

INNEHÅLL

Bostads AB Poseidon är en del av Framtiden-koncernen, som ingår i Göteborgs Stad. Vi äger och förvaltar 27 339 hyresrätter runt om i Göteborg. Hos oss bor cirka 60 000 hyresgäster – eller närmare var tionde göteborgare.

Som en del av den svenska allmännyttan har vi ett uppdrag som går långt utanför lägenhetsdörren. Att bygga det hållbara samhället för framtiden är vår övergripande vision. Det gör våra 294 medarbetare i stort och smått varje dag. Vår kompass i verksamheten är att skapa verklig nytta och glädje – för våra hyresgäster, göteborgarna och kommande generationer.


Kontakta oss


Telefon: 031-332 10 00


Adress: Box 1, 424 21 Angered

Besöksadress: Rullagergatan 6A, 415 26 Göteborg

Hemsida: poseidon.goteborg.se

 facebook.com/BostadsABPoseidon

 linkedin.com/company/bostads-ab-poseidon

 [youtube.com \(Bostads AB Poseidon\)](https://youtube.com/BostadsABPoseidon)

Poseidon omfattas av reglerna i ÄRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2020 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. **Läs mer på framtiden.se**

Foto: Sofia Sabel s 4, 9, 15, 23, 24, 63.

Anna Hult s 5, 16, 28-29.

Anna-Lena Lundqvist s 6, 12, 13, 19, 25, 28.

Aprilice s 22.

Liljewall arkitekter s 21.

Michael Levin s 21.

Illustrationer: Julia Hermansson

Produktion: Aoki

4..... 2020 i korthet

6..... Vd-ord

8..... Uppdrag och organisation

10..... Omvärld och marknad

12..... Hyresgäster

14..... Utvecklingsområden

16..... Fastigheter

18..... Underhåll och renovering

20..... Nyproduktion

22 Miljö

24..... Medarbetare

26..... Bolagsstyrning

28..... Ledning, styrelse och revisorer

30 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

36 Femårsöversikt

39 **FINANSIELLA RAPPORTER**

39 Resultaträkning

42..... Balansräkning

46 Kassaflödesanalys

48 Noter

64 Revisionsberättelse

66 Granskningsrapporter

68 **FASTIGHETSFÖRTECKNING**

69 Fastighetsbestånd per stadsdel

77 Fastighetsförsäljningar

78..... Lägenheter per bostadsområde och distrikt

79..... Lägenhetsfördelning och bostadsytor

EN DEL AV GÖTEBORGS STAD



TITTERIDAMM →



VID ÅRSSKIFTET PÅGICK NYPRODUKTION AV

1123

POSEIDONLÄGENHETER



"Jag kan inte tänka mig ett mera meningsfullt, spännande och angeläget arbete än att dela ansvaret för denna uppgift."

LENA MOLUND TUNBORN, VD, om målet att Göteborgs Stad inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.



VI TOG EMOT 197 SOMMARJOBBARE

27 339

hyresrätter

FINNS I
POSEIDONS BESTÄND



141

TON TEXTILIER HAR SAMLATS IN AV VÅRA HYRESGÄSTER UNDER ÅRET MED HJÄLP AV HUMAN BRIDGE



24 MEDARBETARE INTERNREKRYTERADES TILL NYA ROLLER INOM BOLAGET



1732

LÄGENHETER FÖRMEDELADES VIA BOPLATS

70%

AV VÅRA LÄGENHETER HAR TILLGÅNG TILL FULL KÄLLSORTERING

Lena Molund Tunborn

VD PA
BOSTADS AB POSEIDON



→ Det är dags att sammanfatta ett annorlunda och utvecklande år. 2020 var inte bara året då världen drabbades av en pandemi, utan även året då vi sjösatte en ny organisation på Poseidon och på allvar beslutade oss för att vända utvecklingen i våra särskilt utsatta områden.

Jag har lärt känna Poseidon i olika yrkesroller under två decennier. På senare år har jag blivit mer och mer övertygad om att vi behöver utveckla vår organisation för att säkerställa den affärsmässighet och effektivitet som krävs, för att vi ska nå våra högt ställda mål över tid.

Hösten 2019 påbörjade vi resan genom intervjuer och workshops med medarbetare och ledning. Våra gemensamma utmaningar blev tydliga för oss – vi ville utveckla arbetssätt, målstyrning och uppföljning. Vi såg också behov av att förankra vilka vi är och vad vi står för. I år har vi gjort verklighet av tankarna. Vi har infört en ny roll i linjen, slagit samman två distrikt och förstärkt organisationen med nya funktioner. Vi har påbörjat arbetet med att förtydliga roller och ansvar och ser samtidigt över vår värdegrund och organisationskultur. Med dessa förändringar bygger vi inte bara en tydligare och mer effektiv organisation, utan även fler interna karriärvägar och bättre förutsättningar för ett gott medarbetarskap och riktigt bra service till våra hyresgäster.

Att organisera om och rekrytera nya medarbetare, samtidigt som vi löpande anpassat vår verksamhet efter en pandemi har varit ansträngande. Tack vare mina Poseidon-kollegors förmåga och vilja och god samverkan inom koncernen kan jag stolt konstatera att vi klarat vårt viktiga uppdrag i våra hyresgästers liv och vardag, samtidigt som vi fört bolaget framåt i dess utveckling.

Vi är många som varje dag jobbar hårt för att skapa verklig nytta och glädje för våra hyresgäster. Då är det förstas nedslående att våra betyg i senaste hyresgästenkäten backar jämfört med föregående år. Men resultatet har gett oss viktiga insikter som i hög grad kommer att styra vårt arbete 2021. Trygghet, tillgänglighet och rent och snyggt är det vi kommer att koncentrera oss på, för att våra hyresgäster ska känna sig trygga, sedda och trivas i sina hem.

Framtidenkoncernen har ett betydande uppdrag i stadens mål att inte ha något särskilt utsatt område 2025. Det är en svår uppgift och vi kommer inte klara det på

egen hand, men vi kommer att göra allt vi kan och råder över som fastighetsägare. På Poseidon är vi redan igång med att omsätta våra lokala handlingsplaner i praktiken. Det innebär att vi trygghetssäkrar fastigheter, utökar vår lokala närvaro och är tydliga med vilka regler som gäller i dessa områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Därtill har vi inlett en rad samarbeten med andra fastighetsägare, offentliga aktörer och idéburna organisationer som vill kroka arm med oss i vårt arbete med att förbättra skolresultaten, få fler personer i arbete och minska bostadssegregationen i dessa områden. Jag kan inte tänka mig ett mera meningsfullt, spännande och angeläget arbete än att dela ansvaret för denna uppgift.

