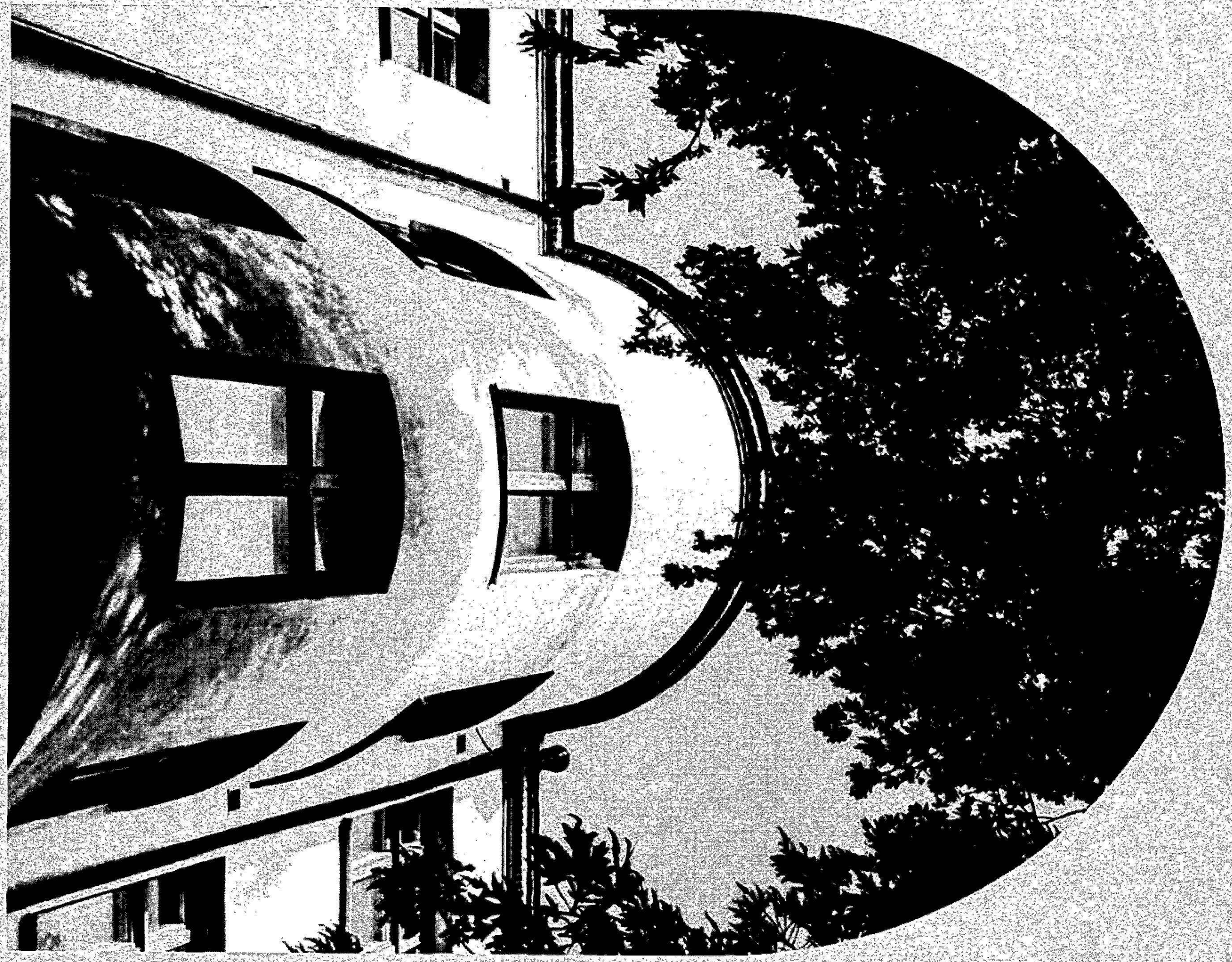
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619:2025062304555



ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADS AB POSEIDON

POSEIDON

Innehåll

Bostads AB Poseidon är Göteborgs största hyresvärd. Vi äger och förvaltar 28 675 hyresrätter och är hem till ungefär var tionde göteborgare. Vi ingår i **Framtidenkoncernen**, en del av **Göteborgs Stad**.

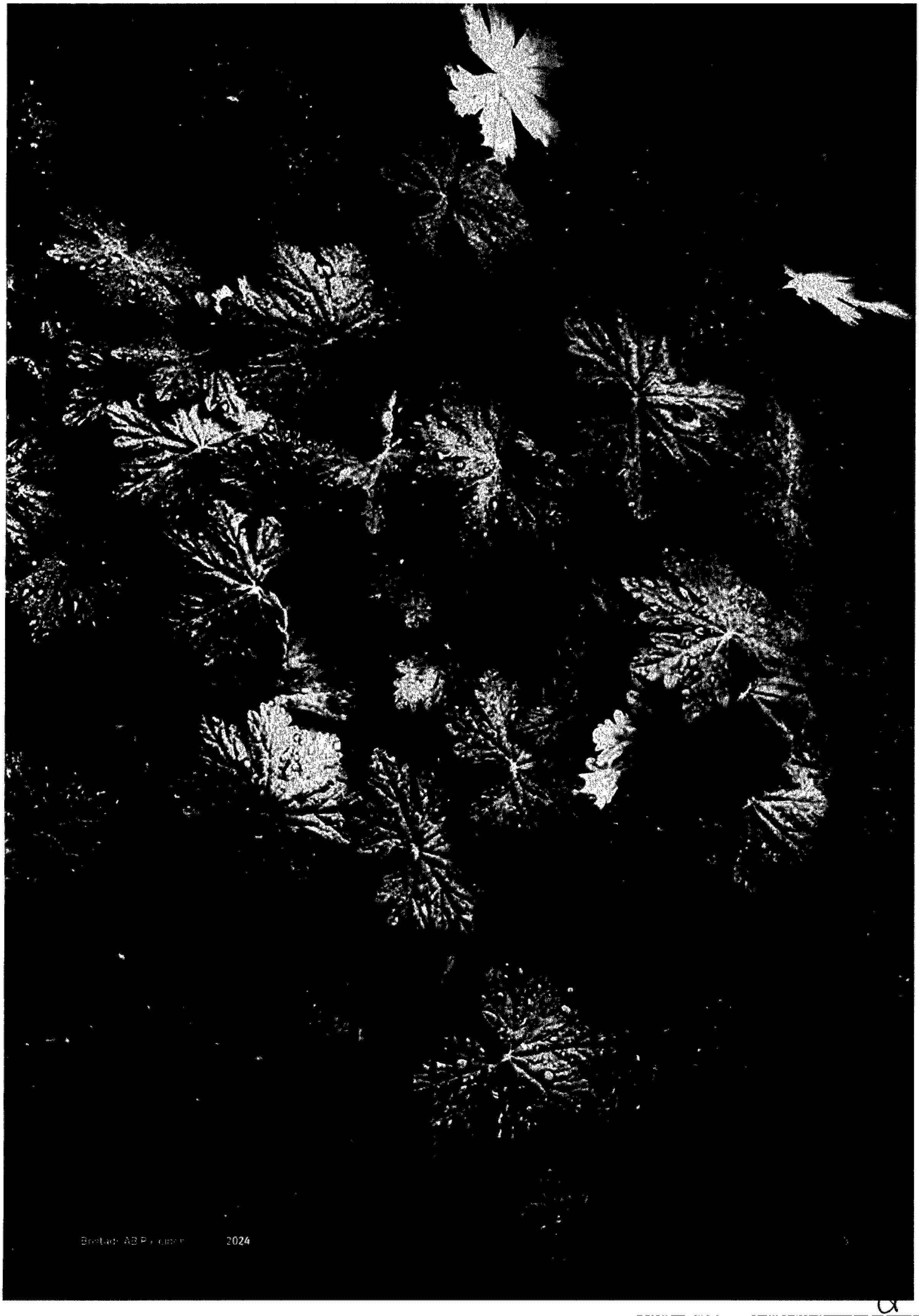
Som en del av allmännyttan finns vi till för att skapa verklig nytta i samhället. Genom en superslipad fastighetsförvaltning i alla lägen, alltid med hyresgästen i fokus, jobbar vi mot vår vision – att vara en del av lösningen.

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 2024 gör **Framtidenkoncernen** en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på framtiden.se

Göteborgs Stad

2024 I KORTHET	**4**
VD HAR ORDET	**6**
UPPDRAG OCH MARKNAD	**8**
HYRESGÄSTER	**11**
UTVECKLINGSOMRÅDEN	**14**
FASTIGHETER	**17**
UNDERHÅLL OCH RENOVERING	20
NYPRODUKTION	22
MEDARBETARE	**24**
KLIMAT OCH MILJÖ	**28**
BOLAGSSTYRNING	**32**
LEDNING, STYRELSE OCH REVISORER	**34**
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	**36**
ÅRETS VERKSAMHET	36
RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER	38
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	40
UTBLICK 2025	41
FEMÅRSÖVERSIKT	42
FINANSIELLA RAPPORTER	**44**
RESULTATRÄKNING	45
BALANSRÄKNING	48
KASSAFLÖDESANALYS	52
NOTER	54
REVISIONSBERÄTTELSE	72
GRANSKNINGSRAPPORT	75
FASTIGHETSFÖRTECKNING	**76**
FASTIGHETSBESTÅND PER STADSOMRÅDE	77
LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT	85

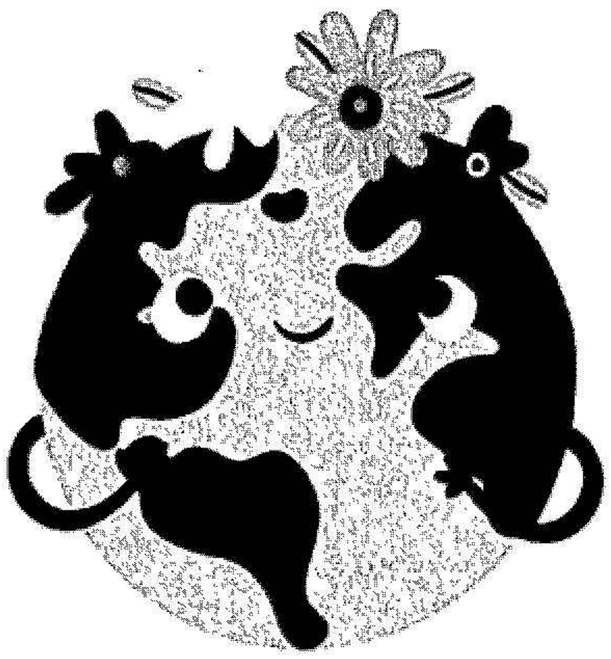


ank=20250619;20250623045558

2024 i korthet

Lyckat återbruksprojekt

På Hisingen lyckades vi återbruka drygt 87 procent av materialet till tre nya lägenheter och var en av finalisterna till Årets Bästa Klimatinitiativ.



1342

cykelrum inventerades under året som ett led i vårt mobilitetsarbete, där vi vill underlätta för fler boende att cykla och resa hållbart i sin vardag.

1740

Antal lägenheter där vi genomför eller planerar för stamrenoveringsprojekt fram till 2026, den högsta renoveringstakt vi haft på drygt 15 år. Under 2024 har vi lagt 374 kr/kvm på underhåll och investeringar.



FOTO: AMANDA FALKMAN

Premiär för Poseidonvarvet

I APRIL ANORDNADE vi för första gången **Poseidonvarvet**, där vi bjöd in våra hyresgäster till en dag av rörelse och umgänge på sju platser i staden. Hyresgäster i alla åldrar kunde gå eller springa olika sträckor, köra tipspromenad och ta del av olika aktiviteter. En härlig dag som vi ser fram emot ska bli en fin tradition!

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619;20250623045559

14
trainees

Via **Framtidsverkstaden** har vi under året erbjudit 14 lärlingsanställningar i samverkan med **Bostadsbolaget.** I slutet av året fick samtliga trainees en anställning inom bolagen.

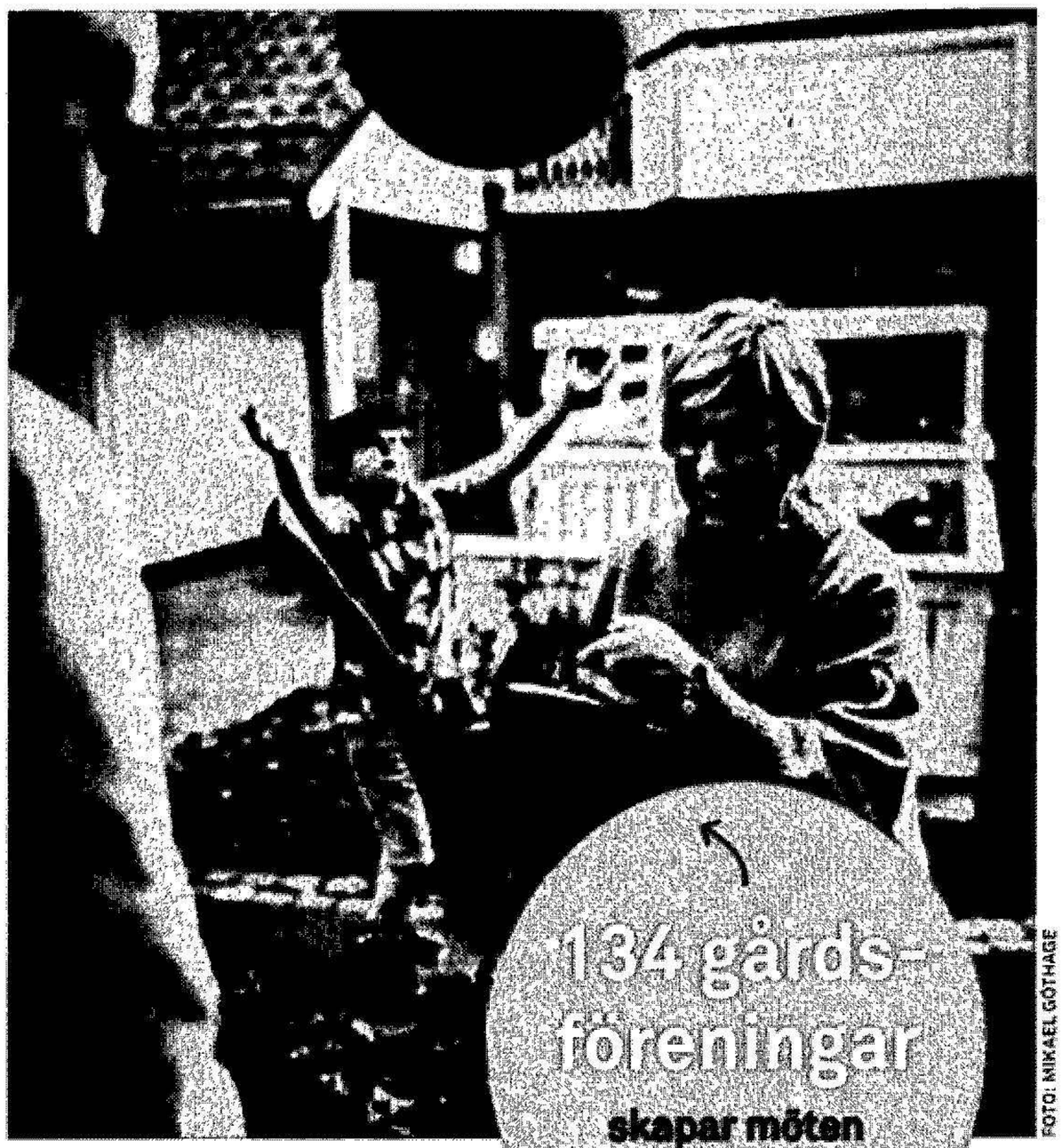


FOTO: MIKAEL GÖTHAGE

134 gårds-föreningar skapar möten mellan grannar.



ILLSUTRATION: LILJEWALL

Lätt att leva klimatsmart i nytt kvarter

UNDER ÅRET STARTADE uthyrningen av 63 nya lägenheter i kvarteret **Omställningen** utmed Litteraturgatan i Backa. Huset är byggt med noga utvalda material för att kunna halvera koldioxidutsläppen. I stället för att bygga p-platser till huset erbjuder vi hyresgäster som flyttar in bil- och cykelpooler, cykelservice, gratis kollektivtrafik och tillgång till återbrukshus.

Kundservice för alla

FRÅN OCH MED november tar vår centrala kundservice emot alla samtal från våra hyresgäster samtidigt som vi förbättrat återkopplingen via de digitala kanalerna. Hyresgäster behöver inte passa telefontider, får snabbare service och bättre återkoppling på sina ärenden.

HEJ!

28 675

HYRESRÄTTER FÖRVALTAS AV OSS PÅ POSEIDON, EN ÖKNING MED 128 LÄGENHETER FRÅN 2023. VI ÄR HEM FÖR NÄSTAN VAR TIONDE GÖTEBORGARE.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf



”
Jag är imponerad
över den vilja
som finns att göra
skillnad för våra
hyresgäster och
hela staden.”

YLVA MORÉN,
VD POSEIDON

ank=20250619;20250623045600
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Ylva Morén

VD PÅ
BOSTADS AB POSEIDON

→ **I OKTOBER TILLTRÄDDE** jag som vd på **Poseidon**. Det som lockade mig hit var bland annat visionen, att vara "En del av lösningen". Hemmet är en viktig del av livet och det är häftigt att vi kan erbjuda en mångfald av hus och platser där människor växer upp, lever och bygger gemenskap. Genom våra hus kan vi vara en del av lösningen på flera sätt.

Jag har fått ett varmt mottagande och tagit del av mångas kunskap och tankar den här första tiden. Efter visselblåsarrapporten som publicerades i början av året och pekade på brister i arbetsmiljö och ledarskap, finns förstås många reflektioner och upplevelser att lyssna in. Min bild är att Poseidon är välskött i grunden med ett spännande uppdrag som engagerar. Det har gjorts ett gediget arbete kring kultur och värderingar, men kultur är en färskvara och många av oss är nya på Poseidon. Vi har därför fortfarande en resa att göra där vi behöver reflektera gemensamt och hitta tillbaka till en tillitsfull och stöttande kultur.

EFTER NÅGRA EKONOMISKT tuffa år ser vi nu att vi de kommande åren kommer att kunna växla upp takten på investeringar och underhåll i vårt befintliga bestånd. Vi gör det för att hyresrätten fortsatt ska vara attraktiv och våra hyresgäster och medarbetare ska känna sig stolta över sina hem och husen vi förvaltar.

Mycket har hänt under 2024. Ett projekt vi är extra stolta över är Kaniken, där vi skapat nya lägenheter med så gott som uteslutande återbrukat material. Ett litet steg för ett bättre klimat och ett stort kliv i vårt kunskapsbyggande.

Vi fortsätter att leverera fler bostäder till göteborgarna, 128 nya hyresrätter stod klara i år och fler är i produktion. I våra utvecklingsområden ökar den upplevda tryggheten för fjärde året i rad, vilket är bevis på att satsningarna ger effekt.

Jag är också glad för att vi startat en ny tradition med *Poseidonvarvet*, där vi bjuder in till gemenskap och rörelse. Liksom det engagemang vi visar för att vi och våra hyresgäster ska våga bry sig om varandra.

I ÅR HAR vi tagit steg för att digitalisera vår service, det ger förutsättningar för snabb återkoppling, men även mer tid att åtgärda fel och för de möten som behöver äga rum. För några innebär det förstås en tröskel att kontakta oss digitalt, men vi kommer att stötta och finnas där även för dem.

JAG VILL RIKTA ett stort tack till alla för det varma välkomnande jag fått och allt arbete som gjorts under året. Jag är imponerad över den vilja som finns att göra skillnad för våra hyresgäster och hela staden och ser fram emot att få bidra i det.



YLVA MORÉN,
VD PÅ POSEIDON

Tre viktiga frågor inför nästa år

UNDERHÅLLET
Hyresrätten ska vara attraktiv som boendeform och vi behöver accelerera upp både inre och yttre underhåll.

BEMÖTANDE
Bemötandet är A och O för en bra service, att vi tar oss tid att lyssna och mötas på riktigt.

ARBETSMILJÖN
Vi ska ta vara på det stora engagemang som finns och ge våra medarbetare möjligheter att utvecklas.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf
ank=20250619;20250623045613

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae78-b7e[illegible]e5bffcf
20250623045620250619-2025

UPPDRAG OCH MARKNAD

Hem åt var tionde göteborgare

Var tionde göteborgare har sitt hem hos Poseidon. Vi finns nära våra hyresgäster och tar ett stort ansvar för att tillsammans med andra bidra till trygga och levande bostadsområden med plats för fler.

2025 Bostads AB Poseidon

ank=20250619:20250623045630

→ **VÅRT UPPDRAG BESKRIVS** i ägardirektivet, som beslutas av kommunfullmäktige. **Poseidon** 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.

Poseidons vision – *En del av lösningen* – vägleder och inspirerar oss i vårt uppdrag och i vardagliga situationer. I våra stora samhällsutmaningar kring integration, klimat och mobilitet kan vi som bostadsbolag vara en del av lösningen tillsammans med andra. Visionen är även ett verktyg för våra medarbetare att i den egna yrkesrollen hitta motivation och reflektera över hur var och en av oss kan agera för att vara en del av lösningen.

Våra värderingar – *Schyssta, Handlingskraftiga, Lyssnande* och *Ett lag* – har vi tagit fram tillsammans. Värdeorden beskriver hur vi agerar mot varandra, i mötet med hyresgäster och andra som vi möter.

Det här är Framtidenkoncernen

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

Vision
- En del av lösningen

Värderingar
- Schyssta
- Handlingskraftiga
- Lyssnande
- Ett lag

POSEIDONS VERKSAMHET ÄR uppdelad i sju geografiska distrikt samt ett huvudkontor i Gamlestaden med fem avdelningar; Administrativ utveckling, Fastighetsutveckling Förvaltningsutveckling, HR och Kommunikation.

Distrikten har det övergripande fastighetsägaransvaret och härifrån utgår yrkesgrupper som jobbar nära våra hyresgäster. Huvudkontorets avdelningar samordnar, ger stöd och bidrar med expertkompetens till hela organisationen. Till huvudkontoret hör även uthyrningsavdelningen och kundservice med kontor i de centrala delarna av staden.

KOMMUNFULLMÄKTIGES BUDGET ÄR det övergripande styrdokumentet för stadens bolag och förvaltningar. Här definieras mål och uppdrag, som speglas i **Framtidenkoncernens** affärsplan. Framtidens affärsplan definierar sex målområden, som är gemensamma för alla bolag i koncernen; *Nyproduktion, Underhåll och renovering, Utvecklingsområden, Miljö och klimat, Förvaltning och hyresgäster* samt *Ekonomi*. Samtliga målområden bryts ner till konkreta mål och aktiviteter i Poseidons årliga verksamhetsplan, som sedan ligger till grund för distriktens och avdelningarnas egna verksamhetsplaner.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623043564

Många söker hyresrätt i staden

→ **DET OSÄKRA OMVÄRLDSLÄGET** bestod under 2024 med pågående krig i Ukraina och Gaza samt hot om ökade handelshinder. Under året började inflationssiffrorna i Sverige ligga i nivå med målen och **Riksbanken** genomförde flera räntesänkningar. Sammantaget bedöms läget vara något stabilare än tidigare. Efter flera år av positiva siffror för befolkningstillväxten kom under året betydligt försiktigare prognoser för såväl riket som Göteborg. Efterfrågan på bostäder i Göteborg är fortsatt hög med ökande bostadspriser och fler registrerade sökande på **Boplats**.

I GÖTEBORG FINNS drygt 307 000 bostäder, varav hälften är hyresrätter. **Framtidenkoncernen** äger cirka hälften av dessa, vilket innebär att var fjärde göteborgare bor inom allmännyttan.

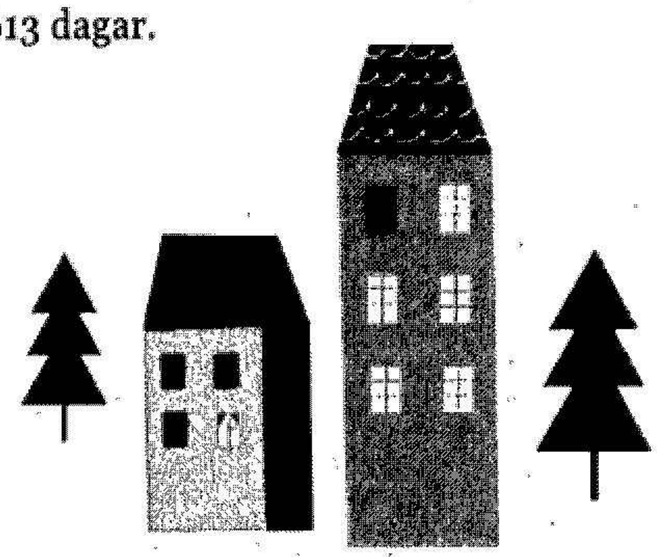
Boplats Väst, som förmedlar **Poseidons** lägenheter, hade i slutet av året drygt 293 000 registrerade sökande. Poseidon förmedlade 1 996 lägenheter via Boplats under 2024 och i snitt anmälde 139 personer intresse till varje lägenhet. Den genomsnittliga kötiden bland dem som tecknade kontrakt hos Poseidon 2024 ökade något under året till 2 613 dagar.

UNDER 2024 INFÖRDES ett inkomstkrav för nyproducerade lägenheter med syfte att säkerställa att personer inte drar på sig hyresskulder. För nyproducerade lägenheter ska den sökande ha en månadsinkomst efter skatt som överstiger lägenhetens månadshyra.

Vakansgraden för lägenheter var fortsatt låg under året. Lägenhetsomsättningen uppgick till 12,7 procent. Vakansgraden för parkeringsplatser var vid årsskiftet 11,4 procent, vilket är en ökning med 3 procentenheter jämfört med föregående år.

SOM ALLMÄNNYTTIGT BOLAG bidrar vi till att grupper som har svårt att komma in på ordinarie bostadsmarknad får en lägenhet. Under 2024 förmedlades 133 kontrakt inom vårt bosociala åtagande, där de allra flesta kontrakt förmedlades via **Exploateringsförvaltningen**.

