HANKINS
Date: 2023-02-09 10:21:38
BankID refno: 3190db3c-0e43-4414-b9c3-1413a8f0e1f1

ledamot: Jennifer Merelaid Hankins

Signed by: MARIE STENQVIST
Date: 2023-02-09 14:17:42
BankID refno: eaa94439-8be7-479b-9078-bd651a35c9f3

ledamot: Marie Stenqvist

Signed by: LENA MOLUND TUNBORN
Date: 2023-02-09 09:34:22
BankID refno: 54a01535-2b96-4dbd-9389-52a484d0e38d

Vd: Lena Molund Tunborn

Signed by: TORBJÖRN RIGEMAR
Date: 2023-02-09 10:12:56
BankID refno: f18ad45a-91c7-46a6-852e-7f572c7e24c9

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Torbjörn Rigemar

Signed by: TORE SVENSSON
Date: 2023-02-09 09:45:24
BankID refno: 52aa0963-8bbf-4420-8391-62fffb0bb708

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Tore Svensson

Signed by: Sven Daniel Larsson
Date: 2023-02-09 15:54:49
BankID refno: 14aa1ae6-49a7-4fca-847b-63c03c06cee9

Auktoriserad revisor: Daniel Larsson

Fastställelseintyg
Undertecknad, VD i Bostads AB Poseidon, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 8 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 23 maj 2023

Lena Molund Tunborn
VD

Signature reference: 67c10542-a5a4-4797-bbdf-2e9ccaa04c07

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230602275 16

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsaktiebolaget Poseidon, org.nr 556120-3398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Poseidon för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsaktiebolaget Poseidons finansiella ställning per 31 december 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 samt 76-85. 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsaktiebolaget Poseidon för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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.

20230227517

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 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

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

Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-02-09 14:54:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Daniel Larsson — Datum

Daniel Larsson
Director

Leveranskanal: E-post

20230602275 18

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230602275I9

Granskningsrapport för 2022

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon

Org.nr: 556120-3398

Till kommunfullmäktige för kännedom

Jag, lekmannarevisor i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga yrkesrevisorer som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

Göteborg den 9 februari 2023

Torbjörn Rigemar
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Signature reference: 5ba7b05c-493f-444b-a004-23f6722a4

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: TORBJÖRN RIGEMAR
Date: 2023-02-09 15:35:46
BankID refno: 69724464-93d4-44a6-9411-b44aef769850

Lekmannarevisor: Torbjörn Rigemar

20230602227520

Signature reference: 5ba7b05c-493f-444b-a004-23f67[illegible]22a45ba

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230602275211

Granskningsrapport för år 2022

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon **Org.nr: 556120-3398**

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Inledning

Jag är av kommunfullmäktige i Göteborg utsedd till lekmannarevisor i Bostads AB Poseidon (nedan kallat Poseidon). Denna granskningsrapport avser min granskning av Poseidons verksamhetsår 2022 och utgör ett tillägg till den granskningsredogörelse som upprättats av Jesper Wijk som sakkunnig vid Stadsrevisionens revisionskontor. Anledningen härtill är främst att

- Revisionskontorets granskning omfattar inte bolagets bokslut och därmed inte hela räkenskapsåret.
- Revisionskontorets granskning har inte omfattat de granskningsåtgärder som jag ansett nödvändiga för att bedöma verksamheten (bl.a. värdeöverföringar, statsstöd, nedskrivningar).
- Revisionskontoret har inte gett sakkunnigstöd för de granskningsåtgärder jag begärt.

Mitt ansvar och uppdrag som lekmannarevisor är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lekmannarevisorn skall efter varje räkenskapsår lämna en granskningsrapport till bolagsstämman. Granskningsrapporten skall lämnas till bolagets styrelse senast tre veckor före årsstämman. I *rapporten skall lekmannarevisorn bl.a. uttala sig om sådana förhållanden som avses i 10 kap. 3 §* Aktiebolagslagen. Lekmannarevisorn får i granskningsrapporten även lämna andra upplysningar som han eller hon anser att aktieägarna bör få kännedom om.

Enligt Kommunallagen (12 kap. 7 §) fullgör varje revisor sitt uppdrag självständigt. Av § 8 framgår att revisorn har rätt till sakkunnigt stöd vid granskningen.