Göteborg är en expansiv region och att bidra med fler bra bostäder är ännu ett viktigt uppdrag. Just nu har vi över 1100 lägenheter i pågående nyproduktion via Framtiden Byggutveckling och letar ständigt efter utrymmen som kan byggas om till lägenheter. Vi har under året också organiserat och bemannat oss för att möta nutida och framtida krav på underhåll. Att särskilt värna lägenheter med låga hyror är en koncerngemensam strategi och 2021 startar vår första renovering enligt modellen "Varsam renovering", där vi i nära dialog med våra hyresgäster, utmanar oss själva att återanvända material och renovera 20 procent av lägenheterna med en så låg hyreshöjning som möjligt.

När jag summerar 2020 har det varit ett mycket händelserikt år. Pandemin har utmanat oss och tvingat oss att anpassa oss men också utveckla oss som bolag. Jag vill rikta ett stort tack till alla mina Poseidon-kollegor för er uthållighet och vilja att finna nya lösningar när det behövs. Vi har också fått mycket gjort i arbetet med att utveckla vår organisation och verksamhet. Eller som vi uttrycker det – att slipa på vår diamant. Jag vill här också lyfta fram och tacka alla, som jag vet jobbat hårt med strategierna för våra särskilt utsatta områden. Planerna är sjösatta och jag ser med tillförsikt fram emot 2021 och hoppas att vi då fullt ut får fokusera på det vi vill – att förvalta våra fastigheter, finnas där för våra hyresgäster och bidra till verklig samhällsnytta för göteborgarna. 📌

Vi organiserar oss för uppdraget

Att förvalta bostäder är kärnan i vår verksamhet. Men vårt uppdrag som allmännyttigt bolag går längre än så. Vi tar ett långtgående ansvar för att i samverkan med andra bidra till att våra områden utvecklas till levande och trygga stadsdelar.

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

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden" är vår koncerngemensamma vision. Visionen tillåter oss att tydligt fokusera på vårt utökade uppdrag att skapa

samhällsnytta och bidra till trygghet, trivsel och service i en stad där alla får plats.

Poseidons erbjudande – att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierat hyresgästboende – beskriver vårt arbete för att erbjuda ett gott boende i en föränderlig tid.

Ett uppdrag – tre fokusområden

Poseidon är ett av de allmännyttiga bolagen i Göteborg. Tillsammans med våra systerbolag ingår vi i Framtiden-koncernen, som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB, helägt av Göteborgs Stad. Uppdraget utgår från vår ägare och fastställs av kommunfullmäktige. Alla bolag i Framtiden-koncernen har en gemensam affärsplan med mål, strategier och mätetal. Affärsplanen konkretiseras och verkställs genom Poseidons och distriktens verksamhetsplaner.

I den koncerngemensamma affärsplanen definieras sex målområden, varav de tre första är fokusområden, som vi kraftsamlar kring.

DET HÄR ÄR VÅRA SEX MÅLOMRÅDEN

- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

Våra värderingar

Våra sju värderingar sammanfattar hur vi gemensamt tar oss an Poseidons uppdrag. Värderingarna sammanfattas i ett löfte till våra hyresgäster och varandra – att skapa verklig nytta och glädje. Under året har ett arbete startat för att se över de befintliga värderingarna med syfte att med nya ord beskriva det som förenar och motiverar oss som medarbetare.

DET HÄR ÄR VÅRA SJU VÄRDERINGAR

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



VI SLIPAR VÅR DIAMANT

Under året har ett antal organisationsförändringar genomförts för att skapa en tydligare organisation för en god ekonomi och effektiv verksamhet. Under april slogs distrikt Hjällbo och Angered samman och vi har nu sju geografiskt fördelade distrikt. Samtidigt infördes en ny roll som fastighetsförvaltare, som ansvarar för ett team av mellan två och sju husvärdar. Den nya organisationen

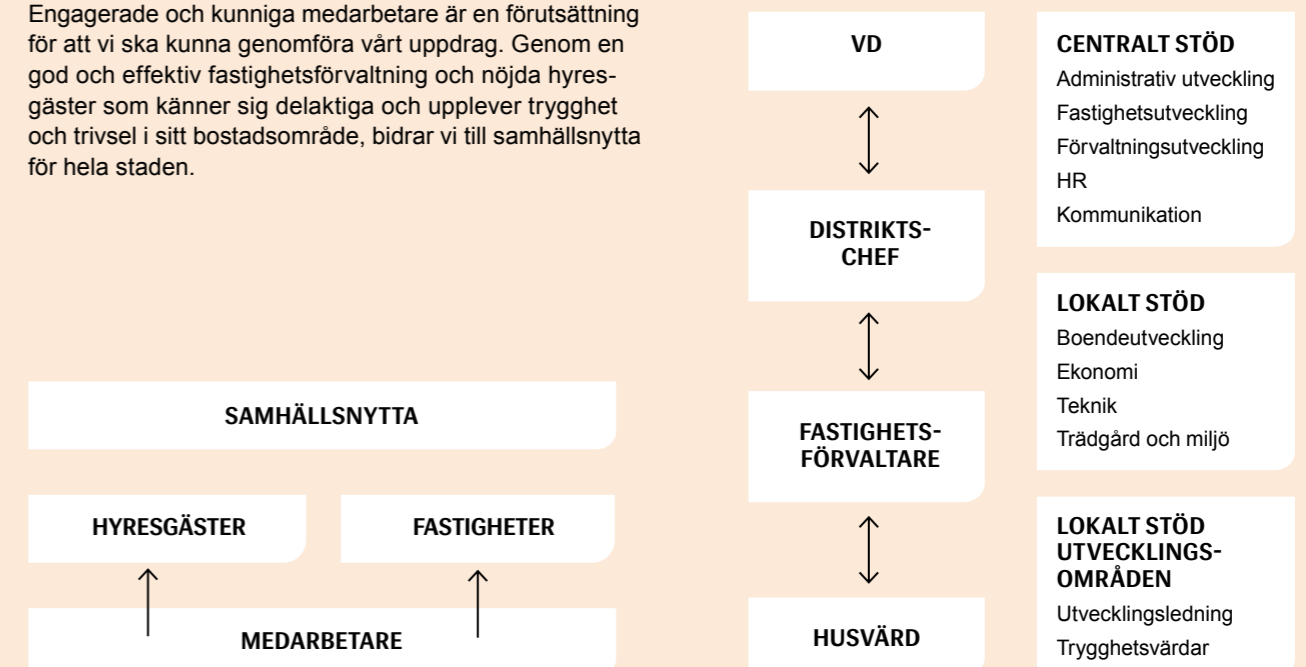
tillåter oss att tydligare fokusera på förvaltningen av våra fastigheter och ger samtidigt fler medarbetare möjlighet att växa i sin roll.

Organisationsförändringen är en del i ett pågående förbättringsarbete under namnet "Att slipa en diamant". Inom ramen för arbetet ser vi bland annat över roller, arbetsfördelning, måltal, processer och värderingar.

VÅRT UPPDRAG

Engagerade och kunniga medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna genomföra vårt uppdrag. Genom en god och effektiv fastighetsförvaltning och nöjda hyresgäster som känner sig delaktiga och upplever trygghet och trivsel i sitt bostadsområde, bidrar vi till samhällsnytta för hela staden.