Tillsammans med **Störningsjouren** arbetar vi aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Under året kunde vi genom samarbetet lämna 188 lägenheter till den ordinarie bostadsmarknaden.



Hyran 2024

BOSTADSHYRORNA HÖJDES MED i genomsnitt 5,35 procent från den 1 mars 2024 och med 4,45 procent från den 1 januari 2025. Den 1 januari 2024 höjdes hyran för p-platser med i snitt 21 procent. Höjningen var den andra av tre liknande justeringar som görs för att anpassa parkeringshyrorna till **Framtidenkoncernens** prisstrategi.

Möjligheter att byta lägenhet

NUVARANDE HYRESGÄSTER GES förtur till lediga lägenheter via en koncerngemensam omflyttningsplats. I början av 2025 utökas **Omflyttningsplatsen** med ett **bytestorg**, med möjlighet att söka andra hyresgäster som är intresserade av ett direktbyte inom allmännyttan. Under 2024 bytte 471 **Poseidon**-lägenheter kontraktsinnehavare via Omflyttningsplatsen och 225 direktbyten beviljades.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

HYRESGÄSTER

Ökad service, trygghet och trivsel

En gemensam kundservice, premiär för Poseidonvarvet och uppskattade sommarlovsaktiviteter. Det och mycket mer har varit i fokus under året för att öka service, trygghet och trivsel för våra hyresgäster.



→ **FÖR ATT ÖKA** känslan av trygghet och trivsel i våra områden har vi under året fortsatt att satsa på aktiviteter som får fler grannar att mötas och få inflytande över sitt boende. Tillsammans med samarbetspartners och genom egna initiativ och aktiviteter har vi erbjudit allt från trygghetsvandringar och gårdsmöten till hyresgästaktiviteter och lovaktiviteter. *Sommar i Backa*, där vi tillsammans med andra aktörer bemannade idrottsplatsen under nio sommarlovsveckor, lockade i år 4 000 hyresgäster och andra i närområdet, en dubblering av unika besökare från 2023.

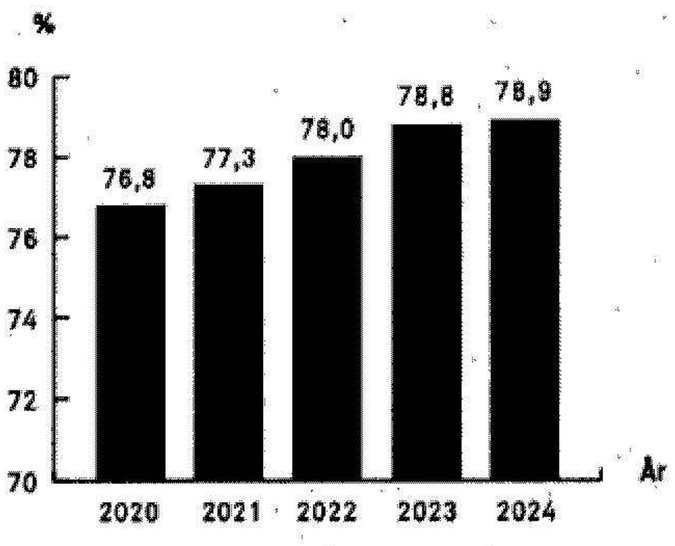
I APRIL VAR det premiär för Poseidonvarvet, en ny tradition för våra hyresgäster där vi bjöd in till en dag av rörelse på sju platser runt om i staden. Hyresgäster kunde anmäla sig till lopp, gå eller springa, och umgås med oss och sina grannar. Drygt 840 hyresgäster deltog i våra sju lopp och uppskattningsvis runt 2 500 besökare kom till våra start- och målområden där det ordnades olika aktiviteter under dagen. En succé som vi ser fram emot att utveckla ytterligare under 2025.

Våra 134 gårdsföreningar uppmuntrar grannar att mötas kring gemensamma intressen, allt från odling till fritidsaktiviteter för barn och unga. Med trygghetskonceptet *Våga bry dig* uppmanar vi grannar att uppmärksamma och agera vid våld i nära relationer. I år fokuserade vi särskilt på betydelsen av att säga hej till sin granne. Vid årets Orange Day, som uppmärksammar våld mot kvinnor, hade vi aktiviteter, föreläsningar eller manifestationer i alla våra sju distrikt.

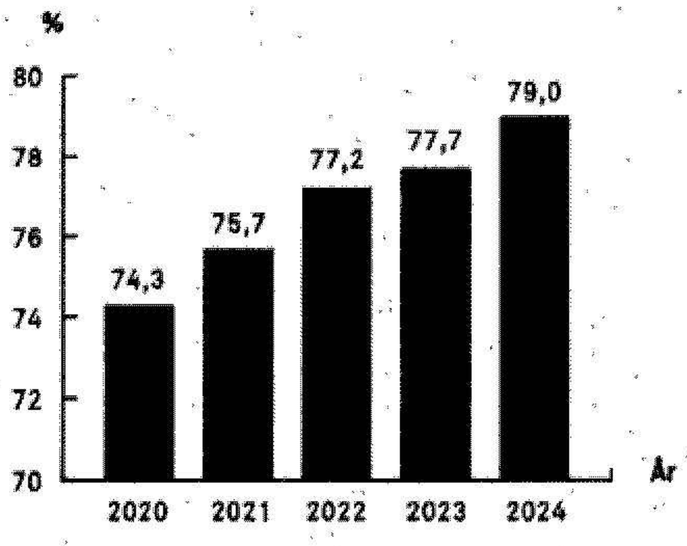
UNDER ÅRET HAR vi haft stort fokus på att förbättra service och tillgänglighet för våra hyresgäster. Sedan november har vi inte längre begränsade telefontider till husvärdarna, utan vår centrala kundservice är tillgänglig hela dagen för hyresgäster när de har behov av service eller har frågor kring sitt boende.

Vi har även utvecklat *Mina sidor* och boendeappen så att hyresgäster enkelt kan registrera sina ärenden digitalt och få återkoppling från rätt person.

SERVICEINDEX (%)



TRYGGHET (%)



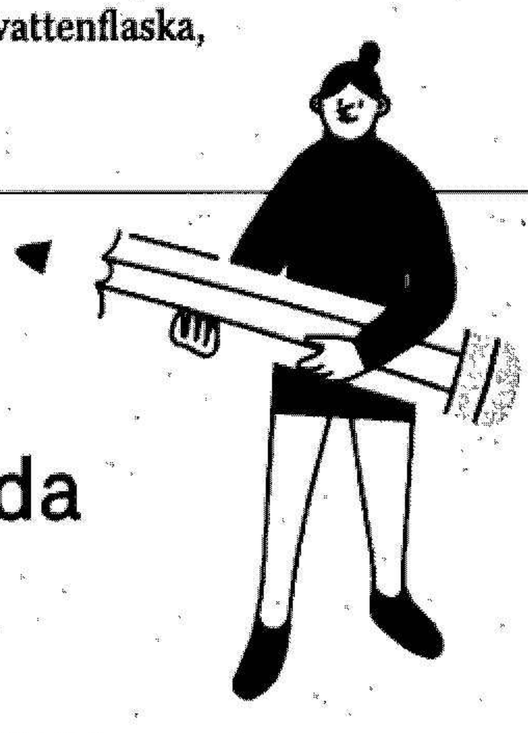
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619;20250623045665

FOTO: AMANDA FALKMAN



→ **SUCCÉ FÖR NYA POSEIDONVARVET**

Det första Poseidonvarvet blev en härlig dag av rörelse, umgänge och roliga upplevelser. Vid start- och målområdena för loppen anordnades olika aktiviteter för besökarna tillsammans med bland annat lokala föreningar och organisationer. Allt från cirkusskola, ansiktsmålning och ballongfigurer till prova-på-sporter, musik och foodtrucks. Populärt och uppskattat! Och för de som sprang eller gick våra lopp var det nöjda och glada deltagare som belönades med medalj, vattenflaska, banan och kexchoklad.



Fler hyresgäster nöjda med vår service

VÅR ÅRLIGA HYRESGÄSTENKÄT skickas ut till hälften av hushållen. I årets enkät ökade vårt serviceindex något till 78,9 procent och vårt produktindex ökade till 76,0 procent. Fler upplevde också att de får hjälp när det behövs, där ökade siffran med 0,8 procentenheter till 82,4 procent.



Hallå där **Susanne Riutta**

CHEF KUNDSERVICE

Vi har sedan 2023 arbetat med införande av en central kundservice. Vad har hänt under 2024?

– Under året har vi byggt upp vår kundservice, satt nya rutiner och arbetssätt, infört vårt ärendehanteringssystem och börjat ta emot samtal från samtliga hyresgäster inom **Poseidon**. Kundservice är nu vägen in för våra hyresgäster om de behöver hjälp via telefon och vårt mål är att alltid ge bästa möjliga service.

Hur ger vi hyresgästen bästa service?

– Genom att vara tillgängliga, ha information så att vi slipper hänvisa hyresgästen vidare och se till att hyresgästen får återkoppling på sitt ärende fortlöpande. På det sättet ska hyresgästen få både snabbare och bättre service.

På vilket sätt är vi mer tillgängliga?

– Tidigare hänvisades hyresgästen till våra husvärdars korta telefontider för att till exempel anmäla ett fel. Det snabbaste sättet att få hjälp nu är att registrera sitt ärende via appen eller Mina sidor. Då kan du också följa ditt ärende, få återkoppling och chatta med husvärden. Det går också att ringa eller besöka oss på kundservice under kontorstider på vardagar.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619-20250623045567

UTVECKLINGSOMRÅDEN

En stad utan särskilt utsatta områden

I fem av våra områden satsar vi extra för att vända utvecklingen och skapa en trygg stad med lika uppväxtvillkor. Målet är att ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område.

→



→ **GÖTEBORGS STAD HAR** som mål att ingen del av staden ska finnas på polisens lista över utsatta områden. I arbetet har **Framtidenkoncernen** getts en tydlig roll och sedan 2020 arbetar vi efter en koncerngemensam strategi för att skapa närvaro, trygghet och framtidstro i våra fem utvecklingsområden – Backa, Biskopsgården, Hjällbo, Frölunda torg och Lövgärdet.

Strategin bygger dels på förvaltningsnära insatser som trygghetssäkrade fastigheter, fokus på rent och snyggt och en ökad närvaro av bland annat trygghetsvärdar, dels på att vi satsar extra för att skapa en förändring genom stadsutveckling och sociala satsingar.

UNDER ÅRET KUNDE vi i stort sett slutföra trygghetssäkringen av våra fastigheter med installation av gallerburar i källarförråd, utökad belysning och säkra lås och dörrar. Bland de större renoveringsprojekten märks ombyggnad av lokaler till 24 lägenheter på Skolspåret, fasad- och fönsterrenoveringar på Bondegärdet och Skolspåret i Hjällbo samt stamrenovering på Näverlursgatan vid Frölunda torg.

En av våra större satsningar på meningsfull fritid och framtidstro är *Lights On*, där sammanlagt 4 000 grundskoleelever i staden erbjuds aktiviteter före och efter skoltid. På sex platser i staden finns Framtidshubbar, som ger råd och inspiration kring arbete, studier eller egenföretagande.

I våra områden sker flera aktiviteter som syftar till att skapa en meningsfull fritid och ökad framtidstro, flera av dem i samverkan med andra aktörer. I **Backa** genomfördes under året satsningen *Sommar i Backa*, ett nytt medborgarlöfte signerades och mötesplatserna Hjalmarstugan och Loungen utvecklades med fler aktiviteter och ökad bemanning. I **Hjällbo** har lokalen Kärnan utvecklats till en mer tillgänglig mötesplats och de vinnande förslagen i boendebudgeten genomfördes, bland annat lördagsaktiviteter, kräftfest och visning av EM-finalen i fotboll på torget.
I **Lövgärdet** bjöds områdets skolor in till en gemensam städdag och allaktivitetshuset Eklövet nyinvigdes med syfte att locka fler målgrupper till lokalerna med bland annat en återbruksbutik.
I **Biskopsgården** genomfördes medborgarbudgeten *Bästa Biskop* med bland annat tivoli och matfestival, ungdomar från området fick jobb som helgvärdar och planering pågår för att skapa en ny mötesplats i tidigare Länsmanskyrkan.
I **Frölunda-Tynnered** arrangerades jobbfestival, bollek och löparträning för boende. Mötesplatsen Tillgången utökades med fler aktiviteter för både barn och föräldrar.

RESULTATEN FRÅN ÅRETS hyresgästenkät visar att våra insatser gör skillnad. I årets mätning noterar vi att den upplevda tryggheten sammantaget i våra utvecklingsområden ökar för fjärde året i följd och når samma nivå som för Poseidon i stort. Frölunda torg är det område där tryggheten ökar mest i årets mätning. Även när det gäller hur attraktiv man upplever den egna stadsdelen och hur god service man upplever ser vi att våra utvecklingsområden närmar sig snittet för bolaget som helhet.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619;20250623045369


POSEIDON

Hjulverkstan skapar jobb och ger cyklar nytt liv

→ **2024 ÖPPNADE HJULVERKSTAN** i Backa och Lövgärdet. Här repareras övergivna cyklar av ungdomar, som får chans till ett jobb som cykelreparatör.

Hjulverkstan, som drivs av **Rädda Barnen** tillsammans med **Poseidon**, lånar sedan ut cyklarna till boende. Sedan tidigare finns en Hjulverkstad även i Hjällbo.

– Vårt mål är att ungdomarna tillsammans med oss utvecklar den till en viktig plats i området, säger **Daniel Andersson** från Rädda Barnen.

Hallå där **Anneli Assmundson Bjerde,**

UTVECKLINGSCHEF, DISTRIKT HISINGEN.



Vad gör en utvecklingschef?

– Min roll handlar om att strategiskt och övergripande arbeta med ökad social hållbarhet och samverkan. Det finns många som vill göra gott i området. Vi kan inte göra allt själva, men tillsammans med andra kan vi nå långt.

Vad har ditt fokus varit i år?

– Det har varit ett fantastiskt kul år! Vi har medverkat i en medborgarbudget med matfestival och tivoli – aktiviteter som lockade flera tusen göteborgare. Vi utvecklar även en ny mötesplats med **Bostadsbolaget**. Det finns mycket samverkan i Biskopsgården och i år har vi arbetat för att slå samman *Handslaget Biskopsgården* och *Bo Bra* till ett utökat partnerskap med **socialförvaltningen Hisingen, AB Volvo, Västsvenska handelskammaren, DFDS Seaways, Balder** och **Willhem**. Nu gör vi en handlingsplan med fokus på bättre förutsättningar för barn och unga och fler möjligheter till egen försörjning. På **Poseidon** har vi analyserat behoven för att kunna rikta våra insatser rätt och satsa där det behövs. I dag har vi exempelvis flera insatser för fritid och läxhjälp, men färre inom jobbsatsningar.


FOTO: SHUTTERSTOCK

Mamma United stärker kvinnor i Backa

ATT STÄRKA MAMMOR i utsatta områden och ge dem bättre förutsättningar att påverka sina liv är målet för **Mamma United**. I samarbete med **Poseidon** anordnar de utbildningar i Backa för att bygga kunskap och gemenskap.

Varje vecka hålls kurser där man pratar om allt ifrån hur socialtjänsten fungerar, till tips om kost, hälsa, föräldraskap och arbetsmarknad.

– Jag förstår mer av de svenska reglerna nu, säger **Muna Ahmed**, en av deltagarna.

Mamma United utgår från en viktig grundtanke: när mammorna påverkas så påverkas hela familjen.

– Det handlar inte bara om att få ny kunskap och möjlighet att öva på språket, det sociala sammanhanget är så viktigt – att vara en del av något, säger **Anja Nordenfelt**, grundare och generalsekreterare för Mamma United.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619:20250623045570

amk=20250619:20250623045711

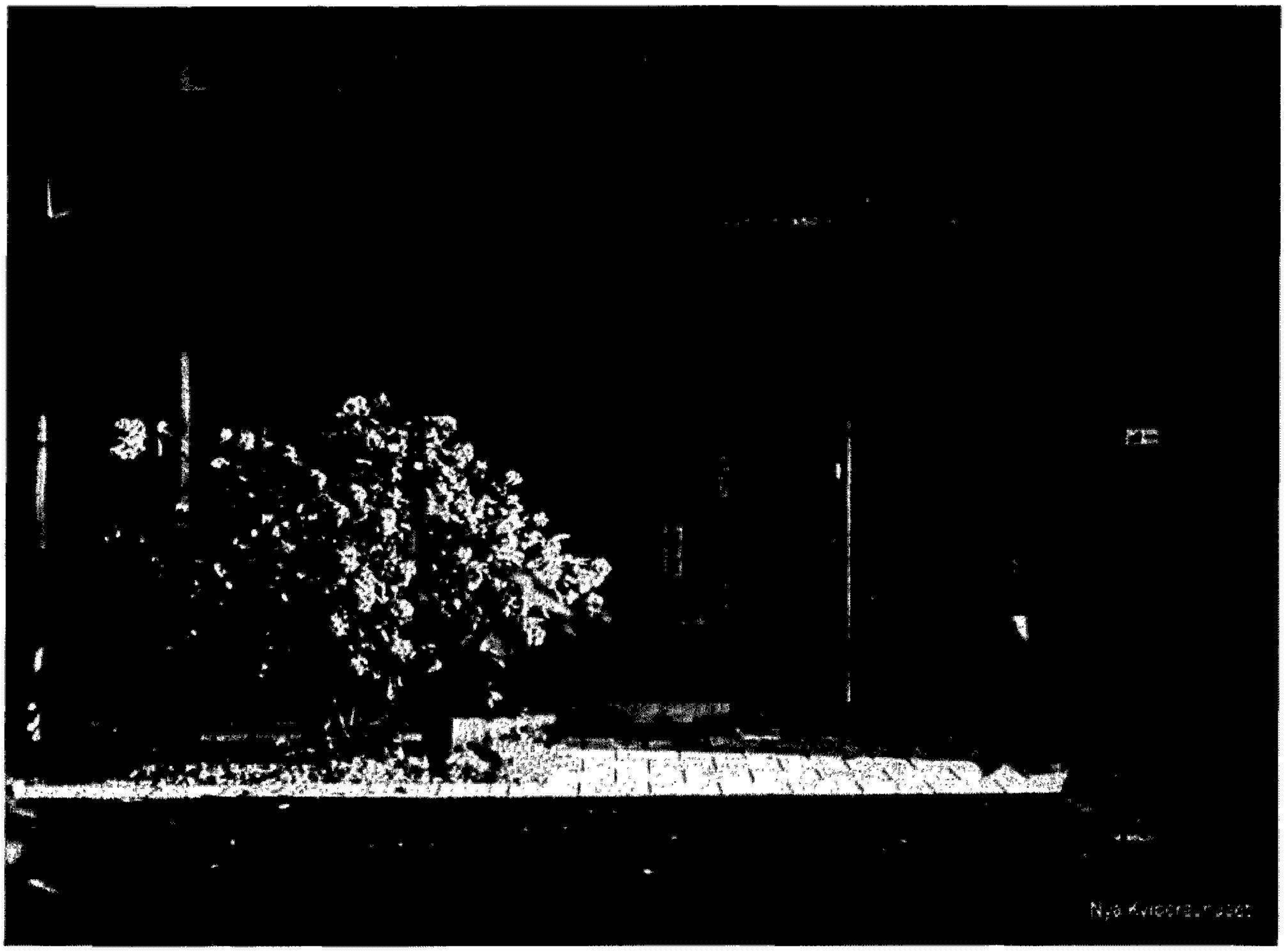
FASTIGHETER

Hus i hela staden

Våra 28 675 lägenheter finns i hus
från olika tidsepoker runt om i Göteborg.
Under året har beståndet ökat med
128 hyresrätter och vi har lagt 722 mnkr
på investeringar och underhåll
i befintligt bestånd.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Första Is AB Poseicon 2024



Våra fastigheter

→ **POSEIDON ÄGER OCH** förvaltar hyresrätter i hela staden. Beståndet omfattar 357 bostadsfastigheter med 28 675 hyresrätter och 1 882 lokaler. I anslutning till bostäderna finns 15 451 fordonsplatser.

Vårt äldsta hus byggdes 1840 och vår senaste nyproduktion färdigställdes 2024. Närmare 28 procent av fastighetsbeståndet är folkhemsfastigheter, byggda under 1940- och 50-talen. Cirka 26 procent av lägenheterna är från miljonprogrammet och byggdes under åren 1965–1975. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheterna är 1983.

DEN VANLIGASTE LÄGENHETSTYPEN är två rum och kök. Snittlägenheten hos Poseidon är 64 kvadratmeter med en månadshyra på 7 436 kr. Snitthyran för bostäder uppgår till 1 405 kr per kvadratmeter och år. 21 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/månad.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 16,8 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på 50,5 miljarder kronor.

UNDER ÅRET HAR fastighetsbeståndet ökat med 128 nya bostäder. **Framtiden Byggutveckling** har levererat 128 lägenheter genom nyproduktion och vi har konverterat ytor till 31 lägenheter. 28 tillfälliga lägenheter i paviljonger har rivits och 3 gästlägenheter har konverterats till lokaler. Under året förvärvades aktierna i **Fastighets AB Sannegården 26:1** från **Bygga Hem i Göteborg AB** med anledning av nyproduktion vid Danaplatsen.

Lokalytan uppgår till 113 278 kvm, varav 59 procent utgörs av kommersiella lokaler i anslutning till bostäderna. De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av **GöteborgsLokaler**. Vår enskilt största lokalhyresgäst är **Göteborgs Stad**, som hyr lokaler som används företrädesvis för boende med socialt stöd. 1 203 lägenheter i beståndet hyrs ut via **SGS Studentbostäder**.

Lokaler och fordonsplatser utgör cirka 5 procent vardera av bruttohyresintäkterna.

ank=20250619:20250623045372
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

Värdering av fastigheterna

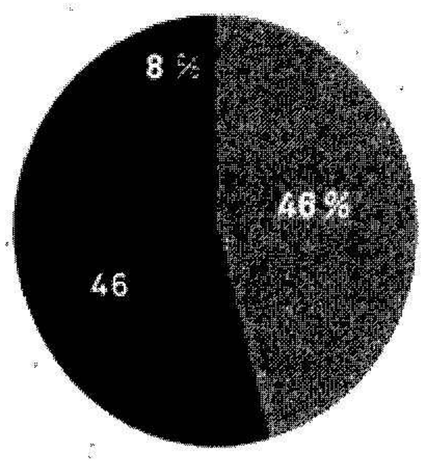
VID VARJE ÅRSSKIFTE och per den sista juni internvärderas **Framtidenkoncernens** fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde,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

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

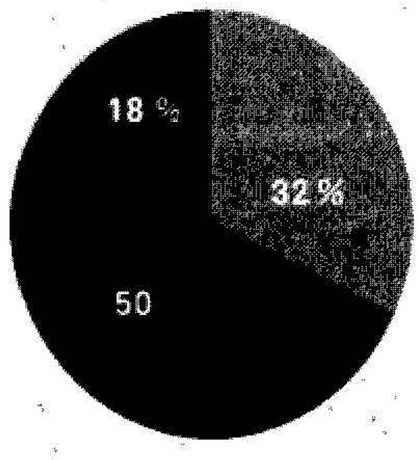
Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1983.

ENLIGT VÄRDERINGSMODELLER UPPGÅR marknadsvärdet på **Poseidons** fastighetsbestånd till 50,5 mdkr (46,5), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 33,7 mdkr (30,1). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 8,7 procent jämfört med 2023.