Sammanfattning

- Storleken av de värdeöverföringar som kan göras från Poseidon, regleras av Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den för år 2022 högsta tillåtna värdeöverföringen kan beräknas till 1 672 800 kr. Den värdeöverföring som faktiskt sker från Poseidon, uppgår till 11 672 000 kr och består av koncernbidrag med 10 mkr och föreslagen utdelning med 1 672 000 kr. Från Poseidon görs därmed en otillåten värdeöverföring med 9 999 200 kr.
- För länder som tillhör EU, finns särskilda regler om när stat, kommun eller landsting får ge stöd till viss verksamhet. För de flesta sådana stöd krävs ett godkännande i förväg av EU-kommissionen. Om ett kapitaltillskott lämnas till ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag, t.ex. i form av ett aktieägartillskott, kan det vara ett olagligt statsstöd. Innan ett stöd lämnas, ska anmälan ske till EU-kommissionen genom näringsdepartementet. Poseidon har erhållit ett aktieägartillskott från sitt moderbolag med 7 940 000 kr. Eftersom man också gjort nedskrivningar av pågående projekt med 57 672 000 kr, finns risk för att det kan föreligga ett otillåtet statsstöd. Poseidon har inte begärt godkännande från EU-kommissionen och det finns

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca3955511c

20230602227522

därför risk för att bolaget kan drabbas av både böter och återbetalningsskyldighet av det erhållna stödet.

- Poseidon omfattas av Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser, då man erhållit kapitaltillskott från sitt moderbolag. Erhållna belopp ska framgå av redovisningen, samt ska det även redovisas hur kapitaltillskottet har använts. Redovisningen kan göras tydligare i denna del. Bolagets revisor ska även granska redovisningen och uttala sig om denna till bolagsstämman.

- Poseidons fastighetsbestånd är bokfört till 16 miljarder kr, men har ett uppskattat marknadsvärde på 48,5 miljarder kr. Trots detta har bolaget gjort nedskrivningar av pågående projekt med 57 672 000 kr. Det kan ifrågasättas om nedskrivningen motiveras av en verklig värdenedgång, eller om nedskrivningen endast sker i resultatreglerande syfte.

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

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

Värdeöverföring

För kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag gäller särskild lagstiftning med syfte att begränsa värdeöverföringar från sådana bolag (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), den s.k. Allbolagen. Poseidon är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och omfattas därmed av Allbolagens begränsningsregler.

Enligt § 3 i Allbolagen gäller;

"Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår."

Av propositionen (Prop. 2009/10:185) framgår att lagstiftningen ska ge en möjlighet till en viss ersättning på tillskjutet kapital, men med tydliga och kraftiga begränsningar. Det framgår också av propositionen, att syftet är att de vinstmedel som uppkommer i de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen, i huvudsak ska kvarstanna i bolagen och där långsiktigt användas för förvaltning, förädling och nyproduktion av bostadslägenheter.

Definitionen av värdeöverföring återfinns i Aktiebolagslagens 17 kap 1 §, vilket också propositionen till Allbolagen hänvisar till;

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c

20230602227523

"Med värdeöverföring avses i denna lag

1. vinstutdelning,

2. förvärv av egna aktier, dock inte förvärv enligt 19 kap. 5 §,

3. minskning av aktiekapitalet, den bundna överkursfonden eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, och

4. någon annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget."

Ett lämnat koncernbidrag utgör en förmögenhetsminskning för det bolag som lämnat bidraget om det saknar affärsmässig karaktär för bolaget. Det innebär att ett koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag räknas som en värdeöverföring. Däremot är inte ett aktieägartillskott från moderbolag till dotterbolag någon värdeöverföring. Skälet härtill är, att den förmögenhetsminskning som sker hos moderbolaget, när ett aktieägartillskott lämnas, i sin helhet kompenseras genom att värdet på dotterbolagsaktierna stiger med samma belopp. Någon förmögenhetsminskning hos det givande bolaget sker alltså inte och därmed har inte heller någon värdeöverföring ägt rum vid ett aktieägartillskott. Det innebär att lämnade koncernbidrag och erhållna aktieägartillskott ska ses som separata händelser, som inte är kvittningsbara mot varandra, vid bedömning av Allbolagens värdeöverföringsregler.