VÅR ORGANISATION





OMVÄRLD OCH MARKNAD

Många söker bostad i en växande stad

Den ekonomiska och finansiella utvecklingen under 2020 präglades främst av coronapandemin, presidentvalet i USA och Brexit. Coronapandemin gjorde ett dramatiskt avtryck på den globala ekonomin med kraftigt fallande tillväxt och snabbt stigande arbetslöshet. Även i Sverige försvagades tillväxten kraftigt till följd av pandemin under andra kvartalet med en negativ tillväxt på -8 procent i årstakt. En återhämtning i ekonomin började synas under sommaren och drevs till stor del av ökad industriproduktion, varuexport och hushållskonsumtion. Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året.

Bostadsmarknaden i Göteborg

I Göteborg finns cirka 286 000 bostäder, varav drygt 50 procent är hyresrätter. Framtidenkoncernen, där även Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår, äger gemensamt 74 274 hyresrätter, vilket utgör hälften av Göteborgs hyresmarknad. I slutet av året uppgick folkmängden i Göteborg till 583 022 invånare. Under 2020 färdigställdes 4 500 bostäder i Göteborg. Ytterligare 5 900 nya bostäder började byggas under året. Framtidenkoncernen färdigställde under året 866 nya bostäder.

Vår uthyrning

Många söker bostad i Göteborg och i slutet av året var 248 000 personer registrerade som sökande på Boplats Göteborg, som förmedlar Poseidons lägenheter.

Under 2020 förmedlade Poseidon 1 732 lägenheter via Boplats Göteborg. 504 lägenheter förmedlades via den interna omflyttningsplatsen, där nuvarande hyresgäster har förtur till lediga lägenheter.

174 andrahandsuthyrningar och 167 direktbyten beviljades. Lägenhetsomsättningen uppgick till 9,9 procent. Under året förmedlade Poseidon 292 kontrakt inom vårt bosociala åtagande. Av de bosociala kontrakten förmedlas de allra flesta via Fastighetskontoret till personer som står långt från bostadsmarknaden.

Riktiga hyresförhållanden

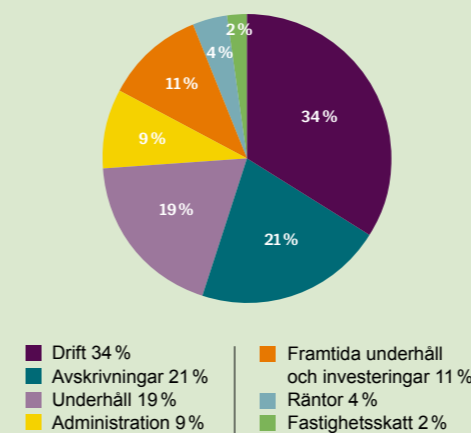
Tillsammans med Störningsjouren arbetar vi aktivt för att säkerställa riktiga hyresförhållanden och motverka olovlig andrahandsuthyrning. Under året kunde 197 lägenheter återföras till den ordinarie bostadsmarknaden tack vare samarbetet. 🏠

OMVÄRLD OCH MARKNAD

HYRAN

Hyran för 2020 fastställdes efter ett beslut i Hyresmarknadskommittén och resulterade i en genomsnittlig höjning på 1,8% från den 1 maj 2020. Med anledning av pandemin och det osäkra privatekonomiska läget för många hushåll valde vi att ta ut höjningen först från den 1 juli 2020. Höjningen fördelades i intervallet 0 – 2,8%.

HIT GÅR HYRAN



1,8%

BLEV DEN GENOMSNITTLIGA HYRESHÖJNINGEN 2020.

2573

SÅ MÅNGA DAGARS KÖTID PÅ BOPLATS KRÄVDES I GENOMSNITT FÖR ATT FÅ KONTRAKT HOS POSEIDON UNDER 2020.

Att ställa om för en pandemi

2020 blev ett annorlunda år på många sätt. I början av året klassades covid-19 som en global pandemi. Så här har vi påverkats och anpassat vår verksamhet med anledning av pandemin:

Hyresgäster

- I trapphus och digitala kanaler har vi löpande informerat om hur man undviker smittspridning.
- Inför hembesök har vi stämt av att alla är friska. Hushåll med personer i riskgrupp har vi bara besökt för akuta åtgärder.
- Samlingslokaler och flera egna lokaler har haft stängt för besök. Hyresgästaktiviteter har pausats.
- Vi har infört digitala kontraktssigneringar och lägenhetsvisningar för att minska risken för smittspridning.
- Vi har erbjudit fler sommarjobb än vanligt.

Medarbetare

- De som kunnat har i perioder jobbat hemifrån.
- Fysiska möten har ersatts med digitala.
- Alla medarbetare har uppmanats att minska risken för smittspridning genom att bland annat minska sitt resande med kollektivtrafik.

Ekonomi

- Framtidenkoncernen deklarerade redan under våren att ingen ska behöva vråkas till följd av covid-19. Under året infördes en tillfällig rutin för obetalda hyror, där första inkassokravet ersattes med en avgiftsfri påminnelse. Vi har inte sett någon ökning av antalet obetalda hyror.
- Vi valde att skjuta fram årets hyreshöjning två månader för att underlätta för ekonomiskt utsatta hushåll.
- Några större underhållsprojekt med många hembesök har däremot dragit ut på tiden.
- För att stötta våra lokalhyresgäster har vi vid behov beviljat anstånd med hyran. 72 lokalhyresgäster beviljades hyresreduktion enligt modellen för statligt stöd som infördes under året.

HYRESGÄST- UNDERSÖKNINGEN I SIFFROR

Varje år skickar vi ut en enkät till hälften av hushållen för att undersöka vad våra hyresgäster tycker om vår service och sitt boende. Resultaten från undersökningen 2020 visade på en viss generell nedgång i betygen och utgör ett viktigt underlag för konkreta insatser i förvaltningsarbetet under nästa år.

76,8 % ÄR NÖJDA MED VÅR SERVICE

79,1 % ÄR NÖJDA MED VÅRA UTEMILJÖER

74,3 % KÄNNER SIG TRYGGA

88,0 % TRIVS I SIN LÄGENHET

89,4 % ÄR NÖJDA MED BEMÖTANDET VID SENASTE KONTAKTEN

83,5 % ÄR NÖJDA MED INFORMATION FRÅN FÖRETAGET

För ett trivsamt boende

Med personlig service, dialog, samarbeten och fokus på trygghet och nya digitala verktyg arbetar vi för att ge våra hyresgäster ett trevligt boende.

→ Personlig service

I våra sju distrikt är det husvärden som hyresgästen har mest kontakt med i vardagen. Husvärden tar emot felanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför jobb i lägenheterna. Nya rutiner för hembesök har införts under pandemin, men med ambition att på ett säkert sätt fortsätta ge service till våra hyresgäster.