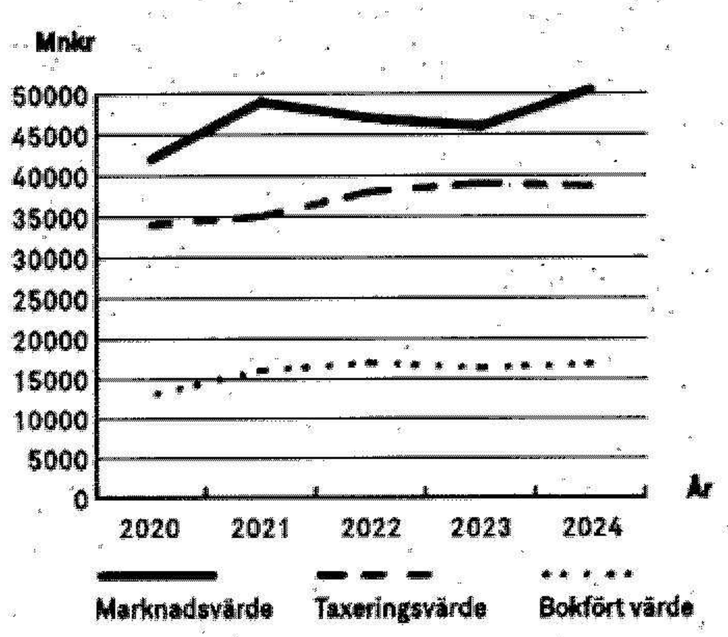
MARKNADSVÄRDE



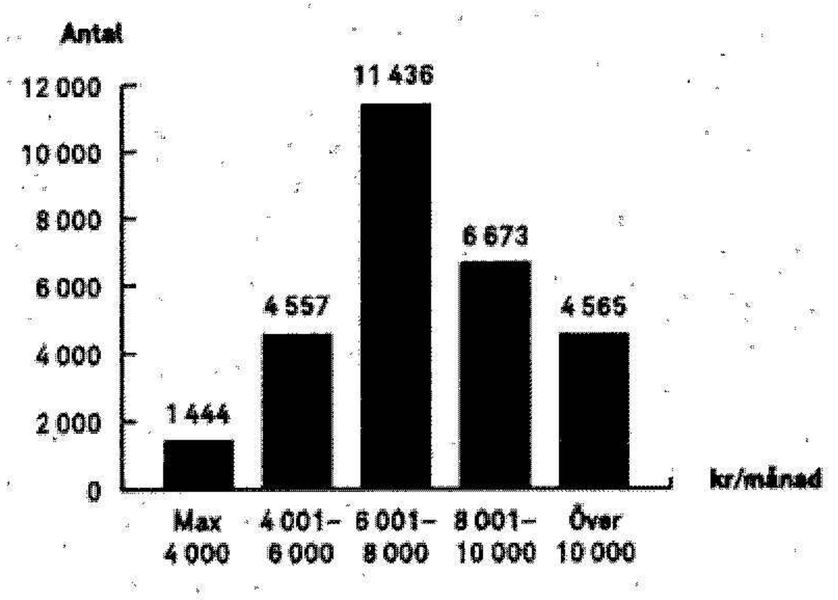
TOTAL YTA



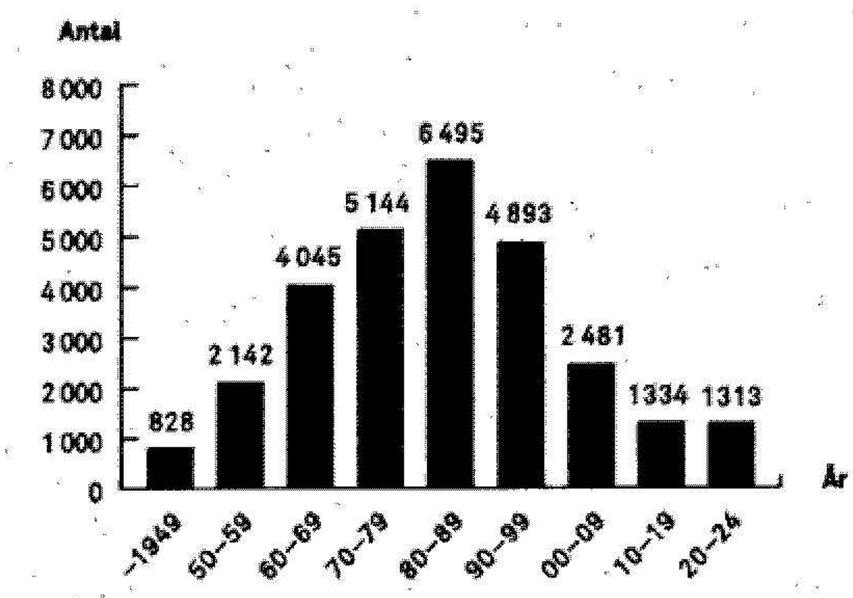
VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER



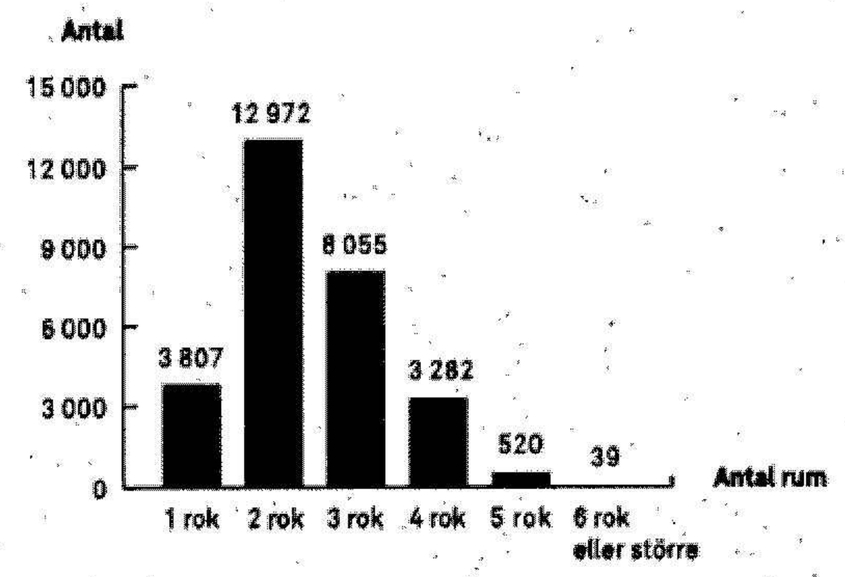
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



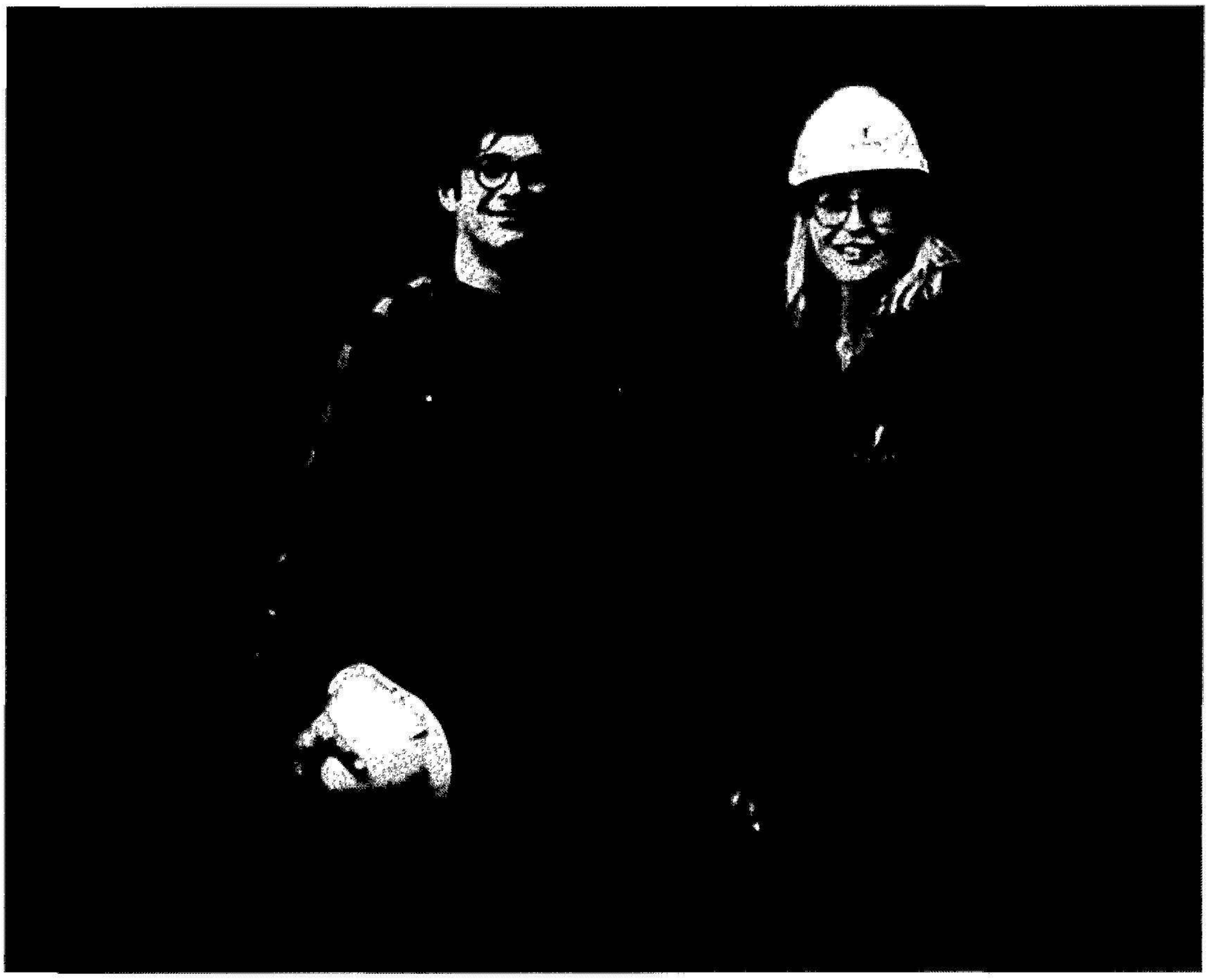
ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619-20250623045773



Hus som ska leva länge

→ **VI FÖRVALTAR VÅRA** fastigheter för både nuvarande och kommande generationer av göteborgare. Under 2024 lade vi 722 mnkr på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, vilket motsvarar 374 kr/kvm.

DÅ STAMMAR OCH tätskikt i våtutrymmen i stora delar av beståndet passerat sin förväntade livslängd planerar vi för ett flertal större projekt de kommande åren. Vid årsskiftet pågick planering, dialog eller renovering i stamrenoveringsprojekt som omfattar cirka 1 740 lägenheter med planerad start fram till 2026. Detta är en betydligt högre renoveringstakt än vi haft de senaste åren.

Inför varje större renovering sker ett samråd med hyresgäster där också **Hyresgästföreningen** kan medverka. Syftet med samrådet är att informera om nödvändiga åtgärder och vilka delar hyresgästen har möjlighet att påverka.

Under 2024 slutfördes sex samråd inför stamrenoveringar och ytterligare två samråd pågår.

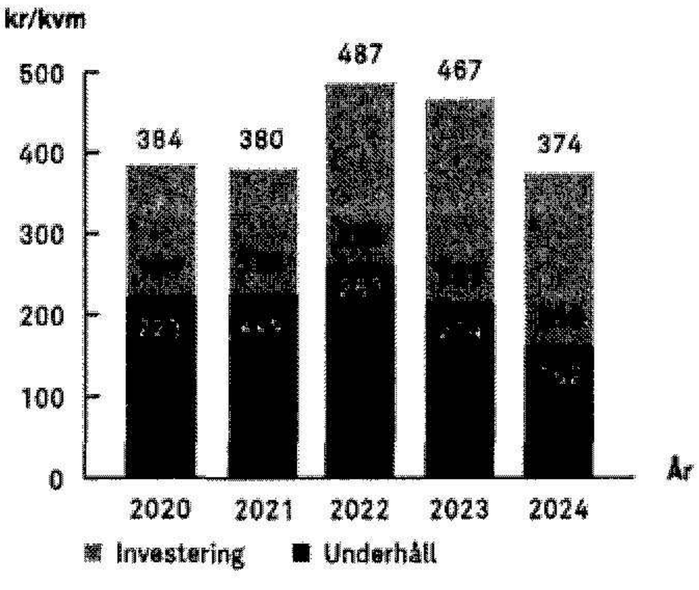
För att hålla hyresnivåerna nere sker renoveringarna i regel utefter en basnivå, som bara omfattar de nödvändiga åtgärderna. För att öka valfriheten och inflytandet har hyresgäster även möjlighet att välja till tillval vid renoveringen. Exempel på tillval kan vara inglasad balkong, köksrenovering eller golvvärme i badrum.

DET HAR UNDER året varit fortsatt fokus på att se över hur återbruk och bevarande av material och inredning kan minska vår klimatpåverkan vid underhåll och renoveringar.

I år blev vårt återbruksprojekt på Hisingen klart, där vi konverterat två lokaler till tre lägenheter med målet att 100 procent av materialen ska komma från återbruk.

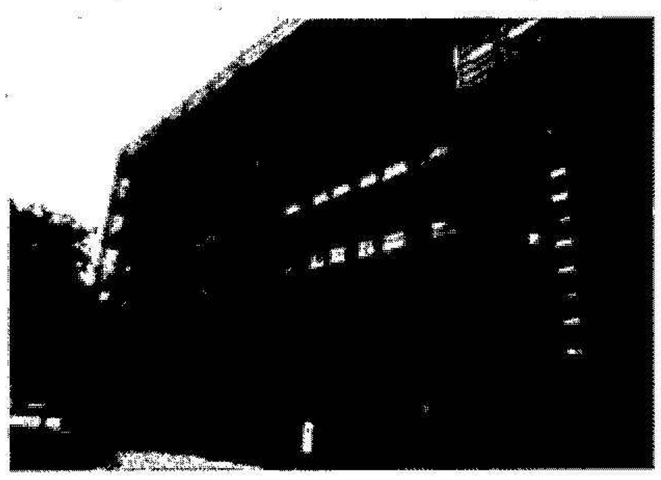
UNDER ÅRET HAR vi även påbörjat arbetet med att klimatberäkna CO_2-avtrycket för våra material. Målet är att kunna följa upp och mäta effekten av användning av material med lägre klimatavtryck samt återbruk och bevarande i såväl projekt som i ordinarie förvaltning.

UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND



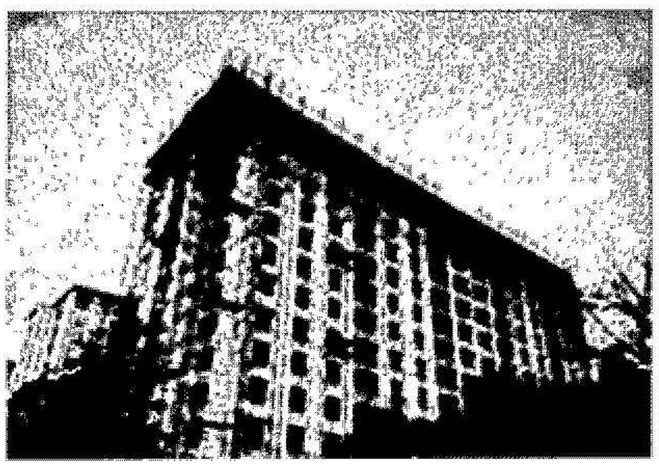
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619-20250623045574

Våra största projekt under 2024



Skolspåret, Hjällbo

Under hösten stod totalrenoveringen av Skolspåret 37–42 klar. Tidigare lokaler har omvandlats till 24 lägenheter, alla med fyra rum och kök. Huset är en del av Göteborgs Stads bevarandeprogram.



Näverlursgatan, Frölunda torg

Stam- och badrumsrenoveringen på Näverlursgatan 18–24 har pågått sedan 2023. 21 nya lägenheter skapas genom om- och tillbyggnad. Hyresgäster beräknas flytta tillbaka under våren 2025.



Kvarteret Furiren, Haga

Kvarteret Furiren i Haga genomgår en fasadrenovering på innergårdar och takomläggning på delar av husen. Här upptäcktes även hussvamp under arbetets gång. Tre av sex gårdar stod klara under 2024.



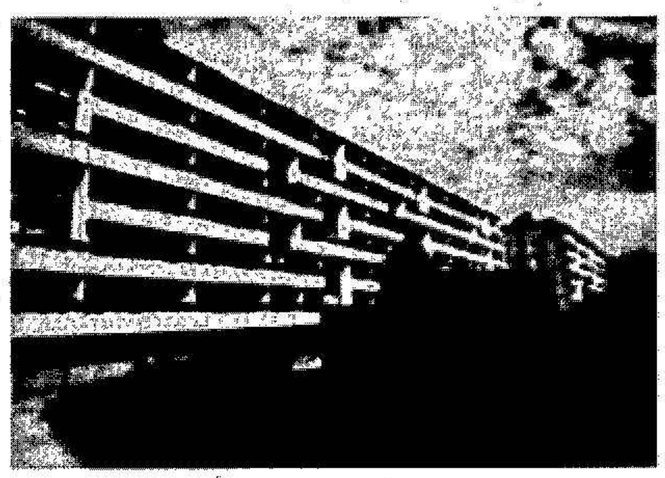
Doktor Heymans gata, Guldheden

På Doktor Heymans gata 5, 7 och 9 genomgår 108 lägenheter från 1951 en stamrenovering och får nya badrum. Vi ser även över ventilationen och drar ny el. Beräknas stå klart december 2025.



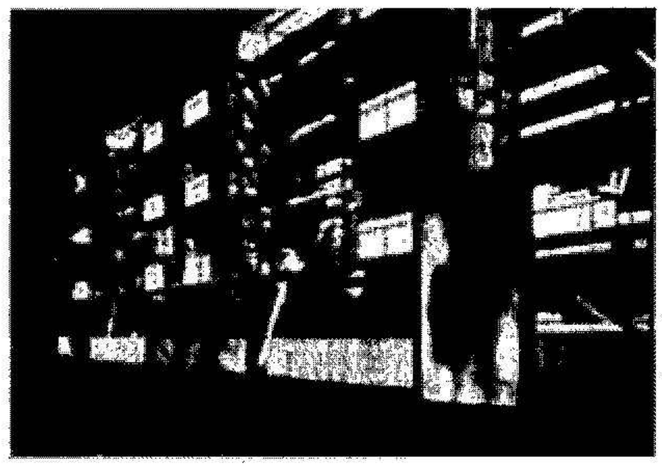
Parkeringshus Blekeslänten, Lunden

Två parkeringshus rustas upp i Lunden. Vi ser över betongkonstruktion, byter ut vattenledningar, elsystem och belysning samt förbereder för laddstolpar. Beräknas stå klart januari 2025.



Skolspåret, Hjällbo

På 14 byggnader på Skolspåret 1–73 avslutades under året ett större tak- och fasadarbete. Husen ingår i Göteborgs bevarandeprogram och upprustningen har skett i samråd med antikvarie.



Bondegärdet, Hjällbo

På Bondegärdet utför vi fasadrenovering med fönsterbyte på våra hus från 1960-talet med totalt 397 lägenheter. Under 2024 har vi arbetat med 6 av totalt 14 hus som ingår i projektet. Beräknas stå klart under hösten 2026.

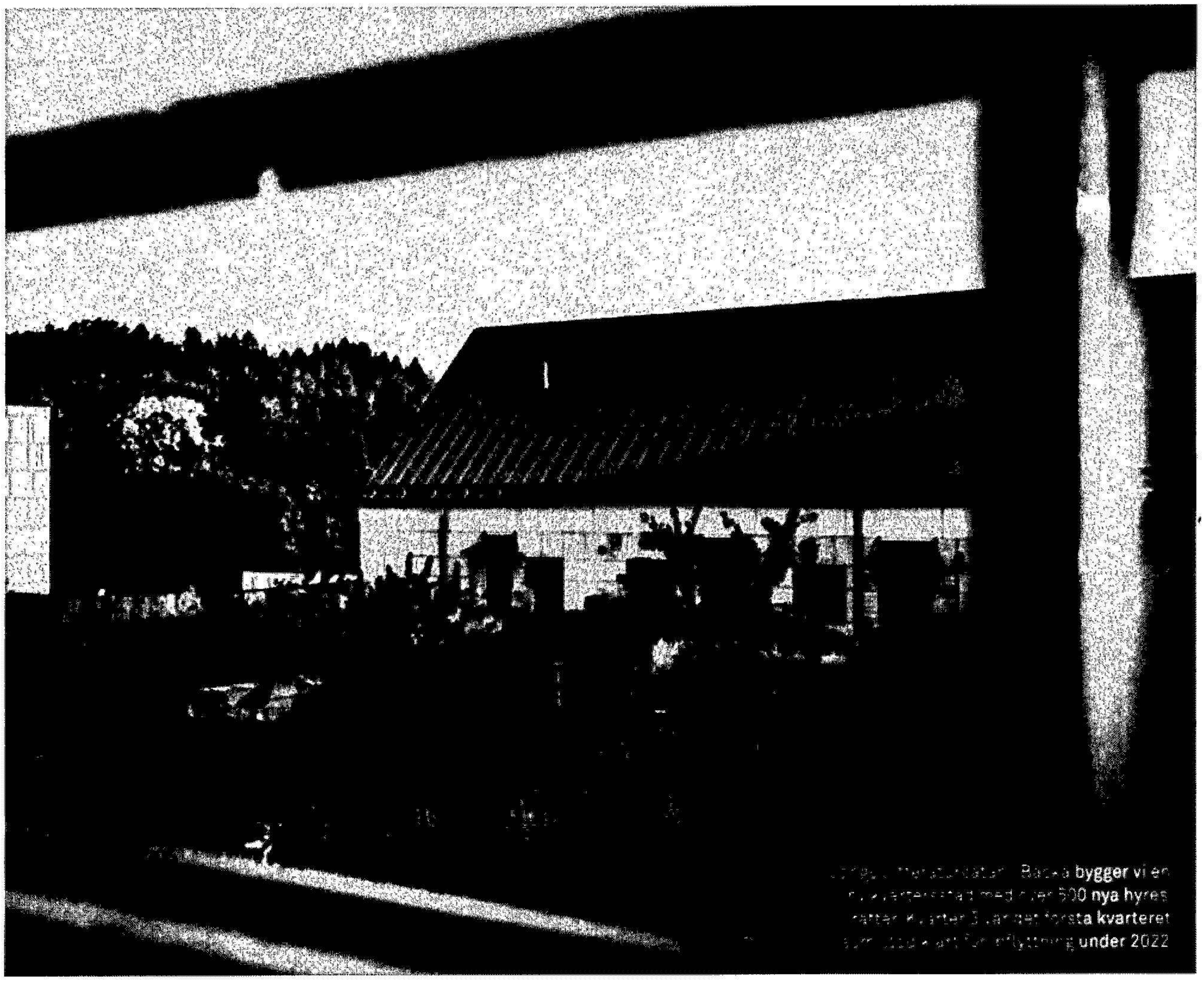


Doktor Forselius backe, Guldheden

Det ikoniska, välvda huset på Doktor Forselius backe från 1963 ska nu få ny fasad med tilläggsisolering och treglasfönster. Renoveringen sker i två etapper med start under 2024 och beräknas vara klart hösten 2026. Totalt omfattar arbetet 598 lägenheter.

ank=20250619:20250623045755

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf



Nya hem på flera sätt

→ **VI FORTSÄTTER ATT** bidra med så många nya bostäder vi kan åt göteborgarna. Under 2024 färdigställdes 128 lägenheter genom nyproduktion. Ytterligare 31 lägenheter tillskapades genom att tidigare lokaler och vindar konverterades till bostäder.

Nyproduktionen sker via **Framtiden Byggutveckling**, som planerar och bygger husen som **Poseidon** sedan hyr ut och förvaltar. Förutom de nybyggda husen skapar vi fler lägenheter genom att bygga på husen eller bygga om utrymmen till lägenheter där det är lämpligt.

UNDER 2024 FLYTTADE hyresgäster in i 66 nybyggda hyresrätter i Gamlestaden och 62 nybyggda lägenheter vid Litteraturgatan i Backa. Vi startade även uthyrningen av kvarteret Omställningen vid Litteraturgatan, som rymmer 63 lägenheter med inflyttning under våren 2025.

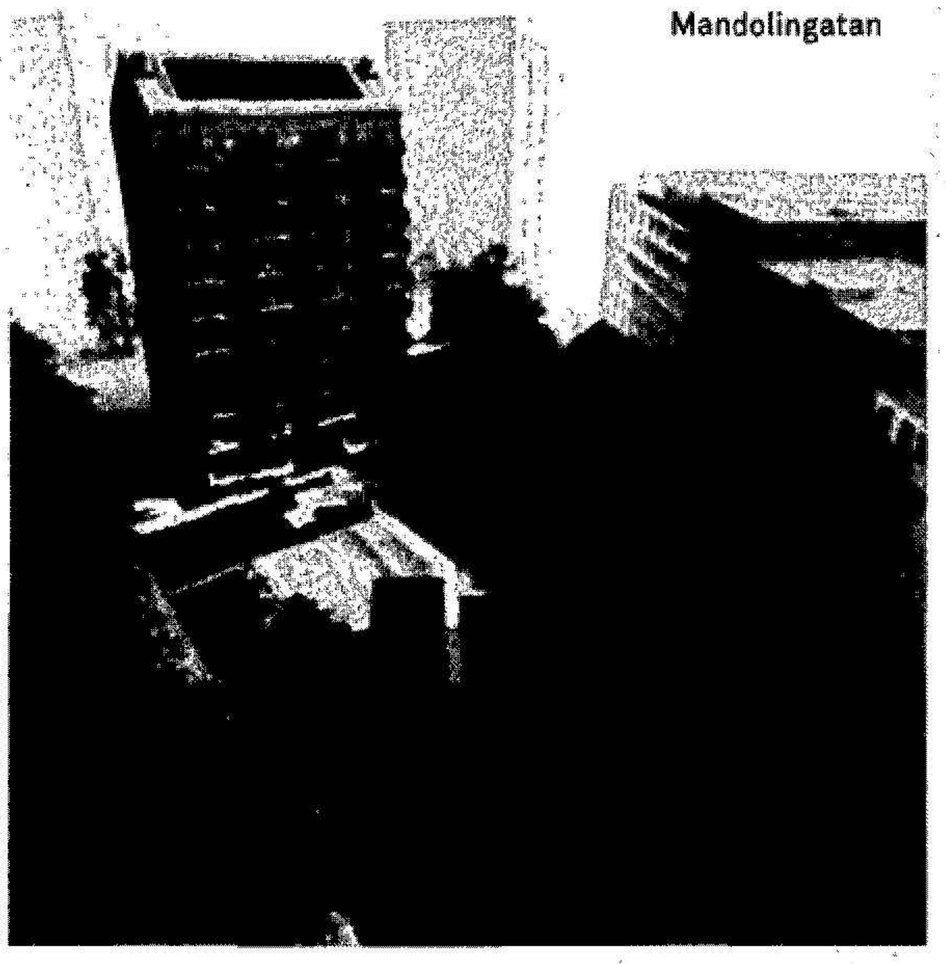
Vår nyproduktion ska bidra till en hållbar stad. Vid Litteraturgatan byggs två spännande kvarter med extra fokus på minskad klimatpåverkan. I kvarteret Omställningen har målsättningen varit att halvera koldoxidutsläppen under byggtiden. Kvarteret Återbruket är ett pilotprojekt med storskaligt återbruk med målet att minst hälften av det inbyggda materialet ska komma från återbruk.

VI ÄR ÄVEN måna om att hålla antalet parkeringsplatser nere och i stället underlätta för våra hyresgäster att välja hållbara sätt att resa. I de nybyggda kvarteren har våra hyresgäster tillgång till bra cykelparkeringar, cykelpool, bilpool och realtidstavlor i entrén som visar avgångar med kollektivtrafiken. De har även under första månaderna kunnat resa gratis med kollektivtrafiken och fått information och uppmuntran att välja hållbara ressätt.