Den för Poseidon högsta tillåtna värdeöverföringen kan beräknas till 1 672 800 kr ((statslåneränta 1,46 % + 1 %) x aktiekapitalet 68 000 000 kr).

Poseidon har i bokslutet för år 2022 bokfört ett avdrag med 10 milj.kr för koncernbidrag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Beloppet belastar bolagets resultaträkning. Härutöver föreslås en utdelning med 1 672 000 kr.

Den sammantagna värdeöverföringen uppgår sålunda till 11 672 000 kr. Detta kan jämföras med den enligt Allbolagen högsta tillåtna värdeöverföringen, 1 672 800 kr, enligt ovan. Den otillåtna värdeöverföringen kan då beräknas till 9 999 200 kr.

Poseidon motiverar det föreslagna koncernbidraget med att det är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt och att det därmed inte skett någon reell värdeöverföring.

Som framgår ovan är koncernbidrag och aktieägartillskott två separata transaktioner med helt olika innebörd. Koncernbidraget belastar resultaträkningen som en kostnad, medan aktieägartillskottet bokförs i balansräkningen och påverkar inte resultatet. De två transaktionerna är därför inte jämförbara och inte heller kvittningsbara mot varandra.

Varken Allbolagen eller propositionen ger något utrymme för att tolka ett aktieägartillskott som en värdeöverföring, som kan kvittas mot ett koncernbidrag, vid prövning av hur stor värdeöverföring som får ske. Kvittning av en fiktiv skatt är inte heller något som Allbolagen tillåter.

De koncernbidrag som bolaget lämnat under åren 2017 – 2021 överstiger en miljard kr enligt nedan.

År	Lämnat koncernbidrag
2017	280 000 000
2018	253 000 000
2019	247 000 000
2020	216 000 000
2021	71 000 000

Signature reference: 03199982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c

20230602227524

Ytterligare en konsekvens av bolagets förfarande, är att en stor del av de hyror som Poseidons hyresgäster betalar, inte används för bolagets egen verksamhet. Det kan ses som särskilt allvarligt, med hänsyn till den effekt det får på bl.a. eftersatt underhåll av Poseidons fastighetsbestånd.

Poseidon har uppgett att det finns ett omfattande underhållsbehov i bolagets fastigheter. Bolaget har beräknat att ett stort underhållsbehov finns i 30 procent av beståndet, vilket motsvarar ca. 110 hus och ca 9 300 lägenheter och värderas till ca. 7,7 miljarder kr.

Härtill kommer de stora behov av energieffektivisering som finns i fastighetsbeståndet. Enligt de av bolaget lämnade uppgifterna, uppgår den genomsnittliga årliga energiförbrukningen till så mycket som 148,5 kWh/kvm. Det innebär att både behovet och möjligheterna till energibesparingar är mycket stora, vilket kräver betydande investeringar.

Den otillåtna värdeöverföringen från Poseidon, används inom Stadshuskoncernen bl.a. för att täcka underskott i bolag som bedriver icke vinstgivande verksamhet, t.ex. Stadsteatern, Business Region Göteborg och Got Event. Det kan ses som en form av beskattning av hyresgästerna inom allmännyttan, vilket strider mot likställighetsprincipen i Kommunallagens 2 kap. 3 §.

Jag har i granskningsrapporter för två föregående år riktat kritik mot bolagets beslut, att genom koncernbidrag avhända sig vinstmedel, som borde kvarstannat i bolaget och använts för att tillgodose fastigheternas goda bestånd. Bolaget har inte tagit till sig av kritiken och återupprepar även för det här aktuella räkenskapsåret samma förfarande.

Statsstöd

Av Poseidons bokslut framgår att man erhåller ett aktieägartillskott med 7 940 000 kr från sitt moderbolag, Förvaltnings AB Framtiden. Det erhållna aktieägartillskottet kan utgöra ett s.k. statsstöd.

På regeringskansliets webbsida står följande om statsstöd:

”Statsstöd är när stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. EU:s regler för statligt stöd regleras i EUF-fördraget. Det offentliga får med vissa undantag inte lämna stöd förrän det i förhand har godkänts av EU-kommissionen. Syftet med reglerna är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids.”