Tryggt och trivsamt

Poseidon ska verka för en trygg, trivsamt och levande stad. Årliga kundmätningar samt dialog och aktiviteter med hyresgäster är en viktig del av vårt arbete, liksom samarbeten med stadsdelar, skolor, företag, föreningar och andra fastighetsägare. Våra gårdsföreningar som odlat har varit en extra viktig mötesplats för hyresgäster i år, liksom de aktiviteter som Poseidon stöttat för barn och ungdomar i sommar. Även arbetet med trygghet har varit i fokus under året. Eftersom fler spenderade

mer tid i sitt hem under året blev trygghetskonceptet "Våga bry dig", där vi uppmanar grannar att hjälpa oss uppmärksamma våld i nära relationer, viktigt att lyfta fram. Under kvällar och helger finns Störningsjouren till hands för våra hyresgäster.

Digitala verktyg

När personliga möten inte kunnat genomföras på samma sätt har det varit ännu viktigare att de digitala verktygen utvecklas. Via webben kan hyresgäster bland annat hyra parkering, se sina hyresbetalningar, göra felanmälan eller ställa frågor i vårt frågeforum. Fysiska visningar och kontraktsgörningar för lägenheter har ersatts med digitala varianter. Under året har det förberetts för en boendeapp som ytterligare ska förenkla för våra hyresgäster att utföra tjänster kopplade till sitt boende. Dessutom har ett digitalt nyhetsbrev med lokala nyheter och information lanserats till hyresgäster. 🏠



ODLING FÖR GEMENSKAP

En av de nya gårdsföreningarna som startades under året var Forselius Botaniker i Guldheden.

Några familjer ville kunna odla mer än blommor och örter i fönstret och fick hjälp av Poseidon med bland annat pallkragar. Gårdsföreningen blev dock snabbt mer än bara odling.

– Vi är nyinflyttade i området och det blev en trevlig bonus att vi genom föreningen har lärt känna väldigt många fler grannar än vi skulle gjort annars, säger Hanna Norrna.

Poseidon har 125 gårdsföreningar runt om i staden där hyresgäster gör olika aktiviteter tillsammans. Gårdsföreningarna är en samverkan mellan Poseidon och Hyresgästföreningen med syfte att öka trivselen och boinflyttandet.

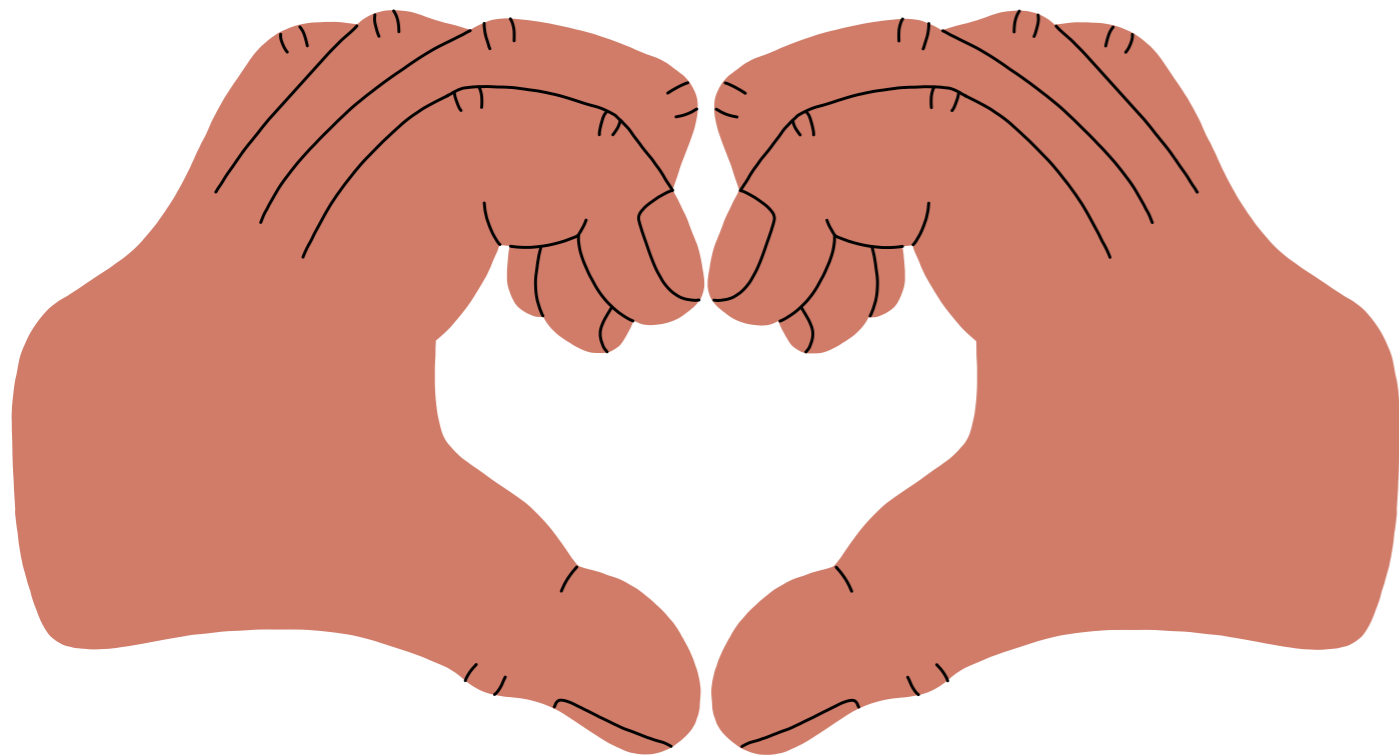


KULTUR TILL KVARTERET

Under sommaren genomfördes ett 60-tal spelningar på våra gårdar. Härlig musik som bidrog till glädje och gemenskap för våra äldre hyresgäster under pandemin!

Artister som Västkustens Dragspelsklubb, Emrik Larsson och Oknytt med Rebecka Edlund besökte våra gårdar under sommaren som en del i samarbetet "Kultur i kvarteret" där bland annat Poseidon är med.

– Vi gör det här för att minska känslan av ensamhet och isolering för framförallt våra äldre hyresgäster, så att de får lite roliga inslag i vardagen under pandemin, säger Cecilia von Elern som jobbar med boinflyttande och gårdsföreningar på Poseidon.



Målet: Inga särskilt utsatta områden i Göteborg

Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område. Det är ett tydligt mål i våra styrdokument. Som fastighetsägare har vi stora möjligheter att bidra till ökad trygghet, stadsutveckling, meningsfull fritid och sysselsättning i våra områden.



→ Under året beslutade Framtidenkoncernen om en strategi för att vända utvecklingen i våra särskilt utsatta områden. Samtidigt ska inget annat område flyttas upp på polisens lista över utsatta områden. För Poseidons del handlar det om att bidra till trygghet, närvaro och stadsutveckling i Hjällbo, Lövgärdet och Biskopsgården. Men även i Backa Röd och kring Frölunda torg för att förhindra en negativ utveckling.