Sammanlagt 31 lägenheter har tillkommit genom konverteringar under året. På Skolspåret i Hjällbo har ett tidigare föreningshus med delvis tomma lokaler byggts om till 24 lägenheter med fyra rum och kök. I kvarteret Kaniken på Stålhandskegatan i Kyrkbyn har vi i ett läroprojekt omvandlat två tidigare lokaler till tre lägenheter med hjälp av så gott som uteslutande återbrukat material. På Marconigatan vid Frölunda torg har fyra lägenheter tillskapats från tidigare lokaler.

ank=20250619-20250623:2304576

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

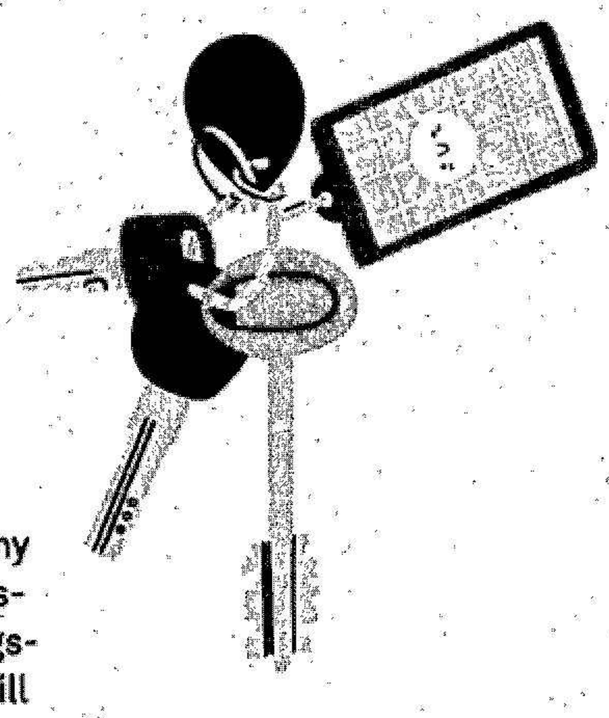


Mandolingatan

VISUALISERING: LILJEWALL

Nytt kvarter vid Mandolingatan

→ **LÄNGS MANDOLINGATAN** har vi sedan 2019 byggt en helt ny kvartersstad med över 500 hyresrätter. De tidigare kala parkeringsytorna har därmed förvandlats till lugna bostadsinnergårdar med verksamhetslokaler i bottenplan. Under 2024 byggstartade det femte och sista kvarteret, som bildar en port in till gatan. Huset rymmer 38 lägenheter och får en vacker tegelfasad. Inflyttning planeras till 2026.



529

lägenheter

Så många **Poseidon**-lägenheter hade vi i pågående nyproduktion vid årsskiftet. Av dessa är 190 klara för inflyttning under 2025 och resterande under 2026.

Kvarteret som uppmuntrar omställning

→ **KVARTERET OMSTÄLLNINGEN** i Backa är ett pilotprojekt där koldioxidutsläppen har halverats under byggtiden. Huset har fått en delvis återbrukad fasad i skiffer och en stomme av närproducerat trä. Våra hyresgäster får möjlighet att fortsätta bidra till klimatomställningen. I stället för att bygga p-platser erbjuder vi extra bra mobilitetstjänster för att underlätta för våra hyresgäster att bo utan att äga egen bil. Här kan hyresgäster hämta ut paket i närområdet, testa gratis kollektivtrafik, använda det lokala återbrukshuset och hyra både el-lastcyklar och bil.

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER NYPRODUKTION 2024

Adress	Antal lägenheter
Måns Bryntessonsgatan, Gamlestaden	66
Litteraturgatan, kvarter 4	62
Summa färdigställda 2024	**128**

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2024-12-31

Adress	Antal lägenheter
Litteraturgatan, kvarter 6	108
Litteraturgatan, kvarter Omställningen	63
Masthuggskajen, G1	126
Säterigatan, Danaplatsen	175
Mandolingatan, kvarter G	38
Näverlursgatan, påbyggnad	19
Summa pågående	**529**

PLANERADE BYGGSTARTER 2025

Adress	Antal lägenheter
Litteraturgatan, kvarter 2	140
Litteraturgatan, kvarter Återbruket	66
Litteraturgatan, kvarter 8	65
Summa planerade	**271**

ank=20250619-20250623045777

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf



MEDARBETARE

Motiverade medarbetare

Vårt arbetsgivarlöfte ”Vi bygger plats för dig” pekar ut riktningen för hur vi vill uppfattas som arbetsgivare. Under året har vi utbildat 14 trainees, erbjudit 394 sommarjobb och fört samtal kring trygg och säker arbetsplats.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf
ank=20250619:20250623045579

Ökad motivation

Årets medarbetarenkät visade höga betyg för ledarskap, motivation och kommunikationsklimat. **Index för Hållbart Medarbetarengagemang,** som sammanfattar motivation, ledarskap och styrning, nådde 80 jämfört med 78 i föregående mätning.

→ **POSEIDON HAR 405** medarbetare i olika yrkesroller. De flesta arbetar på något av våra distrikt och den enskilt största yrkesgruppen är husvärdar. Personalomsättningen upppgick under året till 9,3 procent. Utöver den egna verksamheten levererar Poseidon koncerngemensamma tjänster via **Framtidens Lönecenter** samt organiserar trygghetsvärdar för fler bostadsbolag i Backa, Lövgärdet och i Frölunda-Tynnered.

För att skapa fler vägar in i fastighetsbranschen erbjöds under året 14 trainee-platser i samarbete med **Bostadsbolaget**. Deltagarna har under ett års tid haft en lärlingsanställning med lön där de varvat teori med praktiskt arbete under handledning. I slutet av året fick alla en anställning hos bolagen, varav åtta hos Poseidon. Utbildningen har skett på **Framtidsverkstaden**, en valideringsverksamhet där vi utvecklar metoder och verktyg för att kunna vidareutbilda och validera nuvarande och kommande medarbetares kunskaper.

Poseidon har en lång tradition av att erbjuda sommarjobb i våra områden. Under året tog vi emot 394 sommarjobbare och handledare. I år fick samtliga handledare och sommarjobbare utbildning i våldsprevention och konceptet *Våga Bry Dig*. Vi erbjöd även helg- och extrajobb till 51 ungdomar i våra utvecklingsområden.

FÖR ATT SKAPA en bra start på jobbet för nya medarbetare infördes en digital pre-boarding, där nya kollegor genom korta utbildningar och tips får inspiration och kan förbereda sig inför sin anställning.

Under oktober 2024 genomfördes en medarbetarenkät, som lägger grunden för vilka fokus- och förbättringsområden som kommer att prägla verksamheten. Resultatet visade på höga betyg för mätområdena ledarskap, motivation och kommunikationsklimat. HME, som är ett sammanvägt index för motivation, ledarskap och styrning, visade ett resultat på 80, att jämföra med 78 i föregående mätning. Resultatet visar även på områden som behöver prioriteras för att öka engagemanget, där ledningens arbete, stöd till chefer samt uppföljning av mål är tre av de områden som behöver utvecklas. Svarsfrekvensen i årets medarbetarenkät var 84 procent.

Under året pågick en upphandling av ett nytt verktyg för regelbundna pulsmätningar, som kommer att komplettera medarbetarenkäten under 2025.

POSEIDON AWARDS, DÄR individer och grupper av medarbetare uppmärksammas för goda insatser under året, delades ut för andra året. Priserna följer våra värderingar och vision och delas ut inom kategorierna årets schyssta, handlingskraftiga, lyssnande, lagspelare och del av lösningen. Vinnarna uppmärksammades med diplom och applåder under den årliga julträffen.

Med syfte att främja en bra balans mellan arbetsliv och fritid samt att skapa förutsättningar att

”

Allt Vi Kan är en koncerngemensam satsning där samtliga medarbetare får träna och dela erfarenheter kring arbetet med strategin för våra utvecklingsområden.”

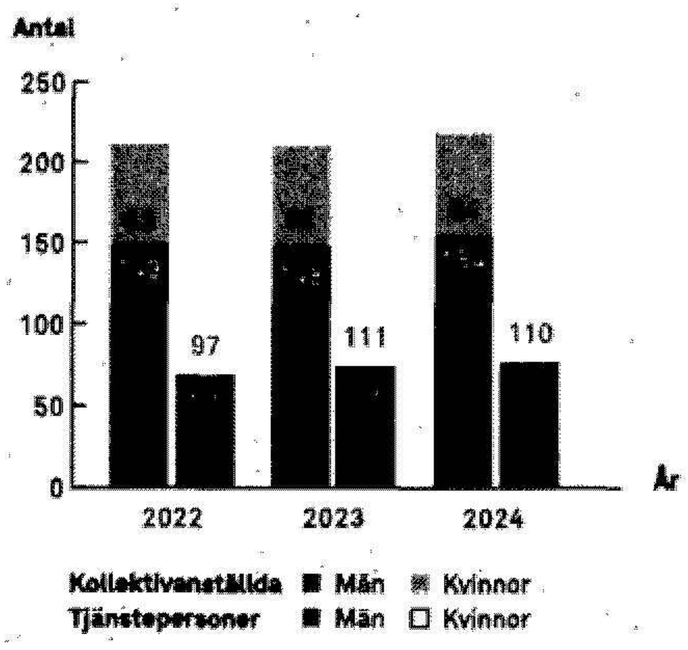
göra hållbara resval erbjuds alla medarbetare förmåner som subventionerat Västtrafikkort, friskvårdsbidrag, subventionerad lunch, cykelförmån, medarbetarstöd och möjlighet att boka fritidsstugor.

För att lära av varandra och skapa relationer och utbyte mellan de geografiska arbetsplatserna samlas olika yrkesroller regelbundet i forum för yrkesroller. Ett av dem är *Ledarforum*, där ledare regelbundet samlas för utbildningar och inspiration i sitt ledarskap. Under årets *Ledarforum* har bland annat jävssituationer, förändringsledning, medarbetarenkät och uppföljning efter visselblåsarrapport stått på dagordningen.

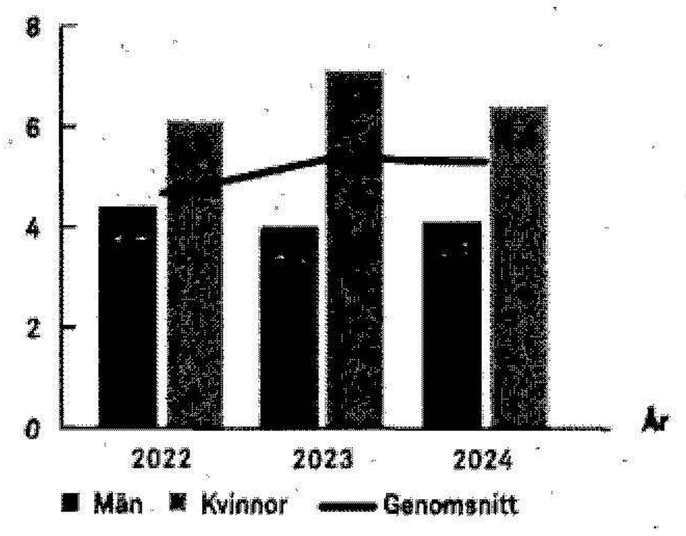
Kompetensplattformen *Allt Vi Kan* är en koncerngemensam satsning där samtliga medarbetare får träna och dela erfarenheter kring arbetet med strategin för våra utvecklingsområden. Under 2024 har vi fördjupat oss i vad nolltolerans mot kriminell verksamhet innebär. Samtalen har handlat om hur vi på ett tryggt sätt kan sätta gränser och motverka tystnadskultur, men även vad det innebär att vittna och vilket stöd bolaget kan erbjuda i svåra situationer.

VÅRA TRYGGHETSVÄRDAR ÄR en yrkesgrupp som riskerar att möta svåra situationer i sin vardag. För att stötta yrkesrollen i sitt uppdrag och tydliggöra de förväntningar och det stöd som finns från bolaget har HR- och säkerhetsfunktionerna under året haft utbildningar och samtal med trygghetsvärdarna. Trygghetsgrupperna har även haft ett erfarenhetsutbyte med kollegor från **Gårdstensbostäder**, som delat med sig av hur de arbetat med trygghetsvärdar under många år.

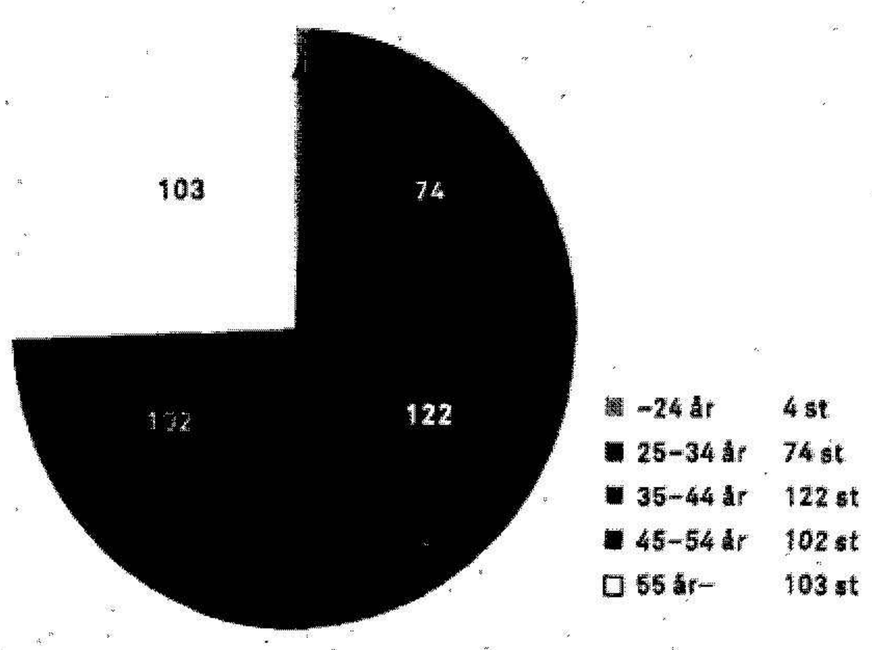
KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



SJUKFRÅNVARO



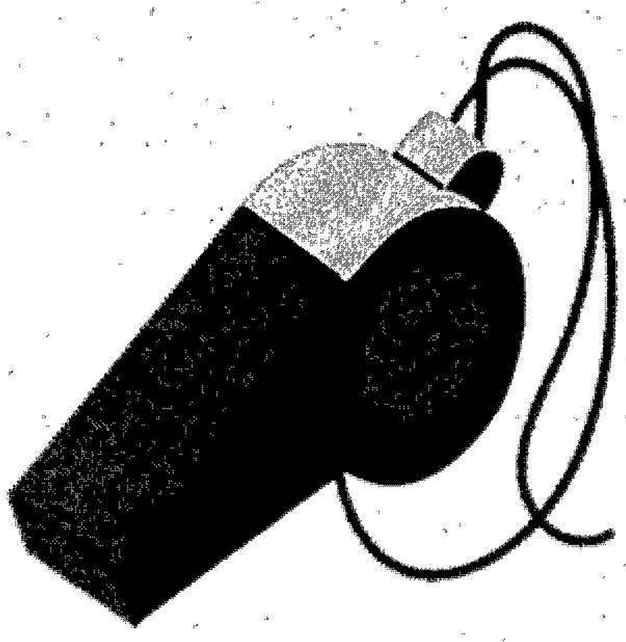
ÅLDERSFÖRDELNING



Medelåldern bland anställda var 45 år (45).

ank=20250519:20250623043580

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

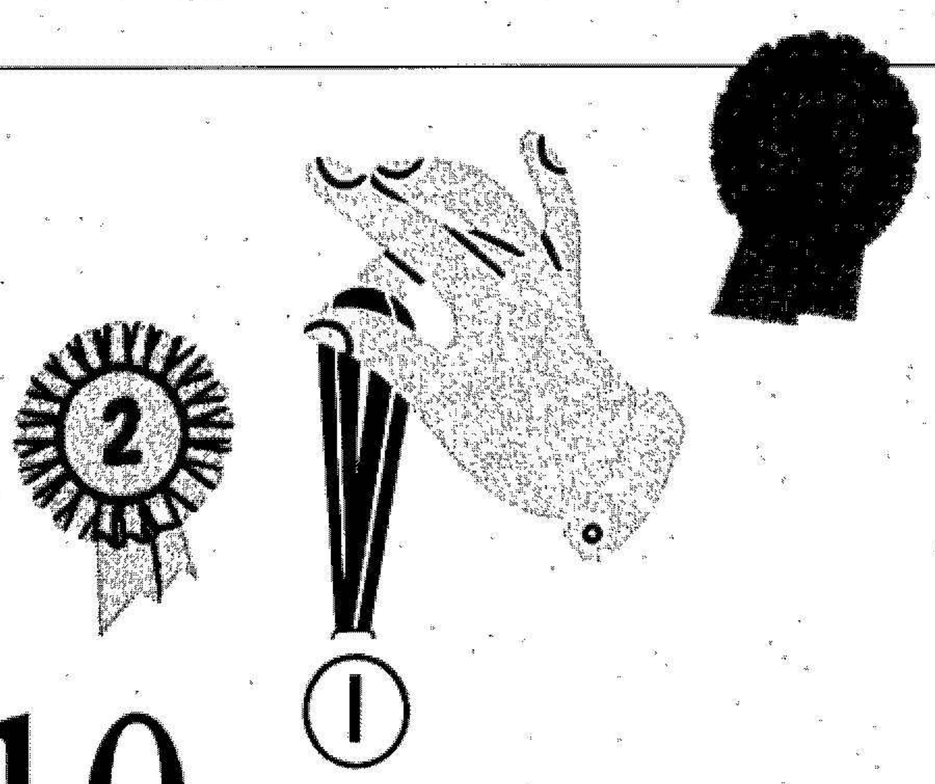


Förändringar efter visselblåsarrapport

I JANUARI BEHANDLADE styrelsen en visselblåsarrapport, som pekade på behov av en förändring i ledarskapet, problem med jäv och åsidosatta upphandlingsregler. Med anledning av rapporten valde styrelsen att tillsätta en tf vd, **Terje Johansson, Framtidens** koncernchef, som fick uppdraget att föreslå ytterligare åtgärder med anledning av rapporten. Därefter har en ny vd rekryterats, som tillträdde i oktober 2024.

Under året rekryterades en ny HR-chef, vi har säkerställt att det inte finns oskäliga lönetillägg och medarbetare i distrikt med hög personalomsättning har intervjuats för att belysa eventuella behov av förändringar. Under 2025 kommer rollen fastighetsförvaltare att genomlysas för att säkerställa att rollen har rätt förväntningar och förutsättningar.

Samtliga medarbetare har fått utbildning kring direktupphandlingar och jävssituationer parallellt med att bolagets rutiner för direktupphandlingar har setts över och justerats. För att öka efterlevnad och affärsmässighet i upphandlingar generellt genomfördes även ett antal kontrollpunkter med särskilt fokus på att kontrollera fakturor och leveranser.



10

sätt att leva våra värderingar och vision

→ **POSEIDON AWARDS ÄR** ett sätt att uppmärksamma kollegor som omsätter värderingar och vision i vardagen. Utmärkelsen går till tio kollegor och arbetslag som på olika sätt utmärkt sig som schyssta, handlingskraftiga, lyssnande, lagspelare eller som en del av lösningen. Alla medarbetare kan nominera kollegor till priserna.



Hallå där **Daniel Svärd**

HR-CHEF, POSEIDON

Du tog över som HR-chef i september, vilka är dina första intryck av Poseidon?

– Jag har framför allt slagits av det engagemang som finns i organisationen, att vi gör så mycket mer än att förvalta husen. Jag är imponerad av allt arbete som sker i våra områden för att skapa trygghet, bygga samverkan och involvera våra hyresgäster. Det finns även en stor och bred kompetens i bolaget i många olika yrkesroller.

Utifrån resultaten i årets medarbetarenkät – vilka frågor ser du som viktigast att jobba vidare med?

– Vi behöver förvalta och bevara det som är bra i dag – mätområden som motivation och ledarskap får höga betyg och det behöver vi fortsätta att arbeta för. Svaren visar även att det finns behov av mer stöd till chefer, vilket jag tar med mig i arbetet framöver. Vi har flera ledare som är nya både i sin roll och på bolaget, så jag kommer att fokusera på att våra ledare känner sig trygga i sitt ledarskap. Upplevelsen av att ledningen fångar upp frågor och återkopplar är ett annat område vi behöver förbättra. Vi behöver bygga tillit, samtala och vara synliga och där ser jag fram emot att bidra!

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619;20250623045831

KLIMAT OCH MILJÖ

Vi ställer om för en hållbar framtid

För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi med allt från återbruk, solceller, mobilitet, utemiljöer, kompetenshöjning och kampanjer som ska stötta hyresgäster att leva mer hållbart.

ank=20250619:20250623045830

→ **EN VIKTIG PUSSELBIT** för att minska klimatpåverkan från våra projekt är att, i den mån det är möjligt, bevara material och öka andelen återbruk. Under året har vi fortsatt arbetet med att ta fram en återbruksstrategi där vi ser över hur vi jobbar med återbruk, från större och mindre renoveringsprojekt till förvaltning.

Under året har vi genomfört internrevisioner för att identifiera förbättringsmöjligheter med vårt miljöarbete. Vi har haft grundläggande miljöutbildningar för nyanställda, kemikalieutbildningar med alla anställda och dialog om hur vi driver vårt återbruksarbete framåt.

I ÅR HAR VI även påbörjat arbetet med att klimatberäkna ett antal genomförda stamrenoveringsprojekt samt pågående och planerade projekt. Syftet är att identifiera hur vi kan minska klimatpåverkan genom andra konstruktioner, andra materialval och i möjlig utsträckning, bevarande och återbruk.

Ett arbete pågår också med att uppdatera våra miljökrav i upphandlingar för att säkerställa minskad klimatpåverkan genom exempelvis återbruk och fossilfria transporter och maskiner.

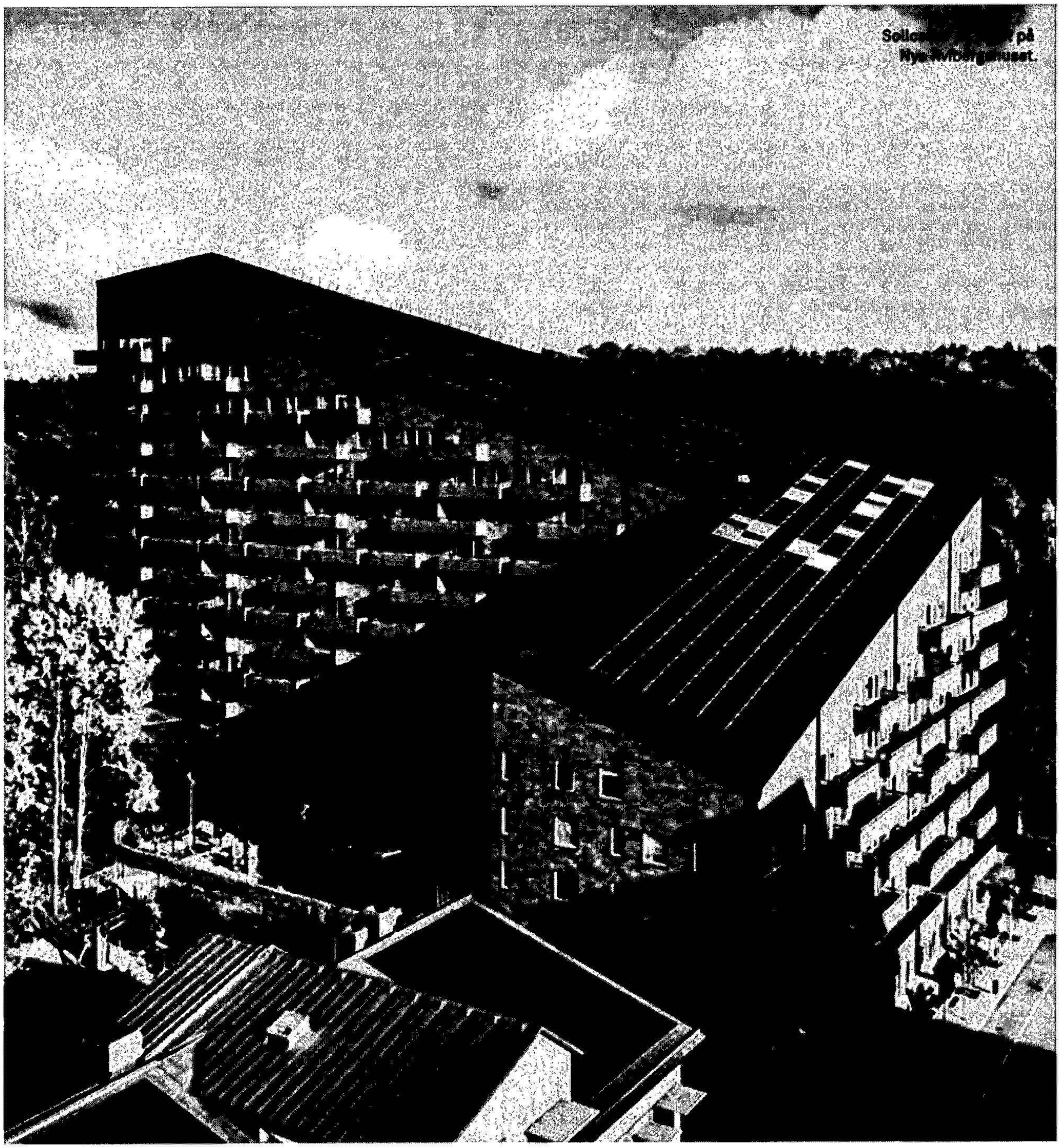
I SLUTET PÅ året avslutade vi ett konverteringsprojekt på Hisingen, där vi lyckades använda drygt 87 procent återbrukat material. Något som ingen lyckats med vid bygget av nya lägenheter. Projektet blev nominerat till *Årets bästa Klimatinitiativ* som arrangeras av **Sveriges Allmännytta.**

Poseidon deltar i *Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ*, där målsättningen är att minska vår energianvändning med 30 procent och bli en fossilfri allmännytta 2030. Ett steg i att nå detta mål är att installera solceller. Under året har nya solcellsanläggningar tagits i bruk på 15 byggnader i bland annat Lövgärdet, på Litteraturgatan och Måns Bryntessonsgatan. Dessutom har arbetet påbörjats med solceller på tre byggnader i Jättesten och i Backa. I slutet av året motsvarade solcellsproduktionen 5,5 procent av vår elanvändning.