Branschorganisationen Sveriges Allmännytta skriver följande om EU:s statsstödsregler (Nedskrivning av fastighetsvärden, september 2017);

”Om en kommun stöder sitt allmännyttiga bostadsföretag på ett sätt som bedöms vara oförenligt med den gemensamma marknaden kan det komma att betraktas som ett olagligt statsstöd. Det gäller bland annat om stödet hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna ett visst företag och om det riskerar att påverka handeln mellan medlemsländerna.

Det skulle exempelvis kunna vara fallet om en kommun lämnar ett kapitaltillskott till sitt allmännyttiga bostadsföretag i samband med en nedskrivning av värdet i ett nyproduktionsprojekt. I sådana fall är det viktigt att, i ett tidigt skede, noga utreda frågan om det kan vara fråga om ett olagligt statsstöd eller inte.

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c

20230602275525

Alla stöd som kan misstänkas vara olagliga ska, innan de lämnas, anmälas till EU-kommissionen via näringsdepartementet. Kommissionen utreder frågan och meddelar därefter beslut. Inga stöd får lämnas och inga projekt får startas innan ett slutligt beslut föreligger."

Som framgår ovan, bedömer Sveriges Allmännytta att ett kapitaltillskott (t.ex. aktieägartillskott) i kombination med nedskrivning i nyproduktionsprojekt är en sådan situation, som kan riskera att vara ett olagligt statsstöd.

Poseidon har i sitt bokslut gjort nedskrivningar av pågående projekt, vilket i kombination med mottaget aktieägartillskott, enligt Sveriges Allmännytta, är exempel på fall, där frågan om det är olagligt statsstöd eller inte, bör utredas.

Av Allbolagens 2 § framgår att det får lämnas stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som;

"1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller
2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller
3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt."

Poseidon har inte genom näringsdepartementet inhämtat godkännande från Europeiska kommissionen för de bokförda transaktionerna med mottaget aktieägartillskott och nedskrivning av pågående projekt. En sådan förfrågan är det enda sättet att med säkerhet förvissa sig om att förfarandet är lagligt.

Som svar på min förfrågan har bolaget uppgett att *"Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon reell värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3."*

Här är dock inte frågan om lämnat koncernbidrag och reglerna om värdeöverföring, utan § 2 i Allbolagen handlar om frågan om erhållet stöd i form av kapitaltillskott (aktieägartillskott) från moderbolaget.

Genom underlåtenheten att inhämta godkännande, bryter man inte bara mot Allbolagen, utan utsätter dessutom bolaget för en betydande ekonomisk risk, som innebär att aktieägartillskottet kan behöva återbetalas, samt att böter kan utdömas.

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c

Transparenslagen

Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m., den s.k. Transparenslagen, syftar till att ge Europeiska kommissionen insyn i de finansiella förbindelserna mellan det allmänna och offentliga företag samt i vissa företags ekonomiska verksamhet. Med offentliga företag avses företag som direkt eller indirekt ägs av det allmänna, t.ex. en kommun. Företag som tillhandahåller tjänster, som inte i nämnvärd omfattning kan påverka handeln med andra EES-länder, är undantagna, liksom företag med en nettoomsättning, som under vart och ett av de senaste tre åren, understiger 40 miljoner Euro.

20230602227526

Poseidon bedriver verksamhet med uthyrning av bostäder och verkar i konkurrens med andra företag på bostadsmarknaden med samma verksamhet. Bolagets omsättning, 2 455 986 000 kr, överstiger det i lagen angivna gränsvärdet för redovisningsskyldigheten.

För Poseidon gäller § 3; *"Ett offentligt företag skall redovisa sina finansiella förbindelser med det allmänna så att det tydligt framgår vilka offentliga medel som företaget fått direkt eller indirekt, via andra offentliga företag eller finansiella institut, och hur medlen har använts (öppen redovisning).*

Av den öppna redovisningen skall särskilt framgå finansiella förbindelser som avser kapitaltillskott, förlustbidrag, amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån, gynnande genom avstående från vinst, fordran eller normal avkastning på offentliga medel samt ersättningar för ekonomiska åligganden från det allmänna."

Av Poseidons årsredovisning framgår att bolaget erhåller kapitaltillskott i form av aktieägartillskott med 7 940 000 kr. Utöver bolagets sedvanliga årsredovisning med resultat- och balansräkning, med tillhörande noter, lämnas inte några uppgifter om hur det erhållna kapitaltillskottet använts. Enligt min mening bör bolagets öppna redovisning förtydligas i detta avseende.