Strategin som koncernen gemensamt jobbar efter består av två delar: superförvaltning och stadsutveckling. Superförvaltning handlar om en god grundförvaltning med en ökad närvaro och dialog. Dessutom gör vi riktade insatser för att trygghetssäkra fastigheterna, minska nedskräpningen och säkerställa riktiga hyresförhållanden.

Framtidens stadsutveckling syftar till att skapa framtidstro bland våra hyresgäster genom betydande satsningar på nyproduktion, att bidra till blandade upplåtelseformer och olika sociala insatser.

Att vända en utveckling är ett omfattande uppdrag. Vi kommer inte att klara det på egen hand, men vi gör allt det vi kan som fastighetsägare. För att nå hela vägen behöver vi samverka med andra fastighetsägare, skola, polis, civilsamhälle och andra lokala aktörer.

Hjällbo och Lövgärdet – ett distrikt

Under året togs flera steg framåt för att skapa en trygg och effektiv förvaltning i Hjällbo och Lövgärdet. Tidigare distrikt Hjällbo och Angered slogs samman till ett distrikt för att kunna fokusera på arbetet i de båda områdena och en utvecklingschef rekryterades till distriktet.

Distriktets trygghetsvårdar bidrar idag till ökad närvaro och kommer att utökas för att kunna finnas på plats sju dagar per vecka i både Hjällbo och Lövgärdet. Under året påbörjades planeringen för nya miljöhus i Hjällbo för att förbättra sophantering.

En betydande del av den sociala samverkan sker inom ramen för Hjällbo och Lövgärdets IOP (Idéburet Offentligt Partnerskap), där Poseidon tillsammans med organisationer och offentliga aktörer genom samordnade insatser arbetar för att erbjuda ett ökat inflytande och goda levnadsvillkor. Under året kunde vi genom samarbetet bland annat bidra till två bemannade mötesplatser och fler aktiviteter i skolan för barn utanför ordinarie skoltid. I Lövgärdet är även vår samverkan med Victoria Park, som är den andra stora fastighetsägaren i området, betydelsefull för att gemensamt lyfta området.

Superförvaltning i fler områden

För att skapa en positiv utveckling i Biskopsgården, Backa Röd och kring Frölunda torg togs under året strategiska utvecklingsplaner fram även för dessa områden med fokus på trygghetssäkrande åtgärder, närvaro och samverkan. Rekrytering av trygghetsvårdar, läxhjälp, trygghetsvandringar och samverkan med andra fastighetsägare är exempel på innehåll i planerna. ♣



HALLÅ DÄR!
HELÉNE BLENNERMARK
ZENDEGANI

Du är verksamhetsledare för distrikt Angered, vad innebär det?

Att jag bidrar till den sociala utvecklingen med målet att våra hyresgäster ska känna trygghet och tillit och leva ett bra och hälsosamt liv.

Det låter som ett stort uppdrag, hur kan ett bostadsbolag göra det?

Det viktigaste arbetet görs av våra hjältar i föreningar på plats. Som bostadsbolag kan vi vara möjliggörare i det. Genom att nätverka med andra kan vi tillsammans rikta våra insatser rätt och bidra med långsiktighet i de bra saker som redan görs. Vi ska inte skapa några egna tomteblössprojekt. En förutsättning för att vi ska lyckas är att vi jobbar tillsammans med civilsamhället.



MER NÄRVARO MED FLER TRYGGHETS VÅRDAR

Med mer närvaro vill vi öka tryggheten i våra områden. Poseidons trygghetsvårdar finns på plats när de flesta medarbetare lämnat för dagen. 365 dagar om året fram till klockan 23 skapar de närvaro och trygghet i Hjällbo och Lövgärdet. Under 2021 kommer trygghetsvårdarna i Lövgärdet även att rondera i Victoria Parks område.



AKTIVITETER FÖR FLER NÄR MÅNGA STÄLLDE IN

När många aktiviteter ställdes in och fler stannade hemma under semestern ställde vi upp och stöttade aktiviteter i våra områden. I Hjällbo blev det sambafotboll flera dagar i veckan med lokala ledare på plats. I Biskopsgården stöttade vi kultur- och basketeventet Bonnier Hoops och i Lövgärdet var vi med och arrangerade fotbollsskola för sommarlediga ungdomar. I Backa Röd startade vi under hösten läxhjälp tillsammans med lokala skolor.



Värdering av fastigheter

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- eller C-lägen beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan och bedömd attraktivitet utifrån hyresgästers, såväl som investerarens, 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 1982.

Enligt värderingsmodeller uppgår marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd till 43,6 mdkr (41,1), inklusive ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 28,9 mdkr (27,8). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 6,2 procent jämfört med 2019.

Våra fastigheter

Poseidon äger och förvaltar 27 339 hyresrätter, fördelat på 346 bostadsfastigheter. I beståndet ingår även 1 175 lokaler och 13 993 fordonsplatser. Fastigheternas bokförda värde, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, uppgår till 14,7 miljarder kronor med ett bedömt marknadsvärde på 43,6 miljarder kronor.

Våra bostäder

Poseidon har hyresrätter över hela staden och beståndet omfattar både sekelskifteshus, miljonprogram och nybyggnation. Det genomsnittliga värdeåret för fastigheter är 1982.

Två rum och kök är den vanligaste bostadstypen i beståndet. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 199 kr/kvm och år. Det innebär att cirka 47 procent av våra lägenheter har en hyra på max 6 000 kr/månad.

Förändringar i beståndet under året

Under året har mark förvärvat av Göteborgs Stad för nyproduktion vid Litteraturgatan samt en mindre del mark

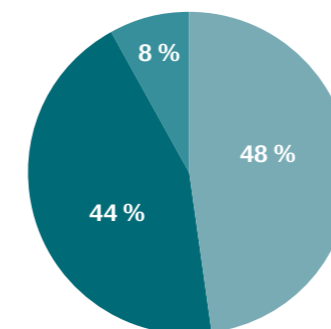
för nyproduktion vid Gamlestadvägen. En mindre del mark av en fastighet i Backa har sålts till Göteborgs Stad.

Lokaler och fordonsplatser

Lokaler och fordonsplatser utgör 8 procent av bruttohyresintäkterna. Lokalytan uppgår till 106 935 kvm, varav 62 procent är kommersiella lokaler i anslutning till bostäderna. Lokalerna förvaltas huvudsakligen av Göteborgs Lokaler och största enskilda lokalhyresgästen är Göteborgs Stad. I anslutning till bostadsområdena finns 13 993 garage- och parkeringsplatser.