Under året har vi tagit fram en plan för installation av laddstolpar i våra områden fram till 2030. Arbetet med energibesparingar har under året varit fokuserat på att upphandla ett ramavtal för kommande vattenbesparingsprojekt.

FRAMTIDENKONCERNEN ARBETAR UTIFRÅN en mobilitetsstrategi där vi vill underlätta för fler att göra hållbara val kring sina dagliga resor. Den innebär att vi år 2030 ska ha ett attraktivt och effektivt mobilitetserbjudande och att alla hyresgäster ska ha tillgång till ett grunderbjudande av mobilitetstjänster. Under året har vi bland annat

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf



tagit fram mobilitetsplaner för alla våra områden där vi kartlagt förutsättningarna för hållbar mobilitet, vilka tjänster som finns och vilka åtgärder som behöver implementeras.

Vi har också under året inventerat alla våra drygt 1 300 cykelrum, startat **Hjulverkstan** i samarbete med **Rädda Barnen** även i Backa och Lövgärdet, genomfört mobilitetsdagar för hyresgäster och deltagit i forskningsprojekt kring bil- och cykelpooler och vad som kan få fler att utnyttja delningstjänster. Dessutom har vi redan i år nått målet att implementera nästan hela vårt mobilitetserbjudande i Backa.

VÅRA UTEMILJÖER ÄR en viktig del av stadens biologiska mångfald och ett verktyg för att hantera klimatförändringar. Vi deltar i det tvååriga, Vinnova-finansierade Soda-projektet där vi tillsammans med olika aktörer lär oss mer om dagvattenhantering på kvartersmark. I år har vi tagit emot deltagare i projektet till ett studiebesök där vi bland annat tittat på våra dagvattenlösningar vid nyproduktionen på Mandolingatan och Litteraturgatan, som både renar och fördröjer regnvattnet effektivt innan det rinner vidare i stadens dagvattennät.

ank=20250619;20250623045847
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf



Projektansvarig Björn Larsen och miljöstrateg Malin Taalomi utanför de nya lägenheterna.

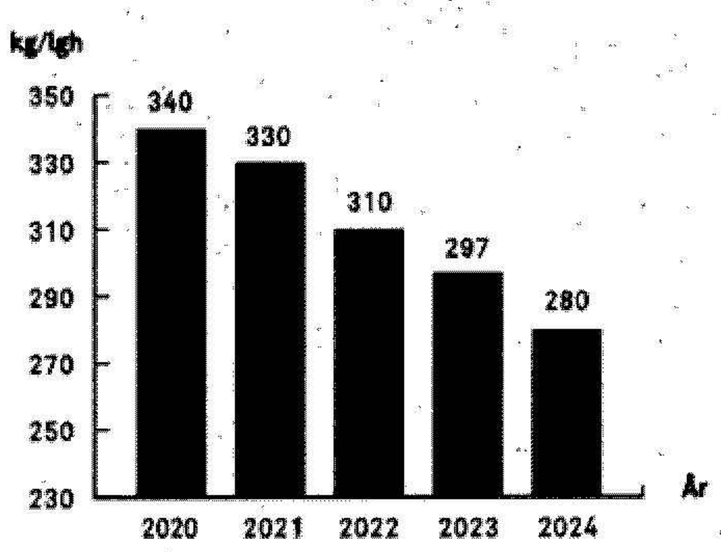
→ **I ÅR BLEV VI** klara med vårt återbruksprojekt på Hisingen där två lokaler byggts om till tre lägenheter med målet att använda 100 procent återbrukat material. Vi lyckades återbruka drygt 87 procent, bland annat fasadplattor från **Familjebostäder.** Lärdomarna vi tar med oss är att myndighetskrav gör det svårt att återbruka material som har med brand, säkerhet och el att göra. Andra saker är enklare att återbruka, som kök, kakel, klinkers, golv och inredning.

– Detta kommer hjälpa oss att prioritera var vi satsar på återbruk framöver, både i nyproduktion och förvaltning, säger **Björn Larsen**, projektansvarig.

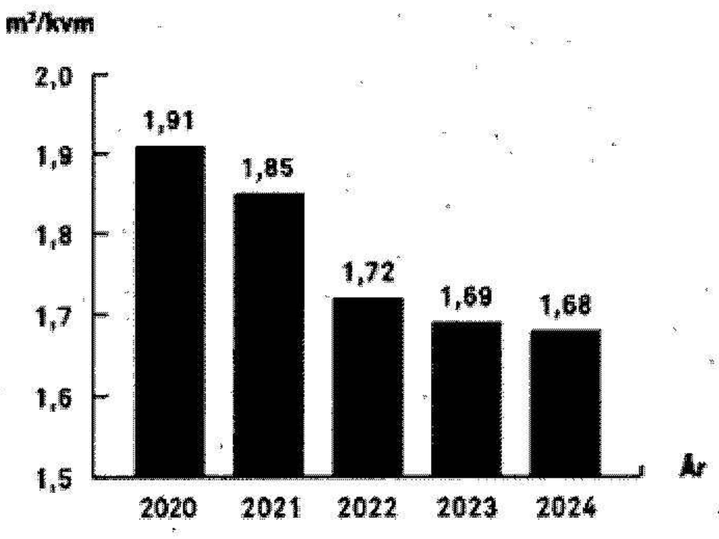
Kampanj för att stoppa plast i matavfallet

I SLUTET AV ÅRET genomförde vi en kampanj för att hjälpa fler hyresgäster att göra rätt när de sorterar sitt matavfall. Plast hamnar ofta i våra kärl för matavfall vilket gör att matavfallet bränns som restavfall. Den del av kampanjen som hittills analyserats visar att utsorteringen av matavfall ökade till 27 procent 2024 (26 procent). Nu tittar vi närmare på vilket resultat de olika metoderna som användes i kampanjen gav.

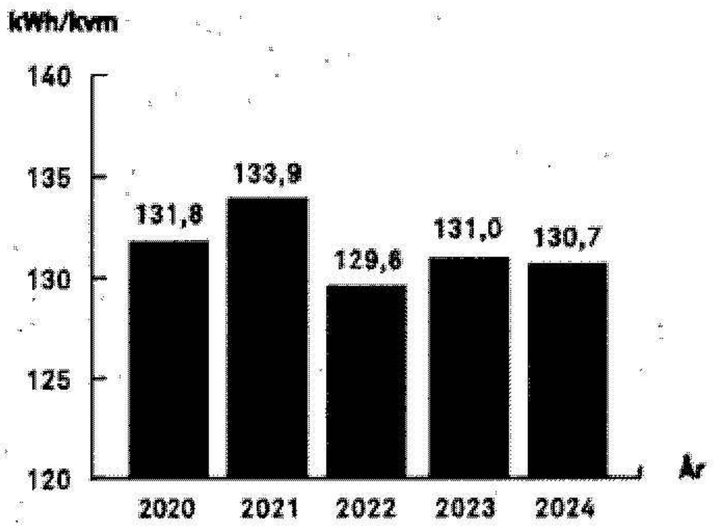
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL



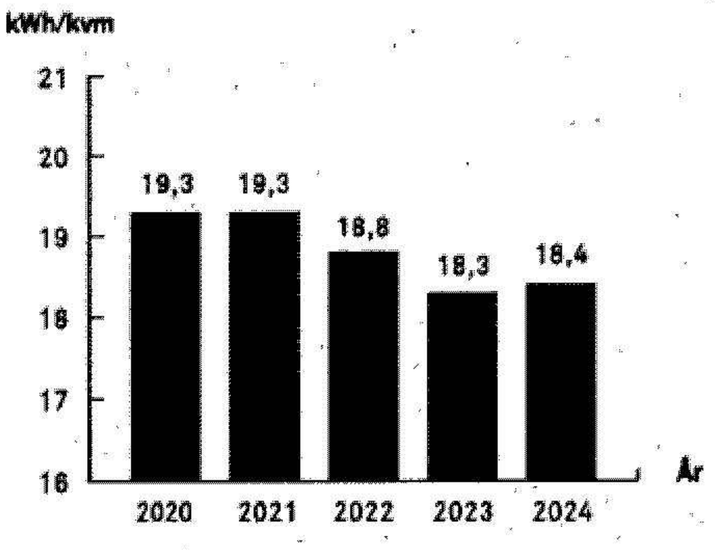
VATTENFÖRBRUKNING



FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD



ELFÖRBRUKNING



ank=20250619:20250623045585

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623045586

Bolagsstyrning

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

ÄGARDIREKTIV
Inriktningen av **Framtidenkoncernens** verksamhet är fastställd av **Göteborgs Stads kommunfullmäktige** i ett ägardirektiv till moderbolaget, vilket i sin tur har tilldelat Poseidon ett bolagsunikt ägardirektiv. Nuvarande ägardirektiv är antaget vid en extra bolagsstämma i februari 2024.

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

Under 2024 har styrelsen haft nio ordinarie sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman samt fem extra sammanträden. Två extra bolagsstämmor har genomförts per capsulam.

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

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

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

VERKSAMHETSPLAN
Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Moderbolaget anger också vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt i koncernens affärsplan görs bolagets verksamhetsplan där mål och aktiviteter beskrivs. Denna beslutas av bolagets styrelse och hemställs därefter moderbolaget för tillstyrkande. Distrikt och avdelningar upprättar egna verksamhetsplaner med mål och aktiviteter. Uppföljning av verksamhetsplanens aktiviteter rapporteras tre gånger per år till styrelsen. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom enkäter till hyresgäster och medarbetare samt via ekonomiska nyckeltal.

REVISORER
Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2023–2026. **Ernst & Young AB** utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2025. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2025. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möten med en redogörelse för årets revision.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL
För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623045877

Styrelsearbetet 2024

JANUARI	**Extra styrelsemöte:** Visselblåsarrapport samt åtgärder till följd av rapporten. Beslut om uppsägning av vd samt att utse tf vd.
	Styrelsemöte: Årsrapport dataskyddsarbetet, upphandlingsutbildning samt löpande ärenden.
FEBRUARI	**Extra bolagsstämma per capsulam:** Reviderat ägardirektiv.
	Styrelsemöte: Årsbokslut 2023, revisioner, utvärdering av systemet för styrning, uppföljning och kontroll, verksamhetsplan 2024, samlad riskbild och IK-plan samt löpande ärenden.
MARS	**Årsstämma och konstituerande styrelsemöte.**
	Extra styrelsemöte: Lägesbild visselblåsarrapport samt hantering av direktupphandlingar.
	Extra styrelsemöte per capsulam: Val av tf 2:e vice ordförande
APRIL	**Styrelsemöte:** Prognos samt löpande ärenden.
MAJ	**Styrelsekonferens**
	Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
	Extra styrelsemöte: Beslut om ny vd.
JUNI	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
	Extra bolagsstämma per capsulam: Oberoende revisors rapport, transparenslagen.
AUGUSTI	**Styrelsemöte:** Löpande ärenden.
SEPTEMBER	**Ägarsamtal**
OKTOBER	**Styrelsemöte:** Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden.
NOVEMBER	**Styrelsekonferens**
	Styrelsemöte: Löpande ärenden.
	Extra styrelsemöte: Genomförandeplan/förord.
DECEMBER	**Styrelsemöte:** Budget 2025, verksamhetsplan 2025 samt löpande ärenden.

är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Utifrån mål, uppdrag och bolagets verksamhet identifieras risker som sedan värderas och prioriteras. Riskerna som identifieras som mest väsentliga fastställs i en samlad riskbild. Riskerna analyseras för att bedöma om fler riskreducerande åtgärder behöver genomföras än de som redan är införda. En intern kontrollplan upprättas som innehåller de risker som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. I bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett. Till bolagsstyrelsen lämnas information och rapportering avseende resultatet av både genomförda interna uppföljningar och utvärderingar samt iakttagelser från extern revision och övrig eventuell tillsyn. Styrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I samband med årsrapporten rapporterar styrelsen resultatet från utvärderingen samt lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

VISSELBLÅSARFUNKTION

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

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Bolagsledning



YLVA MORÉN
VD
Född 1974
Anställd 2024



CATHARINA TÖRNQVIST
CHEF ADMINISTRATIV UTVECKLING
Född 1967
Anställd 1992



DANIEL SVÄRD
HR-CHEF
Född 1978
Anställd 2024



DENNIS ANDERSSON
DISTRIKTSCHEF ANGERED
Född 1965
Anställd 1982



HELGA VALDIMARSDOTTIR
DISTRIKTSCHEF VÄSTER
Född 1974
Anställd 2023



JOACHIM KNUDSEN
DISTRIKTSCHEF BACKA
Född 1975
Anställd 2023



LINDA THORSSON
KOMMUNIKATIONS-CHEF
Född 1976
Anställd 2012



LOTTA LIDÉN LUNDGREN
DISTRIKTSCHEF HISINGEN
Född 1965
Anställd 2023



MAGNUS ALEXANDERSSON
DISTIRKTSCHEF KORTEDALA
Född 1971
Anställd 2012



MALIN ERIKSSON ISBERG
CHEF FÖRVALTNINGS-UTVECKLING
Född 1986
Anställd 2019



MARIANNE GRANSTRÖM
DISTRIKTSCHEF CENTRUM
Född 1967
Anställd 2020



MARKUS SVEDBERG
CHEF FASTIGHETS-UTVECKLING
Född 1981
Anställd 2019



SENADA GUNIC
DISTRIKTSCHEF ÖSTER
Född 1976
Anställd 2022

ank=20250519-20250623045888

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Styrelse



SALAM KASKAS (S)

ORDFÖRANDE

Född 1982
Ledamot sedan 2023



ERICA FRIBERG (V)

1:E VICE ORDFÖRANDE

Född 1986
Ledamot sedan 2023



BRUNO TIOZZO (M)

2:E VICE ORDFÖRANDE

Född 1973
Ledamot sedan 2021



SOFIE BICHLER (M)

TF 2:E VICE ORDFÖRANDE

(från 28 mars 2024)
Född 1994
Suppleant sedan 2019



CALLE JERSHED (MP)

LEDAMOT

Född 1971
Ledamot sedan 2019



MIKAEL LINDMARK (S)

LEDAMOT

Född 1981
Ledamot sedan 2023



YVONNE STABERG (D)

LEDAMOT

Född 1969
Ledamot sedan 2023



ÅKE FRANSSON (L)

LEDAMOT

Född 1959
Ledamot sedan 2019



ULLA GUSTAFSSON (S)

SUPPLEANT

Född 1947
Suppleant sedan 2023



BIRK HÄRKÖNEN (V)

SUPPLEANT

Född 1989
Suppleant sedan 2023



PER-ÅKE WESTLUND

FASTIGHETS-ANSTÄLLDAS FÖRBUND ORDINARIE

Född 1956
Anställd 1975



GÖRAN HELGEGREN

AKADEMIKER-FÖRBUNDET ORDINARIE

Född 1960
Anställd 1992



ISMAEL HERSI

FASTIGHETS-ANSTÄLLDAS FÖRBUND SUPPLEANT

Född 1969
Anställd 2012



MONICA ALBINSSON

UNIONEN SUPPLEANT

Född 1990
Anställd 2016

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

REVISORER

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

LEKMANNAREVISORER
Jonas Ransgård (M), sedan 2023
Ann-Christine Alexanderson (S), sedan 2023

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER
Sven Andersson (M), sedan 2023
Marcus Norlin (MP), sedan 2024

ank=20250619:20250623045890
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Bostads AB Poseidon** (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årets verksamhet

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH VERKSAMHET

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

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget. 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 357 (355) bostadsfastigheter. Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick till 1 821 608 kvm (1 812 039) och antalet lägenheter uppgick till 28 675 (28 547). Lokalytan uppgick till 113 278 kvm (112 052), varav 66 567 kvm (66 023) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta. Antalet parkeringsplatser uppgick till 15 451 (15 440).

INVESTERINGAR

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 844 mnkr (873) varav nybyggnad 373 mnkr (301), ombyggnation av befintligt bestånd 471 mnkr (567) och fastighetsförvärv 5 mnkr (0). Därtill gjordes investeringar i inventarier om 10 mnkr (18).

Under året färdigställdes totalt 128 nyproducerade lägenheter för inflyttning varav 66 i Gamlestaden och 62 i Backa. Ytterligare 31 lägenheter tillfördes genom konverteringar. 28 tillfälliga lägenheter i paviljonger har rivits och 3 gästlägenheter har konverterats till lokaler. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 529 (445) lägenheter.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 50 513 mnkr (46 476), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 33 735 mnkr (30 134). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 8,7 procent jämfört med 2023. Det totala marknadsvärdet motsvarar 26 129 kr/kvm (24 194).

Nedskrivningar har gjorts om totalt 5 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om totalt 108 mnkr, varav 103 mnkr i färdigställd nyproduktion och 5 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Den 25 januari 2024 förvärvades aktierna i **Fastighets AB Sannegården 26:1** från **Bygga Hem i Göteborg AB** till ett värde av 7 mnkr.

ank=20250623045900
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

Bolaget kommer att fusioneras in i Bostads AB Poseidon under år 2025.

För övrigt har inga förvärv eller försäljningar skett av fastigheter.

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.

FINANSNETTOTS UTVECKLING

Riksbanken sänkte styrräntan vid fem tillfällen under året, i takt med att inflationen stabiliserades runt inflationsmålet, och uppgick vid årets slut till 2,5 procent. Femårsräntan steg inledningsvis under året för att sedan falla tillbaka under kvartal tre. En viss höjning skedde i slutet av året till 2,5 procent, vilket är 0,1 procentenhet högre än vid inledningen av året.

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

Poseidons finansnetto uppgick till −249 mnkr (−186). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld −4 mnkr (−4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 24 mnkr (21). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med −63 mnkr varav högre lånevolymer utgjorde −1 mnkr, högre räntenivåer −61 mnkr, högre aktiverad ränta 3 mnkr samt övrigt −4 mnkr. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,7 procent (2,1) 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 5 580 mnkr (5 373) och soliditeten uppgick till 33,1 procent (32,8). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden uppgick bolagets justerade egna kapital till 32 401 mnkr (29 338), vilket gav en justerad soliditet på 63,9 procent (62,9).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 9 823 mnkr (9 783). 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 9 897 mnkr (9 720).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 65 procent (66). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (21).

RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 301 mnkr (−43). Årets resultat efter skatt uppgick till 224 mnkr (−14). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

MILJÖPÅVERKAN

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

STATLIGA BIDRAG

Investeringsbidrag erhölls om 0,7 mnkr (0,8).

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 2024 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

MEDARBETARE

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 405 (395) personer varav 174 (173) kvinnor och 231 (222) män. Av dessa var 218 (210) kollektivanställda och 187 (185) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 28 (78). Sjukfrånvaron var under året 5,1 procent (5,3).

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

ank=20250619-20250623045911
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

ank=20250619:20250623045922

lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

I enlighet med riktlinjen görs årligen en riskanalys vars huvudsyfte är att identifiera händelser som påverkar verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten effektivt. De väsentligaste riskerna sammanställs i en samlad riskbild för bolaget och den samlade riskbilden beskriver åtgärder som införts för att minska riskerna. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan som innehåller de områden som ska granskas särskilt under verksamhetsåret. Syftet med dessa granskningar är att verifiera att införda åtgärder har haft avsedd effekt. Bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2025 fastställs vid styrelsemötet i januari 2025.

Återrapportering av 2024 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2025.

NY VD

Den 8 januari 2024 lämnade vd **Lena Molund Tunborn** sitt uppdrag efter beslut i styrelsen om att behov av förändring i ledarskapet förelåg. Till tf vd utsågs **Terje Johansson** och rekrytering av ny ordinarie vd inleddes. **Ylva Morén** tillträdde som vd den 1 oktober 2024.

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.

RISKFAKTORER	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. Risk finns även för tystnadskultur där personal inte vågar eller vill rapportera missförhållanden.	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 incident- och rapporteringssystemet samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser. Inom Göteborgs Stad finns en visselblåsarfunktion dit misstankar om olika former av missförhållanden kan rapporteras.
Oegentligheter: Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter. Risker finns att anställda agerar för egen vinning i stället för bolagets bästa. Risken ökar även för bedrägerier och otillbörlig påverkan. Risk finns även för oseriösa aktörer.	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.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

RISKFAKTORER	RISKHANTERING
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 2030 därmed inte uppnås.	Genom den antagna strategin för särskilt utsatta områden görs stora satsningar inom superförvaltning och stadsutveckling. Lokala strategiplaner finns framtagna för respektive område och uppföljning görs regelbundet. En förnyad strategi kommer att tas fram 2025 med fokus på mobilisering samt torg- och områdesutveckling.

FINANSIELLA RISKER

Hyresintäkter: Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risk finns för att hyresintäkter inte ökar i takt med kostnadsökningen i övrigt. För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.	Efterfrågan på bostäder i Göteborg är fortsatt hög med ökande bostadspriser och fler registrerade sökande på Boplats. Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt hög och risken för vakanser och hyresbortfall utgör därmed en mindre risk i befintligt bestånd. Risken ses som högre för nyproduktion och för parkeringsplatser.
Drift- och underhållskostnader: *För att behålla och utveckla* fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. En enhetlig långsiktig bedömning av det framtida underhållsbehovet är viktig för att rätt prioritering görs av åtgärder.	Bolaget *fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i* bolagets organisation mer effektivt och hållbart. Energieffektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget arbetar systematiskt med fleråriga underhållsplaner för att ha en god framförhållning och kunna prioritera på kort och lång sikt. Bolaget arbetar med prissäkring via Göteborgs Stad för att dämpa fluktuationer av elpriset.
Räntor: Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.	All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.
Finansiering: Bolaget är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion varvid en finansieringsrisk föreligger.	Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 63,9 procent (62,9). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs Stads internbank. Framtidenkoncernens behov av refinansiering och nyupplåning under de kommande 12 månaderna säkerställs av Göteborgs Stad.
Avkastningskrav och kalkylräntor: Värdet på bolagets fastigheter styrs, förutom av hyresintäkter och kostnader, av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena, utan ger då upphov till nedskrivning.	Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.
Nyproduktion: Framtidenkoncernen har en hög ambition att bygga nya bostäder i hela staden, vilket påverkar bolagets finansieringsbehov. Läge och produktionskostnad i kombination med hyresnivå påverkar risken för nedskrivning. Utifrån avkastningskraven är risken högre vid nyproduktion i ytterområden.	Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling AB ansvarar för genomförandet av nyproduktionen inom koncernen. För att hålla nere produktionskostnader jobbar man med att identifiera kostnadsdrivare och bredda marknaden för att få in fler anbud i varje upphandling. Inför beslut om investering i nyproduktion sker alltid en utvärdering av affärsmässigheten.

ank=20250619;20250623043593
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

ank=20250619:20250623045949

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%	+/–0,5 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+/–1 procentenhet	+/–21,7 %

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 %	+/–25
Vakansgrad	+0,1 procentenhet	–4
Driftkostnader	+/–5 %	+/–72
Underhållskostnader	+/–10 kr/kvm	+/–19

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad löptid samt positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets räntenetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2024 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

	Förändring	Effekt på räntenetto, mnkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	–32,2

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMAN STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL TILL FÖRFOGANDE (KR):

Ingående balanserade vinstmedel	3 359 658 984
Erhållet aktieägartillskott	3 731 800
Årets resultat	224 365 920
Summa	**3 587 756 704**

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

Utdelning till aktieägare	2 142 000
I ny räkning balanseras	3 585 614 704
Summa	**3 587 756 704**

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2025 till Förvaltnings AB Framtiden och Fastighets AB Sannegården 26:1.

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

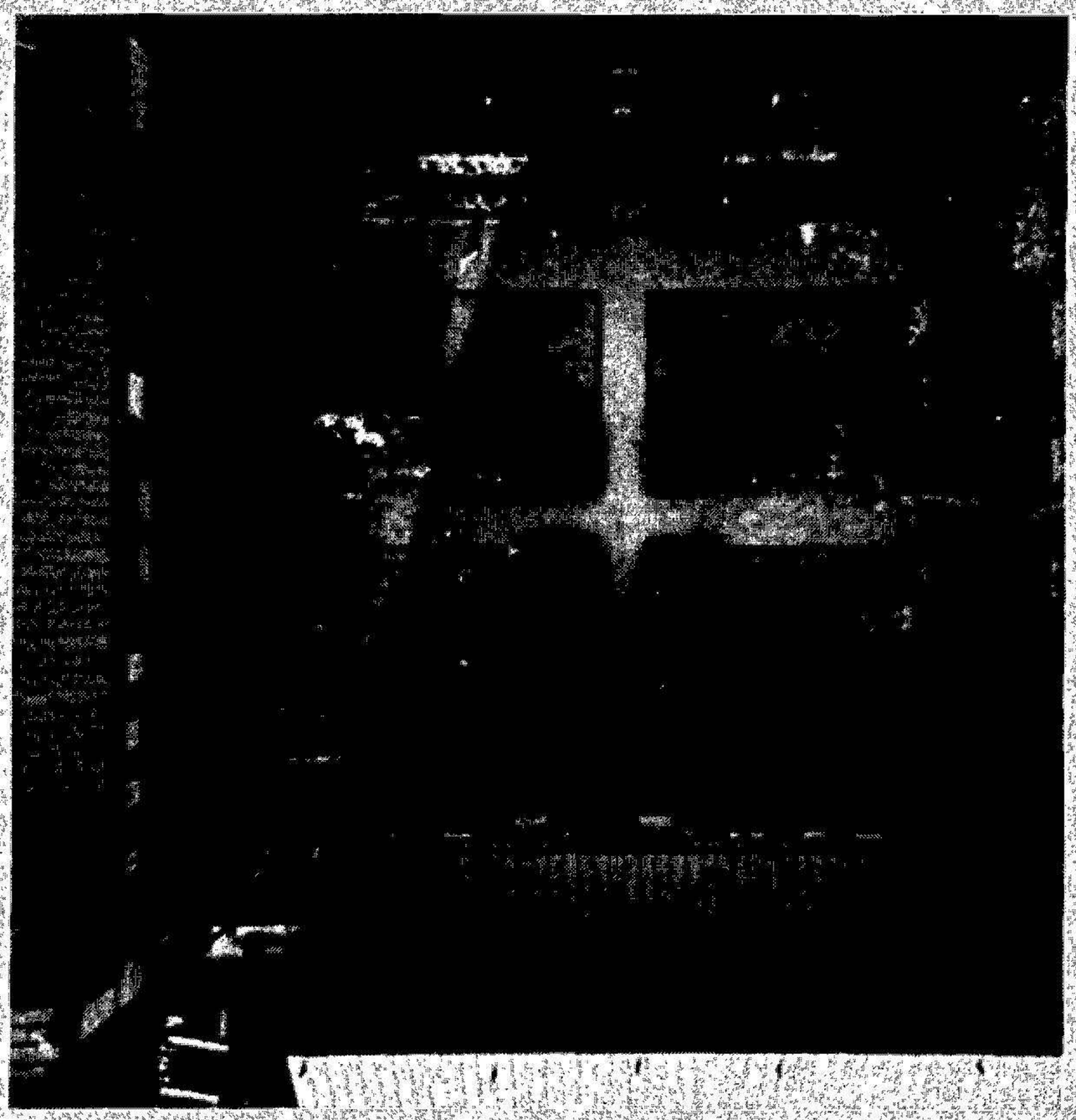
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Utblick 2025

POSEIDONS LÅNGSIKTIGA MÅLBILD är att vara en skicklig förvaltare i alla lägen. Under 2025 är det dags att blicka framåt och formulera en ny målbild med långsiktiga mål för de kommande åren.