Av § 7 framgår att; *"Företagets revisor ska översiktligt för varje räkenskapsår granska om en öppen redovisning och en separat redovisning för ett företag har fullgjorts i enlighet med bestämmelserna i denna lag och i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.*

Revisorn ska upprätta en rapport över granskningen. Rapporten ska lämnas till stämman och styrelsen eller motsvarande lednings- och förvaltningsorgan på samma sätt och inom samma tid som föreskrivs för revisionsberättelsen enligt tillämplig revisionsförfattning för företaget."

Jag har uppmärksammat att bolagets revisor inte upprättat några rapporter som lämnats till bolagsstämma och styrelse för tidigare räkenskapsår. Om revisorn kommer att avlämna någon sådan rapport avseende det här aktuella räkenskapsåret, är inte känt vid tidpunkten för upprättande av denna granskningsrapport.

Nedskrivning pågående projekt

I Poseidons bokslut har avdragits nedskrivning av pågående projekt med 57 672 000 kr. Samtidigt har man återfört nedskrivningar från tidigare år med 24 072 000 kr avseende pågående projekt. Härutöver har man återfört nedskrivningar avseende byggnader med 37 190 000 kr.

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554), ska anläggningstillgångar normalt tas upp till belopp som motsvarar utgifterna för tillgångarnas förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärde). Nedskrivning till ett lägre värde får enligt 4 kap. 5 § ske om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Poseidon har under en följd av år gjort stora nedskrivningar av pågående ny- och ombyggnationer.

Fastighetsbeståndets bokförda värde (inkl. pågående ny- och ombyggnationer) uppgår till 16 074 711 tkr, vilket är en ökning med 541 241 tkr från föregående års bokförda värde, 15 533 470 tkr. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 48 555 948 tkr.

Övervärdet i Poseidons fastighetsbestånd uppgår alltså till dryg 32 miljarder kr.

I Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning för år 2020, sid 19, skriver bolaget att man ser en risk i att ekonomin belastas av onödiga nedskrivningskostnader. Skrivningen får antas syfta på

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c

20230227227

nedskrivningar hos dotterbolagen eftersom Förvaltnings AB Framtiden inte själva äger några fastigheter eller nedskrivningsbara projekt.

Med hänsyn till det låga bokförda värdet i förhållande till det marknadsmässiga värdet av fastigheterna, kan det ifrågasättas om de nedskrivningar som sker är motiverat av en verklig värdenedgång, eller om nedskrivningar sker av enbart resultatreglerande skäl. Den av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden påtalade risken för onödiga nedskrivningar kan anses tyda på detta, liksom att tidigare gjorda nedskrivningar återförs. Det långsiktiga ägarperspektiv, som ska kännetecknа ett allmännyttigt bostadsföretetags ägande, talar även för att en större återhållsamhet vad gäller nedskrivningar borde tillämpas.

Frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt

Enligt 10 kap. 3 § Kommunallagen, ska det i bolagsordningen anges att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell eller annars av större vikt, innan de fattas, när skötseln av en kommunal angelägenhet överlämnats till ett helägt kommunalt bolag.

Av både bolagsordning och ägardirektiv för Poseidon framgår, att bolaget ska inhämta Göteborgs kommunfullmäktiges ställningstagande innan sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, fattas.

Poseidon har på förfrågan uppgett, att man under år 2022 inte har hänfört några sådana frågor till kommunfullmäktige före beslut. Bolaget har i ägardialogen med sitt moderbolag Förvaltnings AB Framtiden uppgett, att man inte har något att rapportera gällande eventuella ärenden av principiell beskaffenhet.

De frågor för vilka jag redogjort ovan, är av den omfattningen och går så långt utöver bolagets normala verksamhetsfrågor, att de borde ha varit föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande före beslut hos bolaget.

Göteborg den 9 februari 2023

Tore Svensson

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: TORE SVENSSON
Date: 2023-02-09 16:26:15
BankID refno: 604d5e87-e41d-4bf2-a272-c54e672dd4fa

Lekmannarevisor: Tore Svensson

20230602275 28

Signature reference: 0319982a-00dd-44f1-8001-de7ca395511c