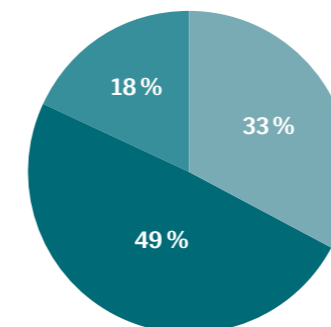
MARKNADSVÄRDE

- A-läge 48 %
- B-läge 44 %
- C-läge 8 %



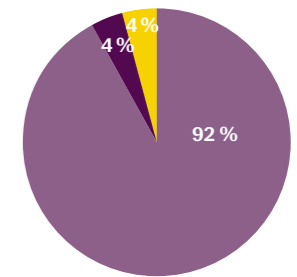
TOTAL YTA

- A-läge 33 %
- B-läge 49 %
- C-läge 18 %



BRUTTO-HYRESINTÄKTER 2020

- Bostäder 92 %
- Lokaler 4 %
- Fordonsplatser 4 %

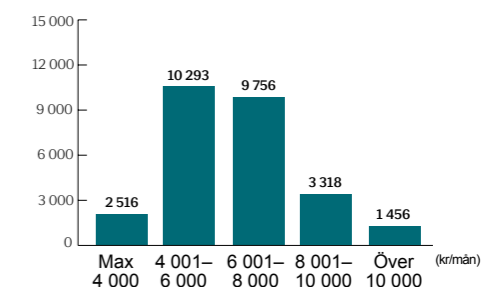


SNITTLÄGENHETEN HOS POSEIDON

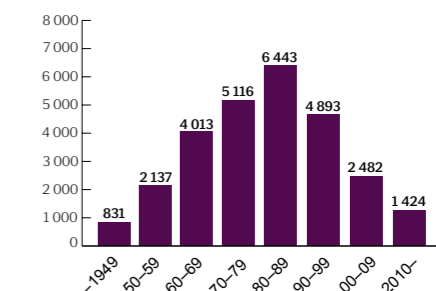
Storlek: 2 rum och kök, 64 kvadratmeter

Hyra: 6 396 kr/månad

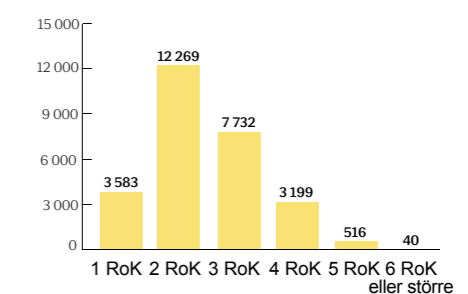
ANTAL LÄGENHETER PER HYRESNIVÅ



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR

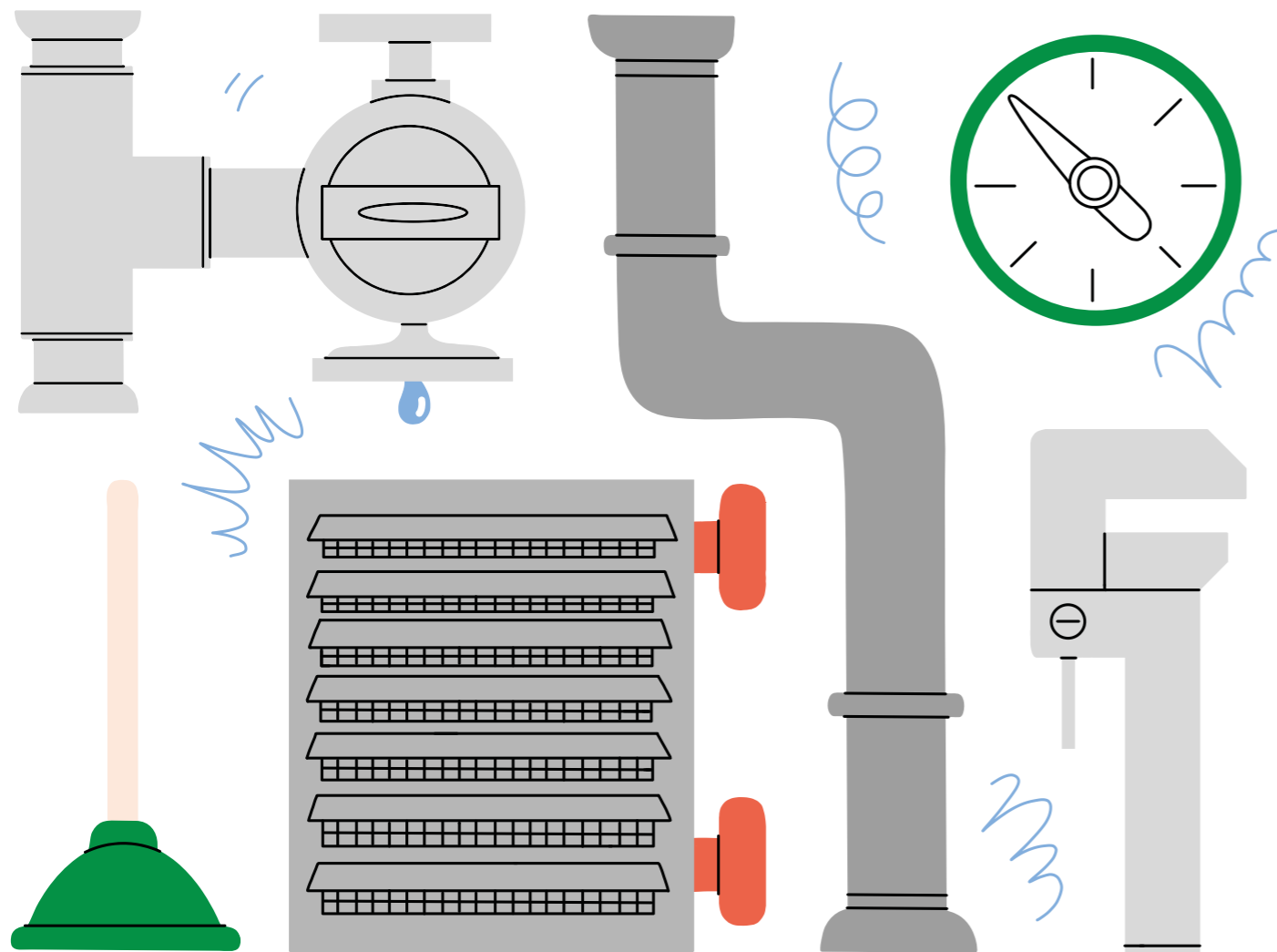
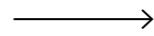


ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



Långsiktig förvaltning

Att förvalta våra fastigheter så att de kan leva länge är grunden i vår verksamhet. Vid större projekt för vi en dialog med hyresgästerna för att få en samsyn kring vad vi ska göra.



→ **Under 2020 har vi lagt 707 mnkr** på underhåll och investeringar i befintligt bestånd, vilket motsvarar 384 kr/kvm. Våra fleråriga underhållsplaner lägger grunden för hur vi bedömer och prioriterar åtgärder över tid. I arbetet fyller även våra innemiljökontroller en viktig funktion, där varje lägenhet besöks vart femte år för en invändig besiktning av bland annat värme, ventilation och vattentemperatur. Under våren pausades dock besöken i lägenheterna för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Den vardagliga förvaltningen av fastigheterna sker på de sju distrikten, som vid större projekt tar hjälp av den centrala ombyggnadsenheten på huvudkontoret. Under året har såväl förvaltningen som de centrala funktionerna förstärkts med nya roller för att bättre kunna planera och genomföra investerings- och underhållsåtgärder.