Vi fortsätter att bidra till fler bostäder åt göteborgarna. Under året beräknas 190 nyproducerade lägenheter vara klara för inflyttning. För att öka förutsättningarna för en högre nyproduktionstakt de kommande åren arbetar vi aktivt för att skapa och förvärva fler byggrätter.

Genom att renovera och underhålla våra fastigheter värdesäkrar vi beståndet, bidrar till områdesutveckling och fler nöjda hyresgäster. En ny koncerngemensam underhållsstrategi kommer att visa vägen framåt för vårt långsiktiga underhållsarbete, där vi förenar affärsnytta med de tre hållbarhetsperpektiven. Under 2025 ökar vi våra investeringar i underhåll och renovering till drygt 800 mnkr och beräknar färdigställa 340 lägenheter efter stamrenovering.



ARBETET FÖR ATT ingen del av staden ska finnas på polisens lista över utsatta områden fortsätter och 2025 kommer en förnyad strategi för arbetet de kommande åren att tas fram i koncernen med fokus på mobilisering samt torg- och områdesutveckling. Under året kommer vi även utvärdera och utveckla våra samverkansavtal.

VI GER VÅRA hyresgäster förutsättningar att leva klimatsmart och minskar vår egen klimatpåverkan där vi kan. Arbetet med att implementera Framtidens mobilitetsstrategi fortsätter och under 2025 kommer vi att utveckla arbetet med återbruk och ta fram energiplaner för samtliga fastigheter.

För att våra hyresgäster ska känna sig trygga och trivas hos oss kommer vi under året att ha fortsatt fokus på återkoppling och tillgänglighet och fortsätta uppmuntra våra hyresgäster att använda våra digitala tjänster. Vi kommer även att ta med oss lärdomar från superförvaltningen in i våra övriga områden för att trygghetssäkra fler fastigheter.

ATT VÅRA MEDARBETARE känner engagemang och ges plats att växa är avgörande för att vi ska lyckas i vårt uppdrag. Resultaten från medarbetarenkäten lägger grunden för det vidare arbetet, där vi särskilt kommer att fokusera på att stärka chefernas förutsättningar och ledningsgruppens arbete.

BOLAGETS TOTALA INTÄKTER bedöms öka främst beroende på tillkommande nyproduktion samt förhandlad årlig hyreshöjning för bostäder om 4,45 procent från den 1 januari 2025. Driftskostnader bedöms öka främst beroende på taxehöjningar för värme, VA och avfall. Finansnettot beräknas ligga på ungefär samma nivå som 2024. Detta sammantaget medför att nivån på underhåll och investeringar i befintligt bestånd blir något högre 2025.

ank=20250619:20250623045955
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5ae5bffcf

Femårsöversikt

MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Intäkter	2 779	2 602	2 456	2 333	2 234
Driftkostnader	–1 367	–1 311	–1 174	–1 097	–908
Underhållskostnader	–313	–411	–499	–421	–411
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–57	–59	–60	–53	–50
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–424	–619	–509	–497	–427
Centrala kostnader	–77	–69	–65	–62	–56
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	8	10	7	8	7
Finansnetto	–249	–186	–102	–84	–84
Resultat efter finansiella poster	300	–43	54	127	305
Bokslutsdispositioner	-18	25	–8	–65	–194
Skatt	-58	4	–10	–12	–24
Årets resultat	224	–14	36	50	87
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	1 437	1 355	1 290	1 250	1 212
Driftkostnader	–707	–682	–617	–588	–493
Underhållskostnader	–162	–214	–262	–226	–223
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	–29	–31	–32	–28	–27
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–219	–322	–267	–266	–232
Centrala kostnader	–40	–36	–34	–33	–30
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	4	5	4	4	4
Finansnetto	–129	–97	–54	–45	–46
Resultat efter finansiella poster	155	–22	28	68	165
Bokslutsdispositioner	–9	13	–4	–35	–105
Skatt	–30	2	–5	–6	–13
Årets resultat	116	–7	19	27	47
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	15 062	14 845	14 684	14 297	12 778
Övriga anläggningstillgångar	1 817	1 601	1 633	1 341	1 990
Omsättningstillgångar	65	76	60	59	76
Eget kapital	5 580	5 373	5 389	5 345	5 240
Obeskattade reserver	44	48	46	48	54
Avsättningar	733	693	684	666	648
Långfristiga skulder	9 830	9 750	9 300	8 800	7 980
Kortfristiga skulder	757	658	816	838	922
Balansomslutning	16 944	16 522	16 235	15 697	14 844
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 822	1 812	1 800	1 783	1 742
Lokalyta, kvm tusental	113	112	111	109	107
Lägenheter, antal st	28 675	28 547	28 352	28 043	27 339
Parkeringsplatser, antal st	15 451	15 440	15 623	14 782	13 993
Fastighetsinvesteringar	844	873	1 067	1 340	1 800
Marknadsvärde	50 513	46 476	48 556	49 230	43 630
Taxeringsvärde	38 650	38 629	38 175	34 068	33 370

ank=20250619;20250623043596
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiering					
Soliditet, %	33,1	32,8	33,4	34,3	35,6
Justerad soliditet, %	63,9	62,9	64,1	65,1	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,1	6,4	8,3	9,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,7	1,6
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,7	2,1	1,2	1,2	1,3
Kassaflöde	306	74	121	323	426
Lönsamhet					
Direktavkastning, %	7,0	5,6	5,0	5,8	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	0,9	1,0	1,4	2,8
Avkastning på eget kapital, %	5,5	–0,8	1,0	2,4	6,0
Personal					
Medelantalet anställda, st	377	364	334	294	258
Sjukfrånvaro, %	5,1	5,3	5,0	4,6	4,0
HME, Hållbart Medarbetarengagemang *	80	–	78	–	78
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	1 371	1 294	1 244	1 207	1 173
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	23	17	17	14	16
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	920	906	817	803	806
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	141	139	132	92	80
Driftöverskott, kr/kvm	539	428	380	417	469
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Vakansgrad lokaler, %	14,1	9,2	9,9	11,4	10,0
Serviceindex, %	79	79	78	77	77
Produktindex, %	76	76	75	74	73
Färdigställda lägenheter, st	159	198	329	704	119
Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm	131	131	130	134	132
El, kWh/kvm	18,9	18,3	18,8	19,3	19,3
Vatten, m^3/kvm	1,68	1,69	1,72	1,85	1,91
Fastighetsresultat före underhåll	1 339	1 221	1 210	1 170	1 266

* Bolaget deltar i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning vartannat år.

ank=20250619;20250623045397

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

Definitioner

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter – Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Lägenhetsyta och lokalyta – Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

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

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

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

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

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

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

LÖNSAMHET

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

Avkastning på totalt kapital – Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster 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.

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

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.

ank=20250619·20250623043598

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Resultaträkning

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Intäkter			
Hyresintäkter	2	2 717 247	2 545 520
Förvaltningsintäkter	3	61 806	56 568
Summa intäkter		**2 779 053**	**2 602 088**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	–1 366 544	–1 310 918
Underhållskostnader		–312 951	–410 652
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–57 442	–59 068
Driftöverskott		**1 042 116**	**821 450**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	–424 075	–619 379
Bruttoresultat		**618 041**	**202 071**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–77 210	–69 151
Övriga rörelseintäkter	10	22 239	19 205
Övriga rörelsekostnader	11	–13 621	-8 807
Rörelseresultat	12	**549 449**	**143 318**
Finansnetto	13	**–248 898**	**–186 138**
Resultat efter finansiella poster		**300 551**	**–42 820**
Bokslutsdispositioner	14	–17 888	25 347
Skatt	15	–58 297	3 630
ÅRETS RESULTAT	16	**224 366**	**–13 843**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf
ank=20250619-20250623045599

Kommentarer till resultaträkningen

INTÄKTER

Intäkterna uppgick till 2 779 mnkr (2 602), motsvarande 1 437 kr/kvm (1 355).

INTÄKTER	2024 mnkr	2024 kr/kvm	2023 mnkr	2023 kr/kvm
Bostäder, brutto	2 535	1 395	2 372	1 311
Avgår vakanta	–4	–2	–4	–2
Avgår rabatter	–9	–5	–10	–5
Avgår avställda	–30	–16	–18	–10
Bostäder, netto	**2 492**	**1 372**	**2 340**	**1 294**
Lokaler, netto	106	920	101	906
Övriga hyresintäkter, netto	118	61	104	54
Summa hyresintäkter	**2 717**	**1 405**	**2 545**	**1 325**
Förvaltningsintäkter	62	32	57	30
Summa intäkter	**2 779**	**1 437**	**2 602**	**1 355**

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

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 2 492 mnkr (2 340) vilket motsvarar 1 372 kr/kvm (1 294). Bruttohyra bostäder uppgick till 2 535 mnkr (2 372). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 5,35 procent från och med mars månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 4 mnkr (4).

Vid utgången av året var 42 lägenheter (19) vakanta. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 9 mnkr (10) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 30 mnkr (18).

Antalet lägenheter vid årets slut var 28 675 (28 547). Av dessa var 205 lägenheter (156) avställda på grund av ombyggnation och 157 lägenheter (133) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 106 mnkr (101). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 113 278 kvm (112 052), varav 15 941 kvm (10 338) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak fordonsplatser och uppgick till 118 mnkr (104). Ökningen beror främst på hyresökning med 21 procent enligt ny prismodell.

Förvaltningsintäkter uppgick till 62 mnkr (57) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 1 367 mnkr (1 311), motsvarande 707 kr/kvm (682).

INTÄKTER	2024 mnkr	2024 kr/kvm	2023 mnkr	2023 kr/kvm
Värme	–223	–115	–199	–104
El	–70	–36	–52	–27
Vatten och avlopp	–110	–57	–94	–49
Avfallshantering	–82	–43	–77	–40
Summa taxebundet	**–485**	**–251**	**–422**	**–220**
Fastighetsskötsel	–290	–150	–285	–148
Reparationer	–231	–120	–240	–125
Driftadministration	–267	–138	–275	–143
Övriga driftkostnader	–94	–48	–89	–46
Summa driftkostnader exkl taxebundet	**–882**	**–456**	**–889**	**–462**
Summa driftkostnader	**–1 367**	**–707**	**–1311**	**–682**

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 223 mnkr (199) vilket motsvarar 115 kr/kvm (104). Högre värmekostnad beror främst på en högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 131 kWh/kvm (131) och den verkliga förbrukningen till 123 kWh/kvm (128).

Kostnaden för el uppgick till 70 mnkr (52) vilket motsvarar 36 kr/kvm (27). Kostnadsökningen beror främst på ett högre elpris. Elanvändningen uppgick till 18,4 kWh/kvm (18,3).

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 110 mnkr (94), vilket motsvarar 57 kr/kvm (49). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,68 m³/kvm (1,69). Kostnadsökningen förklaras främst av en höjd taxa.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 82 mnkr (77), vilket motsvarar 43 kr/kvm (40). Lägre avfallsmängd i kombination med taxehöjning förklarar kostnadsökningen.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 485 mnkr (422), vilket motsvarar 251 kr/kvm (220).

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 290 mnkr (285) vilket motsvarar 150 kr/kvm (148). Kostnadsökningen utgörs av högre kostnader för köpta tjänster samt något lägre materialkostnader. Personalkostnaderna ligger på samma nivå som föregående år.

ank=20250619;20250623046000

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 mnkr	2024 kr/kvm	2023 mnkr	2023 kr/kvm
Personalkostnader	–128	–66	–128	–66
Köpta tjänster	–137	–71	–130	–68
Material och övrigt	–25	–13	–27	–14
Summa fastighetsskötsel	**–290**	**–150**	**–285**	**–148**

Kostnaden för reparationer uppgick till 231 mnkr (240) vilket motsvarar 120 kr/kvm (125). Färre skador till följd av underhållsåtgärder under året förklarar minskningen.

Driftadministrationen uppgick till 267 mnkr (275), vilket motsvarar 138 kr/kvm (143). Minskningen beror främst på kostnadsförda förgäveskostnader i projekt föregående år i kombination med högre personalkostnader, högre konsultkostnader samt högre kostnader för kommungemensamma tjänster.

Övriga driftkostnader uppgick till 94 mnkr (89) vilket motsvarar 48 kr/kvm (46). Ökningen beror främst på högre försäkringsskador, högre försäkringspremie samt något högre kostnader för hyres- och kundförluster.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaderna uppgick till 313 mnkr (411), vilket motsvarar 162 kr/kvm (214). Minskningen förklaras av en lägre planerad underhållsnivå än föregående år för att kunna möta ökade finansiella kostnader samt ett högre kostnadsläge.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 57 mnkr (59) vilket motsvarar 29 kr/kvm (31). Omprövning av tidigare taxering förklarar minskningen.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 424 mnkr (619) vilket motsvarar 219 kr/kvm (322). Planenliga avskrivningar uppgick till 527 mnkr (519).

Nedskrivningar har gjorts med 5 mnkr (160). Årets nedskrivningar är hänförliga till pågående nyproduktion. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 108 mnkr (60). Se vidare not 1 angående princip för värdering och individuell prövning.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	2024 mnkr	2024 kr/kvm	2023 mnkr	2023 kr/kvm
Planenliga avskrivningar	–527	–272	–519	–270
Nedskrivningar fastigheter	–	–	–117	–60
Nedskrivningar pågående projekt	–5	–3	–43	–23
Återförda nedskrivningar fastigheter	103	53	60	31
Återförda nedskrivningar pågående projekt	5	3	–	–
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltn.	**–424**	**–219**	**–619**	**–322**

CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 77 mnkr (69) vilket motsvarar 40 kr/kvm (36). Kostnadsökningen beror främst på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling AB.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH -KOSTNADER

Övriga rörelseintäkter uppgick till 22 mnkr (19) varav 14 mnkr (9) avser intäkter för koncerngemensamma tjänster gällande lönehantering och systemförvaltning. Övriga rörelsekostnader uppgick till –14 mnkr (–9) och avser kostnader för de koncerngemensamma tjänsterna.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –249 mnkr (–186), vilket motsvarar 129 kr/kvm (97). Högre räntenivåer är den främsta förklaringen till årets försämring.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till 300 mnkr (–43) vilket motsvarar 155 kr/kvm (–22).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Bokslutsdispositioner uppgick till –18 mnkr (25) och består av överavskrivningar 4 mnkr samt lämnat koncernbidrag –22 mnkr, varav –17 mnkr till dotterbolaget Fastighets AB Sannegården 26:1 och –5 mnkr till Förvaltnings AB Framtiden.

SKATT

Årets skatt uppgick till –58 mnkr (4) och består av uppskjuten skatt –32 mnkr (4) samt aktuell skatt –26 mnkr (0).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 224 mnkr (–14).

ank=20250619-20250623045601
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5a5bffcf

Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	15 062 146	14 845 362
Inventarier	19	69 274	74 703
Pågående ny- och ombyggnationer	20	1 715 268	1 496 844
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 846 688**	**16 416 909**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	6 649	–
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	1 212	2 028
Fordringar på intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 298	1 298
Andra långfristiga fordringar	25	17 068	20 382
Summa finansiella anläggningstillgångar		**31 827**	**29 308**
Summa anläggningstillgångar		**16 878 515**	**16 446 217**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 147	5 377
Fordringar hos koncernföretag		18 550	33 124
Skattefordran		–	7 623
Övriga fordringar		6 826	14 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	30 969	15 179
Summa kortfristiga fordringar		**65 492**	**75 555**
Kassa och bank		**4**	**21**
Summa omsättningstillgångar		**65 496**	**75 576**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 944 011**	**16 521 793**

ank=20250619-20230623045O2

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		**1 992 200**	**1 992 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 363 391	3 394 940
Årets resultat		224 366	–13 843
Summa fritt eget kapital		**3 587 757**	**3 381 097**
Summa eget kapital		**5 579 957**	**5 373 297**
Obeskattade reserver	27	**43 812**	**47 924**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	141 125	132 639
Avsättning för uppskjutna skatter	29	592 067	559 977
Summa avsättningar		**733 192**	**692 616**
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till koncernföretag		9 830 000	9 750 000
Summa långfristiga skulder		**9 830 000**	**9 750 000**
Kortfristiga skulder	30		
Skulder till koncernföretag		92 137	114 248
Leverantörsskulder	32	177 755	176 574
Övriga kortfristiga skulder		27 292	17 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	459 866	350 037
Summa kortfristiga skulder		**757 050**	**657 956**
Summa skulder		**10 587 050**	**10 407 956**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**16 944 011**	**16 521 793**

ank=20250619:20250623046O3

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Kommentarer till balansräkningen

ank=20250619;20250623043604

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 16 879 mnkr (16 446).

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

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 435 mnkr och uppgick till 16 777 mnkr (16 342) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 844 mnkr, nedskrivningar −5 mnkr återförda nedskrivningar 108 mnkr samt avskrivningar −512 mnkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Property Intels värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 50 513 mnkr (46 476), vilket överstiger det bokförda värdet med 33 735 mnkr (30 134).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 69 mnkr (75). Årets inköp uppgick till 10 mnkr (18).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 32 mnkr (29).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångarna uppgick till 65 mnkr (76), varav kortfristiga fordringar 65 mnkr (76) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 5 580 mnkr (5 373). Soliditeten uppgick till 33,1 procent (32,8). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 63,9 procent (62,9).

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver uppgick till 44 mnkr (48). Under året gjordes upplösning av avskrivningar utöver plan med 4 mnkr.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningarna uppgick till 733 mnkr (693) och avser uppskjutna skatter samt pensioner.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder uppgick till 9 830 mnkr (9 750), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga skulder uppgick till 757 mnkr (658) varav skulder till koncernföretag utgjorde 92 mnkr (114), leverantörsskulder 178 mnkr (177), övriga kortfristiga skulder 27 mnkr (17) och interimsskulder 460 mnkr (350).

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Förändring eget kapital

BELOPP I TKR	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	68 000	1 924 200	3 396 612	5 388 812
Utdelning	–	–	–1 672	–1 672
Årets resultat	–	–	–13 843	–13 843
Eget kapital 2023-12-31	**68 000**	**1 924 200**	**3 381 097**	**5 373 297**
Eget kapital 2024-01-01	68 000	1 924 200	3 381 097	5 373 297
Erhållet aktieägartillskott	–	–	3 732	3 732
Utdelning	–	–	–21 438	–21 438
Årets resultat	–	–	224 366	224 366
Eget kapital 2024-12-31	**68 000**	**1 924 200**	**3 587 757**	**5 579 957**

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.

ank=20250619-20250623304605

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		549 449	143 318
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	36	432 456	630 946
Erhållen ränta		3 271	2 506
Erlagd ränta	37	–249 519	–180 302
Betald skatt		–25 774	–100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**709 883**	**596 368**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	107 007	–19 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**816 890**	**576 705**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		–6 649	–
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		778	–1 717
Amortering ombyggnadstillägg		2 293	2 348
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		–858 578	–903 000
Erhållna investeringsbidrag		733	–
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–9 651	–17 775
Försäljning av andra anläggningstillgångar		105	509
Förändring av långfristiga fordringar		1 059	–144
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–869 910**	**–919 779**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		80 000	450 000
Förändring kortfristiga räntebärande skulder		–32 559	–103 173
Aktieägartillskott		–	7 940
Utdelning		–21 428	–1 672
Koncernbidrag		27 000	–10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**53 003**	**343 095**
Årets kassaflöde		**–17**	**21**
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		21	0
Förändring av likvida medel		–17	21
Likvida medel vid årets slut		**4**	**21**
Outnyttjade kreditavtal	39	–	–
Summa disponibla likvida medel		**4**	**21**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–9 915 177	–9 556 728
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–47 441	–346 827
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		–8 486	–11 643
Ökning/minskning av likvida medel		–17	21
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–9 971 121**	**–9 915 177**

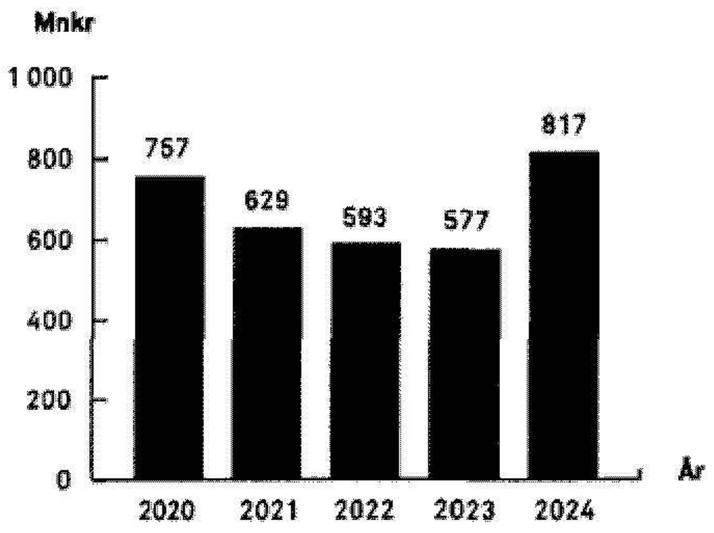
ank=20250619-20250623046O6
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5b
ffcf

Kommentarer till kassaflödesanalysen

ank=20250619-20250623304607

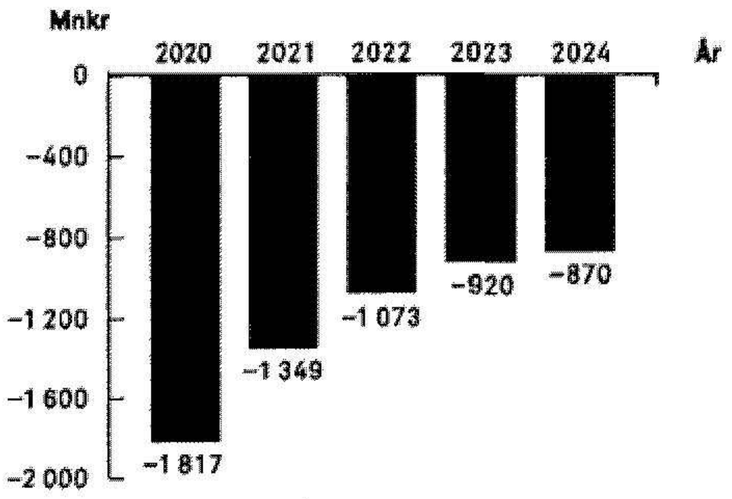
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN 817 MNKR (577)

Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 240 mnkr till 817 mnkr, vilket förklaras av ett högre rörelseresultat.



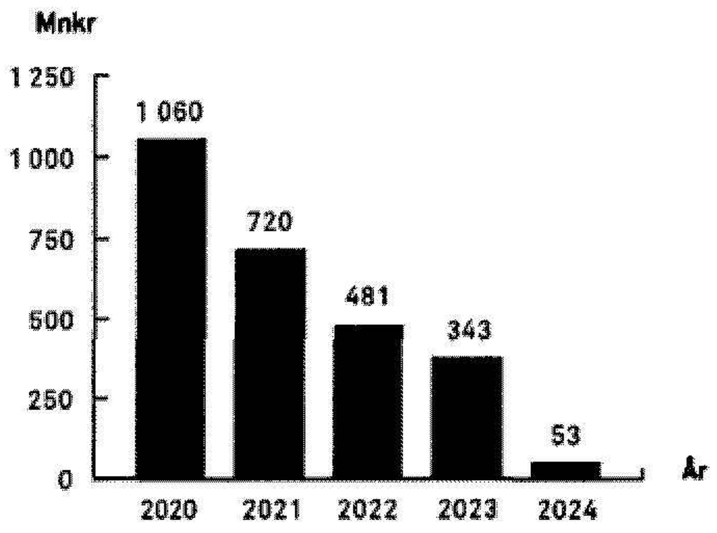
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN –870 MNKR (–920)

Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation.



KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN 53 MNKR (343)

Kassaflöde från finansieringsverksamheten minskade med 290 mnkr till 53 mnkr, vilket främst beror på en lägre nyupplåning.

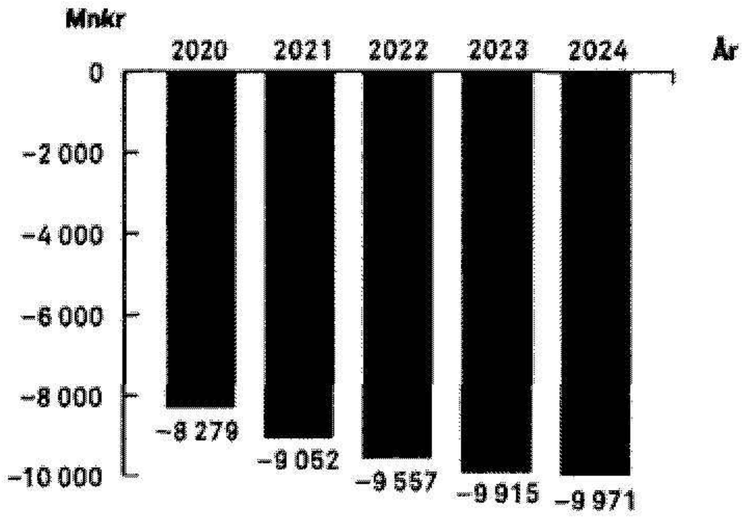


DISPONIBLA LIKVIDA MEDEL 0 MNKR (0)

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 –9 971 MNKR (–9 915)

Räntebärande nettolåneskuld ökande med 56 mnkr till –9 971 mnkr.



Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

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.

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

ank=20250619-20250623304608

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619:20250623046O9

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

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

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623046l0

NOT 1 FORTS
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

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

LEASING

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

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

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

AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

TRANSPARENSLAGEN

Bostads AB Poseidons bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 45–69.

NOT 2
HYRESINTÄKTER

	2024	2023
Bostäder	2 492 481	2 340 553
Lokaler	106 297	101 383
Övriga hyresintänkter	118 469	103 584
Summa hyresintäkter	**2 717 247**	**2 545 520**

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:

	2024	2023
Leasingavgifter		
Inom ett år	98 013	97 561
Mellan 1–5 år	187 269	197 242
Över 5 år	30 166	46 607
Summa	**315 448**	**341 410**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOT 3
FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Ersättning från hyresgäster	12 039	7 510
Förvaltningsuppdrag	9 478	10 313
Övriga förvaltningsintäkter	40 289	38 745
Summa förvaltningsintäkter	**61 806**	**56 568**

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

NOT 4
DRIFTKOSTNADER

	2024	2023
Värme	–222 561	–199 064
El	–69 855	–52 298
Vatten och avlopp	–109 945	–94 079
Avfallshantering	–82 493	–76 966
Fastighetsskötsel	–290 004	–284 609
Reparationer	–231 070	–240 485
Driftsadministration	–267 094	–275 099
Övriga driftkostnader	–93 522	–88 318
Summa driftkostnader	**–1 366 544**	**–1 310 918**

NOT 5
PERSONAL

	2024	2023
Personalkostnader		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	–3 422	–1 745
Löner och ersättningar till övriga anställda	–206 518	–195 797
Summa löner och anställda	**–209 940**	**–197 542**
Pensionskostnader till styrelse* och vd	–294	–471
Pensionskostnader till övriga anställda	–25 575	–24 599
Summa pensionskostnader	**–25 869**	**–25 070**
Övriga sociala kostnader	–73 842	–70 609
Övriga personalkostnader	–30 100	–34 845
Summa övr. personalkostnader	**–103 942**	**–105 454**
Summa personalkostnader	**–339 751**	**–328 066**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

* inklusive styrelsesuppleanter

	2024	2023
Medelantal anställda		
Kvinnor	157	150
Män	220	214
Summa medelantal anställda	**377**	**364**
Styrelse, könsfördelning		
Kvinnor	5	5
Män	5	5
Totalt	**10**	**10**
Bolagsledning, könsfördelning		
Kvinnor	8	9
Män	5	4
Totalt	**13**	**13**

ank=20250619;20250623046l1
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOTER

NOT 5 FORTS
PERSONAL

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Ersättningar och övriga förmåner 2024				
Styrelseordförande	169	–	–	169
Övriga styrelseledamöter	387	–	–	387
Styrelsesuppleanter	69	–	–	69
Vd	2 797	2	294	3 093
Övriga ledande befattningshavare	11 011	107	2 760	13 878
Totalt	**14 433**	**109**	**3 054**	**17 596**
Ersättningar och övriga förmåner 2023				
Styrelseordförande	68	–	–	68
Övriga styrelseledamöter	199	–	–	199
Styrelsesuppleanter	29	–	–	29
Vd	1 449	8	471	1 928
Övriga ledande befattningshavare	10 601	109	2 206	12 916
Totalt	**12 346**	**117**	**2 677**	**15 140**

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

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till vd utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till vd beslutas av moderbolagets vd i samråd med Göteborgs Stad.

PENSIONER

Vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

AVGÅNGSVEDERLAG

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

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

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619;2025062304612

ank=20250619;20250623043613

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, %

	2024	2023
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,7	0,6
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl. Framtidenkoncernen	4,0	4,0
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exkl fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,6	5,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl. Framtidenkoncernen	28,1	24,5
Andel av kostnader i finansnettot		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98,1	98,2

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

	2024	2023
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Markanläggningar	–25 923	–25 897
Byggnader	–480 871	–474 168
Bredbandsnät	–4 754	–4 754
Inventarier	–15 080	–14 052
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–526 628**	**–518 871**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	–	–6 934
Byggnader	–	–109 622
Pågående ny- och ombyggnad	–5 344	–43 874
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–5 344**	**–160 430**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	103 100	59 922
Pågående ny- och ombyggnad	4 797	–
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**107 897**	**59 922**
Summa nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**102 553**	**–100 508**
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	**–424 075**	**–619 379**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623 04614

NOT 8
ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	–550	–465
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–31	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	–
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**–581**	**–465**

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 353 tkr (335).

NOT 9
CENTRALA KOSTNADER

	2024	2023
Centrala kostnader		
Koncerngemensamma kostnader	–57 361	–47 417
Övriga centrala kostnader	–19 849	–21 734
Summa centrala kostnader	**–77 210**	**–69 151**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	105	509
Erhållna kommunala bidrag	3 216	3 635
Ersättning sjuklönekostnader	–	79
Återvunna fordringar	810	767
Koncerngemensamma funktioner	13 804	8 807
Övriga ersättningar	113	270
Övriga rörelseintäkter	4 191	5 138
Summa övriga rörelseintäkter	**22 239**	**19 205**

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

NOT 11
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2024	2023
Övriga rörelsekostnader		
Koncerngemensamma funktioner	–13 621	–8 807
Övriga rörelsekostnader	–	–
Summa övriga rörelsekostnader	**–13 621**	**–8 807**

Koncerngemensamma funktioner avser lönecenter samt IT-tjänster.

NOT 12
OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Inom ett år	–9 209	–6 567
Mellan 1–5 år	–19 424	–13 304
Över 5 år	–82 637	–80 230
Summa	**–111 270**	**–100 101**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**–7 030**	**–9 049**

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: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOT 13
FINANSNETTO

	2024	2023
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultatandel, kommanditbolag	–	27
Ränteintäkter, koncernföretag	2 245	1 640
Ränteintäkter, övriga	1 026	839
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**3 271**	**2 506**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Resultatandel, kommanditbolag	–816	–
Räntekostnader, koncernföretag	–267 187	–202 170
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	–3 554	–3 843
Ränta, PRI-skuld	–4 106	–3 805
Övriga finansiella kostnader	–225	–37
Aktiverad ränta	23 719	21 211
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–252 169**	**–188 644**
Finansnetto	**–248 898**	**–186 138**

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 2,7 procent (2,1).

NOT 14
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	4 112	–1 653
Erhållet koncernbidrag	–	27 000
Lämnat koncernbidrag	–22 000	–
Summa bokslutsdispositioner	**–17 888**	**25 347**

Mottagare av koncernbidrag år 2024 är Förvaltnings AB Framtiden, 4 700 tkr, och dotterbolaget Fastighets AB Sannegården 26:1, 17 300 tkr.

Givare av koncernbidrag år 2023 var Förvaltnings AB Framtiden.

NOT 15
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Aktuell skatt	–25 843	–133
Justering av aktuell skatt för tidigare år	69	33
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–32 523	3 730
Skatt på årets resultat	**–58 297**	**3 630**

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

Redovisat resultat före skatt	282 663	–17 473
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	–58 229	3 599
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	–137	–2
Justeringar avseende tidigare år	69	33
Skatt på årets resultat	**–58 297**	**3 630**

Ränteavdragsbegränsningsreglerna har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619-20250623046l5

ank=20250619-20250623046316

NOT 16
UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 3,15 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2024 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 2025-03-11 kommer en utdelning avseende 2024 att föreslås om 2 142 tkr vilket motsvarar 3,15 % av aktiekapitalet 68 000 tkr.

Utdelning avseende 2023 uppgick till 21 428 tkr.

NOT 17
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 823**	**31 823**
Ingående avskrivningar	–31 823	–31 823
Årets avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–31 823**	**–31 823**
Utgående planeligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bostäder uppgår dessa kostnader till 366–636 kr/kvm och för lokaler till 245–545 kr/kvm.

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

	2024	2023
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	46 476 300	48 555 948
Investeringar	844 204	867 801
Fastighetsförvärv	–	5 021
Fastighetsförsäljningar	–	–
Övrig värdeförändring	3 192 178	–2 952 470
Utgående marknadsvärde	**50 512 682**	**46 476 300**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

	2024	2023
Bokfört värde		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	973 991	968 970
Investeringar	–	5 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**973 991**	**973 991**
Ingående nedskrivningar	–6 934	–
Årets nedskrivningar	–	–6 934
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–6 934**	**–6 934**
Ingående uppskrivningar	329 640	329 640
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**329 640**	**329 640**
Utgående planenligt restvärde mark	**1 296 697**	**1 296 697**
Taxeringsvärde mark	**15 960 117**	**15 942 987**

	2024	2023
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	805 478	750 370
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	66 627	55 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**872 105**	**805 478**
Ingående avskrivningar	–488 948	–463 051
Årets avskrivningar	–25 923	–25 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–514 871**	**–488 948**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**357 234**	**316 530**

	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 859 201	19 196 591
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	573 035	662 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 432 236**	**19 859 201**
Ingående nedskrivningar	–251 173	–201 473
Omklassificering	–16 874	–
Årets nedskrivningar	–	–109 622
Återförda nedskrivningar	103 099	59 922
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–164 948**	**–251 173**
Ingående avskrivningar	–7 828 708	–7 388 242
Omklassificering	2 505	–
Årets avskrivningar	–447 169	–440 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–8 273 372**	**–7 828 708**
Ingående uppskrivningar	1 413 593	1 447 295
Omklassificering	–60	–
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–33 702	–33 702
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1 379 831**	**1 413 593**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**13 373 747**	**13 192 913**
Taxeringsvärde byggnader	**22 689 412**	**22 686 347**
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 738	95 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 738**	**95 738**
Ingående avskrivningar	–56 516	–51 762
Årets avskrivningar	–4 754	–4 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–61 270**	**–56 516**
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	**34 468**	**39 222**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**15 062 146**	**14 845 362**
Taxeringsvärde mark och byggnader	**38 649 529**	**38 629 334**

ank=20250619-20250623043617
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOT 19
INVENTARIER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	222 707	207 797
Inköp	9 651	17 775
Försäljningar/utrangeringar	–558	–2 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	**231 800**	**222 707**
Ingående avskrivningar	–148 004	–136 817
Försäljningar /utrangeringar	558	2 865
Årets avskrivningar	–15 080	–14 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–162 526**	**–148 004**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**69 274**	**74 703**

NOT 20
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 604 189	1 454 106
Under året nedlagda kostnader	844 204	867 801
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–639 609	–717 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 808 784**	**1 604 189**
Ingående nedskrivningar	–107 345	–63 471
Omklassificering	14 376	–
Årets nedskrivningar	–5 344	–43 874
Återförda nedskrivningar	4 797	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–93 516**	**-107 345**
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**1 715 268**	**1 496 844**

NOT 21
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Förvärv	6 649	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 649**	**–**

Koncernföretag	Org.nummer	Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
Fastighets AB Sannegården 26:1	559360-7657	250	100 %	6 649

Den 25 januari 2024 förvärvades samtliga aktier i Fastighets AB Sannegården 26:1 från Bygga Hem i Göteborg AB till ett värde av 6,6 mnkr.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100 % i dotterföretaget. Dotterföretaget har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget Bostads AB Poseidon upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolaget i den närmast överordnade koncern där Bostads AB Poseidon är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org.nummer 556012-6012, med säte i Göteborg.

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619-20250623 04618

ank=20250619-20250623043619

NOT 22
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	2 028	2 001
Årets förändring	–816	27
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 212**	**2 028**
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**1 212**	**2 028**

Intresseföretag	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	–	1 178
Summa aktier och andelar i intresseföretag		**340**	**1 212**

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844-6442	–2 448	3 561

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

NOT 23
FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Ingående avskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–**	**–**
Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag	**5 600**	**5 600**

NOT 24
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024	2023
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**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOT 25
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	20 382	20 896
Inköp	1 268	3 879
Omklassificering underhåll	–1 079	–950
Amorteringar	–3 503	–3 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 068**	**20 382**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**17 068**	**20 382**

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 14 779 tkr (17 850).

NOT 26
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Förutbetalda hyreskostnader	1 051	1 019
Förutbetalda kostnader avtal	1 831	–
Förutbetalda kostnader licenser	641	543
Upplupna försäkringsintäkter	18 447	2 166
Upplupna övriga intäkter	3 876	–
Övriga poster	5 123	11 451
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**30 969**	**15 179**
varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**20 758**	**3 764**

NOT 27
OBESKATTADE RESERVER

	2024	2023
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	43 812	47 924
Summa obeskattade reserver	**43 812**	**47 924**

NOT 28
AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2024	2023
Avsättning vid årets ingång	132 639	120 996
Nyintjänad pension	4 952	4 104
Årets utbetalningar	–8 078	–7 698
Ränta	4 106	3 653
Övrigt	7 506	11 584
Avsättning vid årets utgång	**141 125**	**132 639**

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

NOT 29
AVSÄTTNING FÖR UTSKJUTNA SKATTER

	2024	2023
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	592 067	559 977
Summa uppskjutna skatteskulder	**592 067**	**559 977**

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

NOT 30
LÅNESKULDER

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

ank=20250619-20250623:04620

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOT 31
LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	2024		2023	
	1–5 år	Senare än 5 år	1–5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	–	9 830 000	–	9 750 000
Summa långfristiga skulder	**–**	**9 830 000**	**–**	**9 750 000**

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

NOT 32
LEVERANTÖRSSKULDER

	2024	2023
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	49 421	42 186
Leverantörsskulder, övriga	128 338	134 388
Summa	**177 755**	**176 574**

NOT 33
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	229 656	196 698
Upplupna sociala avgifter	3 954	3 906
Upplupna personalkostnader	12 583	12 756
Upplupna taxebundna kostnader	48 536	48 285
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	56 838	65 105
Upplupna underhålls- och reparationskostnader	40 808	14 618
Upplupna försäkringsskador	19 160	–
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	3 968	3 680
Övriga poster	44 363	4 989
Summa upplupna kostnader och förutbetalda untäkter	**459 866**	**350 037**
varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**59 947**	**50 402**

Upplupna personalkostnader avser semesterlöneskuld.

NOT 34
STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 35
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024	2023
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 822	2 653
Ansvarsförbindelse Fastigo	4 199	4 021
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	29 140	29 140
Summa eventualförpliktelser	**36 161**	**35 814**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619-20250623043621

ank=20250619-20250623304622

NOT 36
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2024	2023
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	526 628	518 871
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	5 344	160 430
Återförda nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–107 897	–59 922
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	8 486	11 643
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–105	–509
Övriga poster	–	433
Summa justeringar för poster som en ingår i kassaflödet	**432 456**	**630 946**

NOT 37
ERLAGD RÄNTA

	2024	2023
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–249 519	–180 302
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–23 719	–21 211
Summa erlagd ränta	**–273 238**	**–201 513**

NOT 38
SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2024	2023
Ökning (–) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	10 063	–15 761
Ökning (+) / minskning (–) av rörelseskulder	96 944	–3 902
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**107 007**	**–19 663**

NOT 39
OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

Koncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad.

NOT 40
NETTOLÅNESKULD

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

NOT 41
FINANSIELL RISKHANTERING

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

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

NOT 42
VINSTDISPOSITION

	2024
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	3 359 658 984
Erhållet aktieägartillskott	3 731 800
Årets resultat	224 365 920
Summa	**3 587 756 704**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare	2 142 000
I ny räkning balanseras	3 585 614 704
Summa	**3 587 756 704**

NOT 43
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades i samband med styrelsemöte den 6 februari 2025 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025.

ank=20250619-20250623043623

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

UNDERSKRIFTER

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

SALAM KASKAS
Ordförande

ERICA FRIBERG
1:e vice ordförande

BRUNO TIOZZO
2:e vice ordförande

CALLE JERSHED
Ledamot

ÅKE FRANSSON
Ledamot

MIKAEL LINDMARK
Ledamot

YVONNE STABERG
Ledamot

YLVA MORÉN
Vd

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

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor

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

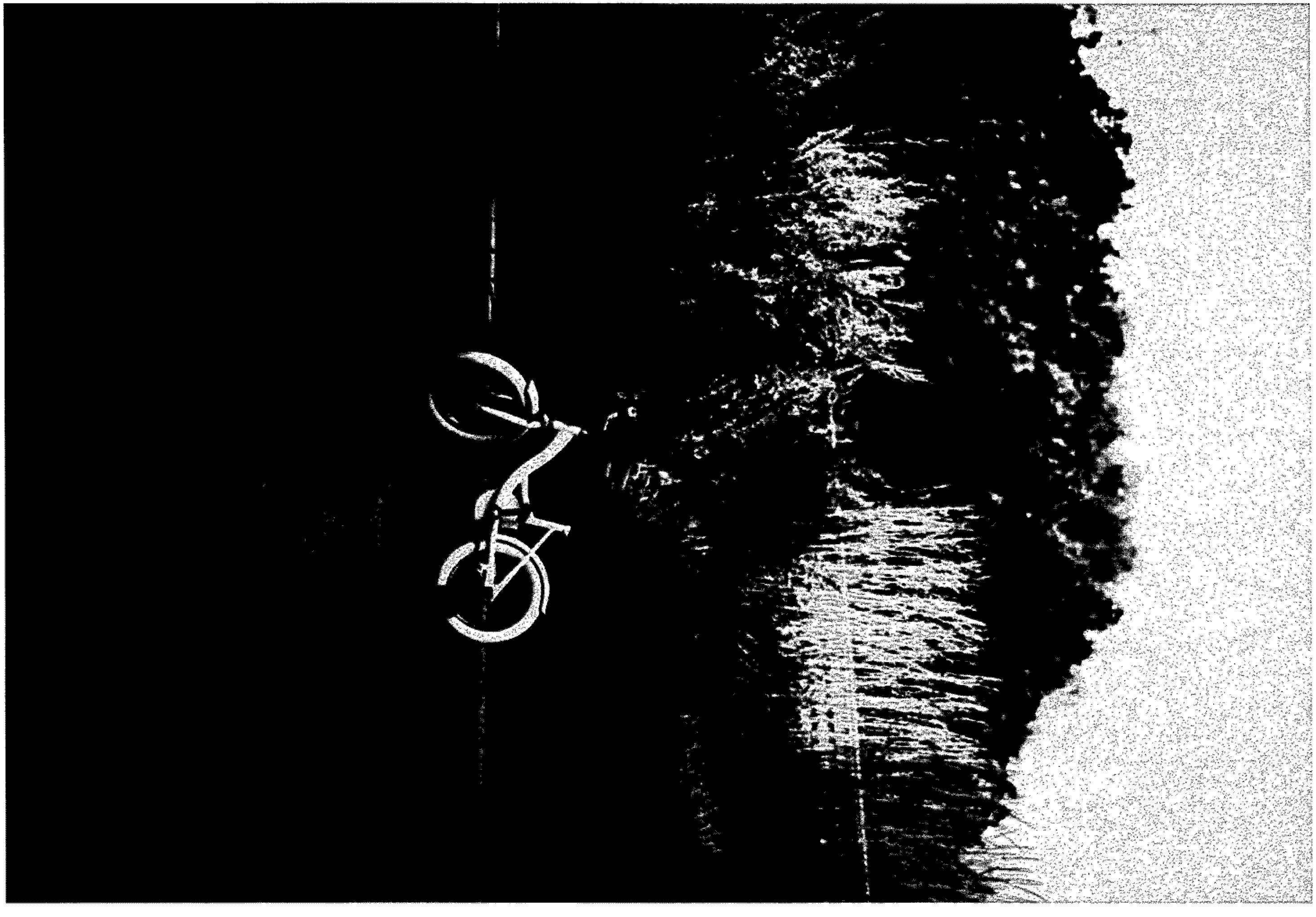
JONAS RANSGÅRD
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

ank=20250619:20250623046624
Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619;2025062304625



ank=20250623046626

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Poseidon, org.nr 556120-3398

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36–70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Poseidons finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250623043627

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619.20250623044628

REVISIONSBERÄTTELSE

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.

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

Göteborg, datum enligt digital signering
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Granskningsrapport för 2024

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

Vi, lekmannarevisorer i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg, den 6 februari 2025

Ann-Christin Alexandersson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

ank=20250619-20250623043629

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighets-bestånd per stadsområde

Våra fastigheter med sammanlagt 28 675 lägenheter finns i samtliga av stadens fyra stadsområden. Från Lövgärdet i norr till Frölunda torg i söder.

→

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum						
Bagaregården 2:10	Uddevallapl. 1-23, Uddevallag. 4-6, Ånäsv. 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
Bagarogården 35:7	Morängatan 16 A-C, Nordåsgatan 2 A-H	1986	5 076	64	80	139 681
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan 3 A-C	1986	738	---	12	20 000
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan 5 A-E	1971	2 523	---	60	56 400
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan 6 A-C	1986	738	---	12	20 000
Bagaregården 4:20	Uddevallagatan 16 A-C	1981	1 275	312	16	33 788
Bagaregården 4:6	Falkgatan 18 A-B, Uddevallagatan 12	1976	1 053	---	21	27 800
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan 3 A-G	1980	1 743	45	21	44 065
Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan 4 A-F	1970	2 379	17	39	61 000
Bagaregården 51:1	Ejdergatan 14-16	1982	2 186	121	34	57 119
Bagaregården 6:5	Ånäsvägen 23, 25 B-D	1979	4 784	341	67	121 287
Bagaregården 9:8	Viloplatsen m. fl.	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 46-64	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

forts. nästa sida

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf
ank=20250619230463

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum forts.						
Gårda 71:8	Anders Personsgatan 13-25	2012	23 963	462	316	876 233
Haga 10:10	Linnég., Tredje Långg., Landsvägsg.	1985	8 307	946	107	309 541
Haga 10:11	Landsvägsg., Frigångsg., Linnég.	1985	4 711	697	50	167 625
Haga 11:15	Mellang., Frigångsg., Landsvägsg.	1990	8 856	290	115	321 706
Haga 12:11	Haga Nygata 5, Mellangatan 6-16	1987	2 715	244	43	94 986
Haga 12:13	Frigångsgatan 6-10	1989	2 110	---	21	71 000
Haga 12:6	V Skansgatan 7-13, Haga Nygata 7-9	1989	2 968	344	51	105 488
Haga 13:15	V Skansg., Haga Nyg., Kaponjärg.	1984	2 088	487	34	76 052
Haga 13:16	Kapojärg., Frigångsg., V Skansg.	1984	5 830	239	80	199 907
Haga 15:10	Mellangatan 21-25	1986	4 795	253	74	167 555
Haga 16:4	Linnég., Frigångsg., Landsvägsg., Bergsg.	1989	11 452	1 092	156	437 400
Haga 16:8	Linnégatan 26, Bergsgatan 2 A	2007	2 479	260	24	109 510
Haga 17:6	Bergsgatan 1 B, Linnégatan 28 A-B, 30	1983	5 650	1 775	78	225 000
Haga 8:3	Haga Nygata 2, Landsvägsgatan 2-6	1993	5 636	578	65	219 235
Haga 9:6	Tredje Långg., Linnég., Järntorget, Landsvg.	1993	6 087	2 692	63	272 400
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan 1 A-C	1950	1 550	---	27	45 800
Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan 6 A-E	1950	3 315	91	71	111 513
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan 3 A-C	1950	1 416	---	24	46 400
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan 4 A-D	1950	1 622	117	32	54 645
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen 3 A-D	1932	2 360	8	72	46 603
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan 38	1971	761	269	14	27 845
Krokslätt 156:1	Framnäsgatan 31 A-C	1989	1 149	82	21	37 693
Krokslätt 160:1	Stuxbergsgatan 5 A-B	1938	2 994	14	60	81 017
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan 4 A-E	1938	1 746	---	39	48 200
Krokslätt 179:1	Eklandagatan 62 A-B, 64 C-D	1950	2 992	354	64	90 343
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan 14-26	2009	18 312	184	270	601 864
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A-C	1950	4 022	192	87	103 255
Krokslätt 70:1	Brushanegatan 8 B-D, Framnäsgatan 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	2 894	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	Ovidingsgatan 1 A-C	1982	814	44	15	21 315
Kålltorp 57:4	Ovidingsgatan 8 A-B	1977	604	---	12	15 910
Kålltorp 58:5	Ovidingsgatan 10 A-F	1937	2 139	---	36	54 600
Kålltorp 59:12	Ovidingsgatan 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	545	75	104 922
Kålltorp 65:1	Intagsgatan 12 A-E	1978	1 240	6	30	33 400
Kålltorp 93:1	Ernst Torulfsgatan 16 A-C	1970	5 212	10	93	132 000
Lunden 42:1	Snoilskygatan 1 A-C	1950	5 564	369	118	142 632
Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A-C	1977	1 508	66	25	39 273
Lunden 53:3	Valåsgatan 42 A-D	1939	1 687	60	32	44 293
Lunden 53:4	Stavhopparegatan 2-4, Valåsgatan 44	1960	1 969	83	40	51 377
Lunden 54:1	Valåsgatan 40 A-E	1940	1 676	124	35	44 806
Lunden 56:4	Trestegsgatan 2 A-G	1939	2 482	55	56	65 133
Lunden 57:1	Skogshyddogatan 14 A-F	1939	2 272	392	44	59 193
Lunden 61:4	Lilliegatan 2-12, Blekeslänten 1-5	1963	16 095	2 538	236	555 600
Lunden 61:5	Överstegatan 2 A-F	1950	2 120	25	48	54 250