Renoveringar under året

Under året har ett antal större renoveringar som även omfattar stambyten pågått i Lövgärdet, Lunden och Gamlestaden.

Ett antal projekt har skjutits fram i tid då dialogprocessen med Hyresgästföreningen dragit ut på tiden. Under 2021 beräknar vi kunna starta renoveringar som inkluderar stambyten på Östan- Västan- och Socken-

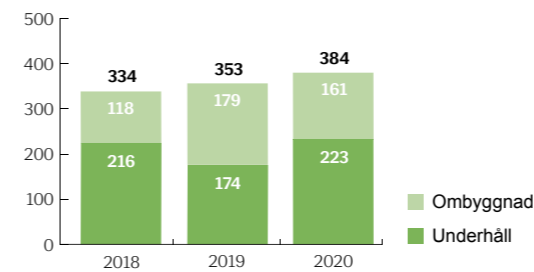
vägen på centrala Hisingen, Hjällbo Lillgata samt Doktor Heymans gata i Guldheden.

Varsam renovering i dialog med hyresgästerna

Under 2019 antogs en ny koncerngemensam riktlinje för varsam renovering. Syftet med modellen är att kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller standard och prisbild, där vi särskilt värnar om de redan låga hyrorna. Enligt riktlinjen ska 20 procent av lägenheterna i renoveringsprojekten erbjudas en underhållsnivå utan, eller med starkt begränsade, standardhöjande åtgärder. Övriga hyresgäster erbjuds ett grundpaket med några standardhöjande åtgärder. Önskas ytterligare standardhöjande åtgärder av lägenheten erbjuds olika tillvalspaket. Under året pågick ett förberedande arbete att omsätta riktlinjerna i praktiken och vi börjar genomföra konceptet under 2021.

Vid större renoveringar sker alltid en nära dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Med hjälp av en samrådsgrupp av hyresgäster ser vi över vilka åtgärder som är önskvärda, där fastighetens behov vägs samman med de boendes önskemål. Efter genomförd dialog erbjuds hyresgästerna olika renoveringsnivåer att välja mellan. 🏠

UNDERHÅLL OCH INVESTERING, BEFINTLIGT BESTÅND (KR/KVM)



RENOVERINGAR INKLUSIVE STAMBYTE

Färdigställda 2020

| Adress | Antal lägenheter |
|--------------------|------------------|
| Zachrissonsgatan | 26 |
| Hogenskildsgatan | 39 |
| Lövgärdet, etapp 4 | 136 |

Pågående 2020-12-31

| Adress | Antal lägenheter |
|--------------------|------------------|
| Hogenskildsgatan | 29 |
| Banérsgränd | 22 |
| Lövgärdet, etapp 4 | 164 |

Start 2021

| | |
|----------------------------|-----|
| Östan- Västan- Sockenvägen | 101 |
| Hjällbo Lillgata | 222 |
| Doktor Heymans gata | 108 |



HALLÅ DÄR!
MARKUS SVEDBERG, CHEF
FÖR FASTIGHETSUTVECKLING

Under året har det tillkommit många nya roller i bolaget. Hur kommer det att märkas?

Att vi nu har fastighetsförvaltare på varje distrikt gör att vi kommer att få en djupare kunskap om våra fastigheter och bättre förutsättningar att planera och genomföra rätt åtgärder i rätt tid. Vi har även stärkt upp vår ombyggnadsenhet på huvudkontoret så att vi kan driva fler investerings- och underhållsprojekt och ligga längre fram i planeringen.

Hur fungerar det att jobba med varsam renovering?

Det är inspirerande. Att jobba med olika renoveringsnivåer i samma hus gör att vi utmanar oss själva mer. Vi behöver planera noga och fundera över vad vi kan återanvända och när vi verkligen behöver installera nytt.

Fler nya hem i Göteborg

NYA KVIBERGSHUSET



Varje nytt hem räknas när bostadsbristen i Göteborg ska vändas. Under året kunde vi färdigställa 135 nya lägenheter. Och ytterligare 1123 var i produktion vid årsskiftet.

Nya lägenheter i hela staden

Framtidenkoncernen ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, som alla göteborgare har råd med. Sedan 2016 samlas koncernens nyproduktion i ett bolag, Framtiden Byggtveckling, som planerar och bygger de bostäder som Poseidon sedan förvaltar.

Nya bostäder 2020

Under 2020 färdigställdes 119 lägenheter genom nyproduktion vid Titteridamm i Angered Centrum och kvarteret Makrillen i Gamlestaden. Ytterligare 9 lägenheter färdigställdes för särskilt boende. Vid årsskiftet pågick bygget av ytterligare 1123 nya lägenheter.

Att bygga på befintliga hus är ett annat sätt att skapa nya lägenheter. I Lunden fortsatte under året påbyggnad

av två våningar på Poseidons fastigheter vid Hogenskildsgatan, där sista etappen avslutas under 2021. 30 av totalt 58 lägenheter blev klara 2020. Vi ser kontinuerligt över vårt bestånd för att identifiera eventuella utrymmen som kan konverteras till lägenheter. Genom arbetet skapades under året 16 nya lägenheter.

Under 2021 kommer bland annat lokaler i Hjällbo att byggas om till 24 lägenheter och förrådsutrymmen i Norra Biskopsgården omvandlas till 21 nya hem.

Nya satsningar

Under året lanserades en lägenhetsväljare för nyproduktion där bostadssökande enklare kan se hur den verkliga lägenheten kommer att se ut. Dessutom tillsattes en ny roll, nyproduktionsansvarig, på huvudkontoret som samordnar arbetet tillsammans med Framtidens Byggtveckling. ▲

NYPRODUKTION



→ Anton Lindström och Linnea Norrhall flyttade i slutet av mars från en studentlägenhet till en tvåa på 57 kvadratmeter i det nybyggda femvåningshuset i kvarteret Makrillen i Gamlestaden.
– Vi är jättenöjda. Vi har varit lite oroliga över att spårvagnarna utanför skulle störa, men det är knäpptyst inne i lägenheten, säger Anton.
De hyreslägenheter som blev klara för inflyttning under året är den första etappen av kvarteret Makrillen som kommer att bestå av både bostads- och hyresrätter när det står klart.