ank=20250619:20250623046320

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619:20250623046633

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum forts.						
Lunden 61:6	Ulfsparregatan 8 A-C	1951	1 200	12	24	32 418
Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	2024	---	---	---	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	Olskroksgatan 4-6, 10-18, Borgaregatan 5	1983	7 811	1 102	100	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 m. fl.	1983	7 344	3 497	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 A-C	1993	1 008	193	24	31 418
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	156	52	70 593
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3 A-C	1983	1 176	37	24	33 400
Sandarna 14:4	Orustgatan 7 A-C	1986	1 129	---	24	31 200
Sandarna 15:1	Öckerögatan 6 A-C, Karl Johansgatan 160	1971	1 116	369	24	32 865
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4 A-C	1975	1 652	22	28	44 400
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2 A-C	1987	1 047	19	24	30 198
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	30 612
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5 A-C	1984	1 140	36	24	32 400
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan 18 A-C	1939	4 786	317	104	129 303
Sandarna 4:5	Donsögatan 1 A-B	1993	952	248	16	30 355
Sandarna 5:8	Fridhemsgatan 43-47	1986	6 346	537	103	175 481
Sandarna 6:7	Brännögatan 12-18	1984	3 539	38	65	90 442
Sandarna 7:2	Brännögatan 20-24	1986	1 152	22	24	31 081
Sandarna 8:10	Orustgatan 18 A-J	1968	3 820	101	80	102 175
Sandarna 8:11	Donsögatan 15-21	1986	2 280	11	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	299	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	121	77	93 052
Stampen 16:13	Norra Ågatan 5 A-F	2004	10 439	17	148	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	2024	10 940	824	161	445 113
Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata 3-11	2018	13 283	1 406	209	596 561
Summa Centrum			**573 342**	**47 759**	**9 300**	**17 685 888**
Hisingen						
Backa 264:1	Litteraturgatan	2024	---	---	---	52 140
Backa 264:10	Litteraturgatan 180	2024	2 469	---	42	73 000
Backa 264:11	Farmors gata 51-63	2024	---	---	---	16 470
Backa 264:3	Litteraturgatan	2024	---	---	---	72 140
Backa 264:4	Litteraturgatan	2024	---	---	---	20 550
Backa 264:5	Litteraturgatan 130	2024	3 360	308	62	20 220
Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2024	1 260	---	20	81 200
Backa 264:7	Littoraturgatan	2024	---	---	---	27 000

forts. nästa sida

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623043634

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen forts.						
Backa 264:8	Litteraturgatan	2024	---	---	---	21 340
Backa 264:9	Litteraturgatan	2024	---	---	---	21 940
Backa 77:1	Markurellgatan 1-3	2000	5 204	150	72	84 405
Backa 77:2	Markurellgatan 12-14	2006	5 084	222	72	83 800
Backa 77:3	Markurellgatan 23-25	2006	5 084	89	72	83 804
Backa 78:1	Baron Rogers gata 35-37	1995	4 368	---	60	67 600
Backa 78:2	Baron Rogers gata 26-28	1985	8 641	51	122	114 149
Backa 78:3	Baron Rogers gata 13-16	1984	8 638	6	122	110 000
Backa 78:4	Baron Rogers gata 1-4	1970	4 431	73	63	54 200
Backa 79:1	Katjas gata 143-149	1971	11 499	131	159	131 599
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans gata 14-20	1992	4 760	299	76	72 926
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans gata 34-40	1994	4 688	---	74	70 000
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans gata 54-60	1994	4 688	---	74	70 000
Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	---	---	---	15 405
Backa 79:15	Jacobs gata 2-12	2019	1 872	---	22	42 400
Backa 79:16	Blendas gata 2-10	2019	3 349	---	45	80 000
Backa 79:2	Julias gata 111-117	1983	8 643	286	132	124 231
Backa 79:3	Julias gata 95-99	1971	4 272	59	57	48 439
Backa 79:5	Jacobs gata 67	1988	5 917	359	83	84 449
Backa 79:6	Blendas gata 59-65	2002	4 311	318	124	80 400
Backa 79:7	Blendas gata 47	2003	5 542	150	88	94 316
Backa 79:8	Blendas gata 29-33	1970	4 446	---	66	52 000
Backa 79:9	Blendas gata 1-7	1970	8 181	2	126	113 000
Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan 7, parkering	1967	---	4 609	---	5 415
Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 7	1967	2 034	192	71	25 770
Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	---	74	25 800
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan 62-64	1981	6 107	---	110	72 200
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan 1-5	1965	9 236	439	150	100 346
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan 13-17	1978	4 708	167	77	58 743
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan 54-57	1996	4 725	585	84	64 178
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan 47-49	1982	3 206	---	47	35 461
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan 44-46	1979	1 548	162	18	17 440
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan 41-43	1981	3 069	176	45	36 212
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan 31-34	1995	1 680	---	24	21 363
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan 50-53	1996	4 725	154	84	62 960
Biskopsgården 6:1	Långströmsgatan	2024	---	---	---	---
Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	---	74	25 800
Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	---	74	25 800
Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	---	62	22 200
Biskopsgården 730:369	Klimatgatan 63, parkering	1964	---	---	---	---
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan 5-11	1973	2 360	20	31	25 056
Biskopsgården 830:768	Klimatgatan 7, parkering	1966	---	---	---	2 142
Biskopsgården 830:847	Klimatgatan 23-29, parkering	1966	---	---	---	---
Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan 12-26	1966	---	---	---	2 978
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan 39-45	1973	11 019	293	161	111 119
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan 7-13	1974	9 311	183	149	95 136
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan 20-26	1972	7 325	50	94	72 526
Biskopsgården 96:5	Bernhards gränd 2	1994	844	703	10	13 721
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan 2-4	1993	5 138	214	57	66 421
Biskopsgården 96:7	Södra Fjädermolnsgatan 2-6	1993	22 998	2 143	299	290 565
Biskopsgården 96:8	Bernhards gränd 1 A-D, 3	1993	4 059	413	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

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623046335

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen forts.						
Brämaregården 25:13	Hisingsgatan 14-16, Tunnbindaregatan 10 A-B	1996	3 637	90	74	84 560
Brämaregården 27:2	Brämaregatan 14, Tunnbindaregatan 22	1951	800	131	16	20 089
Brämaregården 27:9	Parmmätaregatan 1-7, Tunnbindaregatan 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	Östra 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	Östra Stillestorpsgatan 2 A-C, 4 A-B	1983	1 064	---	17	20 400
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan 10 A-C	2002	9 082	348	165	191 235
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan 9	1962	---	947	---	3 377
Kyrkbyn 125:2	Jättestensgatan 5 A-C	2004	10 443	794	193	227 259
Kyrkbyn 128:2	Sunnerviksgatan 15 A-D	1985	8 459	226	155	162 961
Kyrkbyn 17:13	Lundbygatan 20-22	1975	5 023	69	76	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	68	12	15 600
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan 25 A-C	1997	984	50	18	19 400
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan 23 A-C	1997	1 263	18	21	24 800
Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29 A - D	1994	7 603	263	118	164 904
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan 18	1997	2 681	61	49	54 600
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan 16	1997	1 370	51	25	28 200
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan 14	1997	1 320	---	24	27 200
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan 12	1997	1 320	5	24	27 200
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan 9 A-F	1997	2 173	174	39	44 202
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan 10 A-F	1974	2 177	176	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	638	45	58 355
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan 20 A-F	1995	4 338	251	78	87 495
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan 16 A-F	1996	2 163	85	39	43 258
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan 14 A-D	1979	1 383	88	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	657	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	5 415	135	113	94 288
Sannegården 17:2	Lambergsgatan 4 A-C	1969	543	---	17	---
Sannegården 19:1	Lambergsgatan 3-7, Bautastensgatan 2	1983	681	108	12	12 686
Sannegården 20:1	Bautastensgatan 13 A-C	1986	1 137	299	32	23 145
Summa Hisingen			**353 486**	**21 315**	**5 858**	**5 849 056**
Nordost						
Angered 117:2	Betselvägen 20	2021	1 863	---	28	43 400
Angered 117:3	Betselvägen 12	2024	7 596	320	124	179 144
Angered 85:1	Länkharvsgatan 2-8	1980	2 286	---	28	22 200
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3-13	1982	546	---	6	8 838
Angered 87:1	Fjäderharvsgatan 2, parkering	1980	---	---	---	864
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	---	46	40 932
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	---	54	46 805
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	---	132	112 293

forts. nästa sida

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost forts.						
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	Länkharvsgatan 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 Stakeg., Lars Kaggsg., Larsmt., Braheg.	1976	9 197	678	144	151 617
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan 14-20	1983	966	20	20	17 200
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsv., Lars Kaggsg., Holländareg.	1983	5 742	447	80	100 399
Gamlestaden 14:11	Måns Bryntessonsplatsen 1 A-G	1936	4 163	43	84	67 000
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan 9 A-B	1948	1 727	70	30	28 822
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan 16 A-E	1982	5 074	1 488	90	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	Artillerigatan 30, Bunkebergsgatan 1 A-C, 3	2021	7 373	1 354	103	252 781
Gamlestaden 51:5	Batterigatan 9 A-B	1985	1 092	12	18	19 400
Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen 6	2015	3 081	194	53	95 993
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen 14-18	1980	3 766	150	47	67 199
Gamlestaden 8:11	Banérsgatan 3	1983	3 750	1 034	60	67 894
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen 1-7	1981	3 262	119	49	54 122
Gamlestaden 8:20	Banérsgatan 5 A-F	1981	1 416	---	18	22 400
Gamlestaden 8:3	Banérsgatan 7 A-B	1981	430	---	6	6 972
Gamlestaden 9:18	Banérsgatan 12 A-D	1981	949	---	22	20 600
Gårdsten 45:14	Rosmaringatan 9-45, parkering	1976	---	---	---	3 508
Gårdsten 45:15	Mejramgatan 6, parkering	1976	---	---	---	1 640
Gårdsten 45:16	Mejramgatan 8, parkering	1998	---	---	---	809
Gårdsten 45:17	Paprikagatan 48, parkering	2000	---	---	---	542
Gårdsten 45:18	Paprikagatan 17, parkering	1975	---	---	---	9 131
Gårdsten 62:11	Mejramgatan 14	1981	8 861	6	126	94 000
Gårdsten 62:12	Mejramgatan 30-31	1974	9 906	395	140	102 059
Gårdsten 62:13	Mejramgatan 19	1973	8 687	397	129	90 660
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan 1-2	1977	9 765	65	130	85 400
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan 38-41	1976	9 715	270	140	100 986
Gårdsten 62:6	Paprikagatan 29	1976	8 952	288	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	990	96	71 907
Gårdsten 62:9	Paprikagatan 36-38	1975	8 019	232	110	86 902
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan 7-14	1988	22 552	151	283	274 522
Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet 1-78	1973	49 951	3 446	651	495 307
Hjällbo 6:8	Skolspåret 1-73	1967	48 163	4 499	615	464 771
Hjällbo 7:7	Sandspåret 1-113	1984	33 518	868	429	341 888
Hjällbo 9:4	Bondegärdet 1-48, Hjällbo Lillgata 7-14	1968	43 417	1 667	617	432 575
Kortedala 1:1	Månadsgatan 1-5	1992	3 045	181	51	45 157
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

ank=20250619:20250623046360

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619-20250623043637

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost forts.						
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	Årstidsgatan 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	2024	11 935	286	250	375 945
Kviberg 22:6	Beväringsgatan 5-7	1959	6 864	230	102	110 866
Kviberg 22:7	Beväringsgatan 9-11	1959	6 892	213	102	109 850
Kviberg 22:8	Beväringsgatan 13-15	1959	6 892	307	102	110 951
Kviberg 22:9	Beväringsgatan 17-19	1959	6 892	247	102	110 231
Kviberg 741:184	Hinderbanan 2-4	2014	5 976	618	83	178 470
Summa Nordost			**573 204**	**29 244**	**8 468**	**7 917 397**
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	3	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	85 000
Järnbrott 139:1	Mandolingatan	2024	---	---	---	23 000
Järnbrott 140:1	Mandolingatan 15-19	1961	9 072	317	156	151 124
Järnbrott 140:2	Mandolingatan 21-25	1962	9 072	259	156	160 283
Järnbrott 140:3	Mandolingatan 27-31	1962	9 072	352	156	151 590
Järnbrott 140:4	Mandolingatan 33-37	1962	9 072	261	156	160 000
Järnbrott 140:6	Mandolingatan 39-43	1962	9 072	234	156	150 512
Järnbrott 142:4	Marconigatan 23-29	1964	7 230	793	96	126 476
Järnbrott 142:5	Marconigatan 15-21	1964	7 302	744	98	126 404
Järnbrott 142:6	Marconigatan 7-13	1970	7 396	674	96	127 017
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan 2	1981	20 674	416	304	438 028
Järnbrott 155:1	Barytongatan 8	1965	11 644	399	172	217 362

forts. nästa sida

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619:20250623046638

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsområde/ Fastighet	Adress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Sydväst forts.						
Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen 1-8	1996	1 854	527	22	59 200
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan 11	1965	11 696	454	180	219 611
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata 7-9	1996	6 113	141	99	148 492
Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg 23	1977	---	520	---	---
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan 2-8	2016	8 550	104	122	217 811
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan 10-16	2017	8 590	213	123	213 263
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan 18-24	1964	7 826	102	101	125 047
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan 26-32	1965	6 962	1 095	90	115 106
Järnbrott 186:3	Mandolingatan 112-120	2021	5 697	587	104	237 219
Järnbrott 186:4	Mandolingatan 82-86	2021	7 653	455	134	307 819
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan 4-22	1991	3 219	22	58	72 270
Järnbrott 194:1	Kaverösporten 1-36	1999	2 639	---	36	92 000
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan 24-40	1991	3 380	156	54	74 494
Järnbrott 217:1	Mandolingatan 50-58	2024	9 233	226	155	168 582
Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	291 475
Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28-34	1987	5 730	695	96	119 597
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan 1-5	1990	7 413	203	120	162 808
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan 2	1982	6 188	158	110	127 000
Järnbrott 758:66	Mandolingatan 37-39	1961	---	350	---	1 121
Järnbrott 9:1	Televisionsgatan 1 A-B	1988	2 918	117	48	60 058
Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan 55	2014	---	216	---	---
Rud 760:43	Gånglåten	1963	---	---	---	---
Rud 760:44	Gånglåten 12-30	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	285	172	234 135
Rud 9:4	Gånglåten 2-18	2003	11 850	1 018	181	252 304
Rud 9:5	Gånglåten 42-64	2001	5 086	97	85	104 540
Summa Sydväst			**321 576**	**14 960**	**5 049**	**7 197 188**
Total			**1 821 608**	**113 278**	**28 675**	**38 649 529**

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

FASTIGHETSKARTA

Antal lägenheter per bostadsområde och distrikt

1 366 Lövgärdet

646 Angered Centrum

2 312 Hjällbo

1 768 Norra Kortedala

290 Södra Kortedala

2 086 Gamlestaden

1 833 Backa

435 Länsmansgården

1 055 Svartedalen

262 Kvillebäcken

Jättesten 882

978 Kyrkbyn

413 Bäckmaregården

Redbergslid

412 400 Bagaregården

677 Olskroken

647 Stampen

161 Björkekärr

599 Kålltorp

658 Lunden

209 Kärralund

398 Kallebäck

Slottsskogen 51

960 Haga

Olivedal 145

Johanneberg

697 Sanna

2 387 Guldheden

154

745 Krokslätt

1 016 Högsbohöjd

774 Kaverös

Frölunda torg 2 678

570 Järnbrott

99 Tofta

Distrikt	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta
Angered	4 324	323 394	15 047	338 441
Backa	2 508	157 294	4 380	161 674
Centrum	5 139	315 668	24 318	339 984
Hisingen	3 350	196 192	16 935	213 127
Kortedala	4 144	249 810	14 197	264 007
Väster	5 049	321 576	14 960	336 536
Öster	4 161	257 676	23 441	281 117
Totalt	28 675	1 821 608	113 278	1 934 886

Signatur referens: b/d

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619;2025062304640

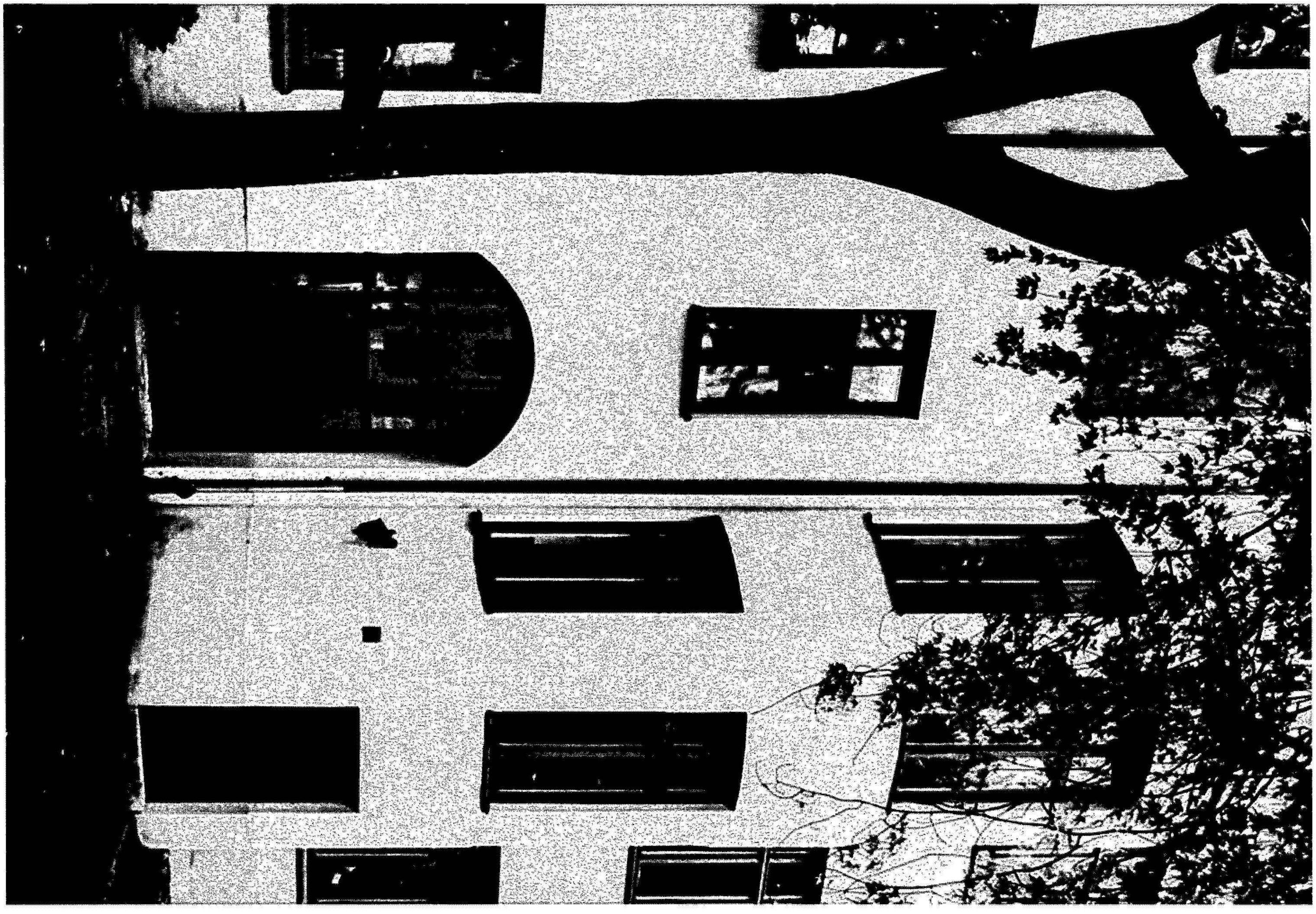


FOTO:
Mikael Gotthage sid 11
Philip Liljenberg sid 1, 3, 6, 14, 17, 18, 22, 25, 30, 71 & 86
Sofia Sabel sid 6, 20 & 24

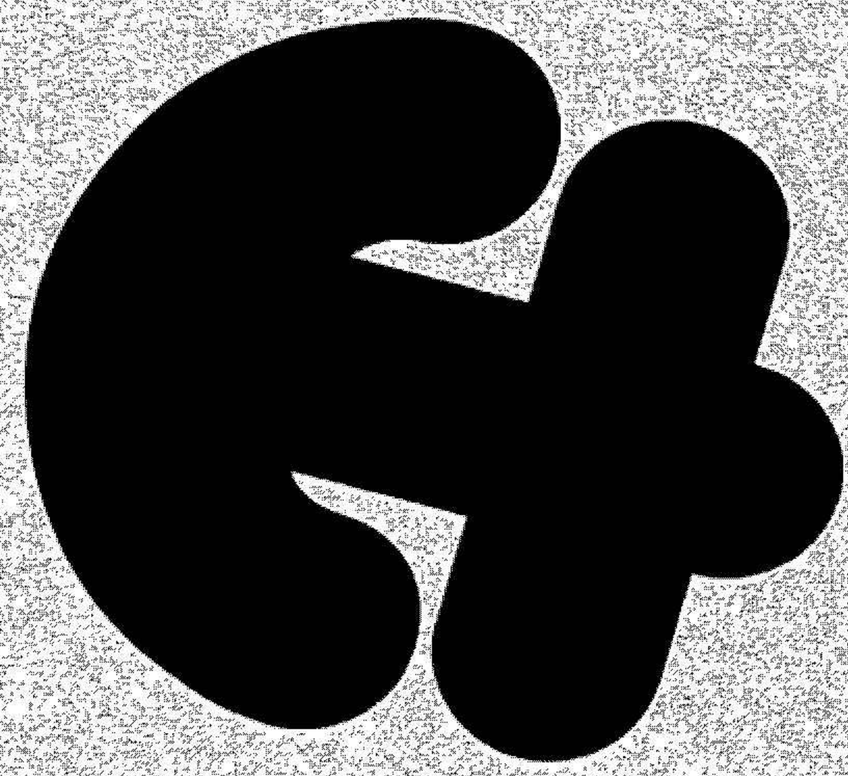
ILLUSTRATIONER:
Shutterstock sid 4, 13, 23, 27 & 31
Rubrik AB sid 10 & 12

PRODUKTION:
Rubrik AB

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

ank=20250619:2025062304642

Bostads AB Poseidon
poseidon.goteborg.se
EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



ank=20250619-20250623044643

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: SALAM KASKAS
Date: 2025-02-06 18:02:14
BankID refno: 0194dc36-35cb-765d-894f-c916247a2076

Ordförande: Salam Kaskas

Signed by: MARIA ERICA ELISABETH FRIBERG
Date: 2025-02-06 17:55:19
BankID refno: 0194dc2f-cc3e-7cd4-a452-ec2236546310

1:e vice ordförande: Erica Friberg

Signed by: BRUNO TIOZZO
Date: 2025-02-11 13:24:58
BankID refno: 0194f4f7-c2cd-79f9-8651-debac855df91

2: e vice ordförande: Bruno Tiozzo

Signed by: CALLE JERSHED
Date: 2025-02-07 09:08:42
BankID refno: 0194df74-0255-7270-a219-e4813ddc532f

Ledamot: Calle Jershed

Signed by: Åke Fransson
Date: 2025-02-08 12:00:47
BankID refno: 0194e537-fbb2-7dd9-8f79-b44047969c08

Ledamot: Åke Fransson

Signed by: MIKAEL ROGER LINDMARK
Date: 2025-02-06 17:35:07
BankID refno: 0194dc1d-6314-7e02-8723-19c6c9f6fa9b

Ledamot: Mikael Lindmark

Signed by: YVONNE STABERG
Date: 2025-02-06 22:29:25
BankID refno: 0194dd2a-c0b6-7f42-bc3a-97603c43f68c

Ledamot: Yvonne Staberg

Signed by: Ylva Margot Elisabet Morén
Date: 2025-02-07 07:03:05
BankID refno: 0194df01-043a-7cb4-b501-16811d0925d7

VD: Ylva Morén

Signed by: JONAS RANSGÅRD
Date: 2025-02-06 20:21:41
BankID refno: 0194dcb5-db44-7edd-998e-cbacdfcddce3

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Jonas Ransgård

Signed by: ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON
Date: 2025-02-06 18:01:07
BankID refno: 0194dc35-0fbe-7e99-86d9-38356c0c711e

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Ann-Christin Alexandersson

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-11 16:34:51
BankID refno: 0194f5a6-0960-776b-8253-16106c83bfbd

Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Bostads AB Poseidon, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Göteborg 16 juni 2025

.....
Ylva Morén
VD

Signature reference: bbd6af5d-7a11-4a5c-ae76-b7e5aa5bffcf

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Göteborgs Stad

ank=20250623:4644

Granskningsrapport för 2024

Till årsstämman i Bostads AB Poseidon

Org.nr:556120-3398

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 6 februari 2025

Ann-Christin Alexandersson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

ank=20250619:20250623045645

Undertecknat av följande personer

ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON

Datum: 2025-02-11 14:59:53

JONAS RANSGÅRD

Datum: 2025-02-11 14:56:31

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

© twoday

ank=20250619;20250623044646

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Stadsrevisionen
Organisationsnr: 2120001355
E-post: stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

© twoday

ank=20250619;20250623047

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Poseidon, org.nr 556120-3398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36-70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Poseidons finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-35 samt 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Penneo dokumentnyckel: LJ5HB-JM73Q-K851U-LLGUS-YH74S-HUZN3

ank=20250519-20250623:4648

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bostads AB Poseidon för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller 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.

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

Göteborg, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LJ5HB-JM73Q-K851U-LLGUS-YH74S-HUZN3

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[…]7b51695af49dd
IP: 136.226.xxx.xxx
2025-02-11 15:33:39 UTC

BankID

ank=20250619;2025062304649

Penneo dokumentnyckel: LJ5HB-JM73Q-K851U-LLGUS-YH7AS-HUZN3

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.