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER NYPRODUKTION 2020

| Adress | Antal lägenheter |
|----------------------------------|------------------|
| Kv Makrillen, Gamlestaden | 61 |
| Hogenskildsgatan, Lunden | 30 |
| Titteridamm, Angered Centrum | 28 |
| Summa färdigställda 2020: | 119 |

PÅGÅENDE 2020-12-31

| Adress | Antal lägenheter |
|---|------------------|
| Mandolingatan, kv A, BC, EF, D, Frölunda torg | 497 |
| Nya Kvibergshuset, Beväringsgatan | 250 |
| Smögengatan, Torpa | 170 |
| Titteridamm, Angered Centrum | 124 |
| Kv Makrillen, Gamlestaden | 42 |
| Hogenskildsgatan, Lunden | 28 |
| Zachrissonsgatan, Källtorp | 12 |
| Summa pågående: | 1 123 |

BYGGSTARTER 2021

| Adress | Antal lägenheter |
|-------------------------------------|------------------|
| Mandolingatan, kv G, Frölunda torg | ca 30 |
| Litteraturgatan, Backa Röd, etapp A | ca 74 |
| Gamlestadsvägen, Gamlestaden | ca 60 |
| Summa byggstartar 2021: | ca 164 |

TORPA

På Smögengatan i Torpa byggs nio hus med 170 hyreslägenheter. Husen är placerade på en höjd vilket ger lägenheterna härligt ljusinsläpp och en maffig utsikt. Lägenheterna är fördelade på 1 till 4 rum och kök med tyngdpunkten på tvåor och treor. Ett av husen är skräddarsytt för personer med funktionsnedsättning.



MANDOLINGATAN

Sedumtaken på Mandolingatans nya hus blir inte bara vackra, de kommer även att dämpa buller och minska risken för översvämning vid störtregn.



Miljöinitiativ som gör skillnad

Att få fler hyresgäster att välja miljövänliga sätt att resa och dra ner på sitt avfall samt nya solceller på våra tak. Det är några exempel på miljöinitiativ som tagits under året.

Möjlighet för fler att välja bort bilen

Att skapa hållbara lösningar när vi bygger nya bostäder är en uppgift vi tar oss an gemensamt i Framtidenkoncernen. Vid vår nyproduktion på Mandolingatan, Nya Kvibergs-huset och Litteraturgatan kommer vi att erbjuda flera olika mobilitetslösningar för att minska behovet av egen bil.

Lösningarna omfattar bland annat tillgång till elbilspooler, realtidstavlor som visar kollektivtrafikens avgångar i entrén och tidsbegränsat Västtrafikkort, men även åtgärder för att skapa tryggare miljöer att ta sig fram till fots. Under året startade vi ett pilotprojekt för boende på Mandolingatan, som via en app får testa att boka elbilar och elcyklar.

Solceller på fler hus

Ytterligare åtta byggnader fick under året solcellsanläggningar. Totalt har 1 700 kvm solceller monterats på kvarteret Venus, i Kaverös samt på nybyggda kvarteret Makrillen i Gamlestaden. Elen används inom fastigheten för att driva exempelvis fläktar och tvättstugor. Poseidon har nu solceller installerat på 30 byggnader runt om i

Göteborg motsvarande 4 800 kvm. Dessa producerar cirka 750 000 kWh, vilket motsvarar 2 procent av Poseidons totala elanvändning.

Målsättningen för Framtidenkoncernen är att installera solceller som totalt ska ge 10 000 kW innan slutet av 2022.

Nytt avfallssnålt projekt

För att inspirera våra hyresgäster att minska sitt avfall genomförde vi tillsammans med hyresgäster i Lövgärdet projektet "Avfallssnålt flerbostadshus". Syftet har varit att förebygga att avfall uppkommer genom att ge konkreta tips och råd. Planen är nu att fortsätta med insatsen hos Poseidons övriga fastigheter för att hjälpa fler hyresgäster att bli avfallssnåla.

Arbetet med att engagera fler hyresgäster att bidra till källsortering fortsätter. Andelen hushåll som har full källsortering är uppe i 70 procent (68). Andelen utsorterat matavfall har ökat till 26,1 procent under året (25,1). Vårt mål är att minst 50 procent av matavfallet ska sorteras ut 2025. 📌



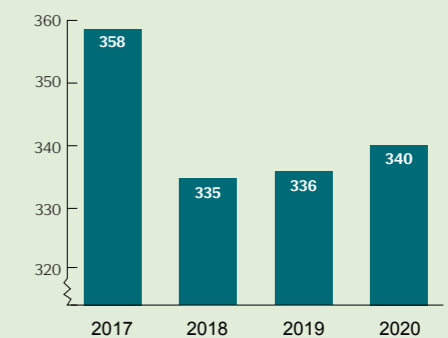
Utvecklande miljöarbete

Miljövårdarna, som arbetar med våra utemiljöer och källsortering, har fått se sin roll utvecklas under året. Validering, nya arbetssätt och tydligare team är några exempel.

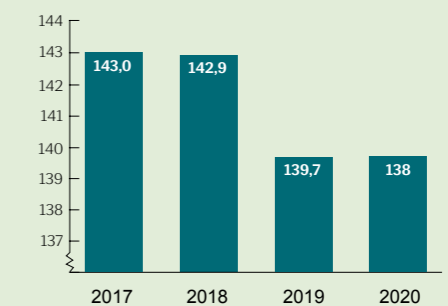
Poseidons utemiljöer är uppskattade av hyresgästerna och ett av de områden där vi får högst betyg i kundenkäten. I arbetet med att planera och förvalta utemiljöerna spelar våra miljövårdare en nyckelroll. De flesta av våra sju distrikt har egna miljövårdare, som jobbar med allt från att beskära träd och sköta rabatter till att skotta snö om vintrarna. Miljövårdarna ger även stöd till våra hyresgäster i frågor kring källsortering och kompostering.

Under året fick samtliga miljövårdssamordare personalansvar och våra miljövårdsteam har nu bättre förutsättningar att skapa team som gemensamt planerar och genomför arbetet i distrikten. Genom Poseidons interna kunskapslyft fortsätter vi att validera miljövårdars förvärvade kunskaper inom allt från beskärning till maskinlära. 📌

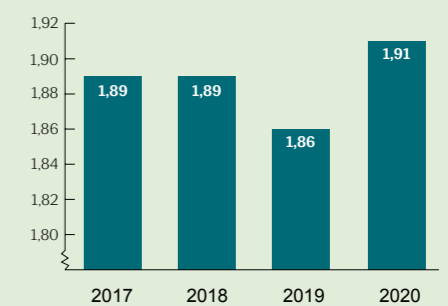
AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL (KG/LGH)



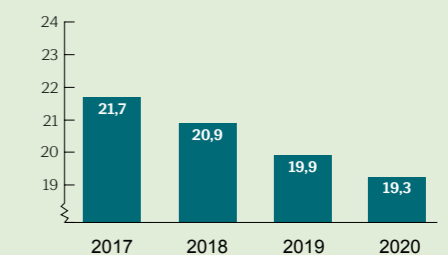
FJÄRRVÄRMEOFÖRBRUKNING NORMALÅRSKORRIGERAD (KWH/KVM)



VATTENFÖRBRUKNING (M³/KVM)



ELFÖRBRUKNING (KWH/KVM)



Att växa i sin roll

Engagerade medarbetare som vill utvecklas är en förutsättning för att vi ska kunna nå våra mål. Under året internrekryterades 24 medarbetare till nya roller. Samtidigt fick vi nya utmaningar i form av en pandemi.

Att utvecklas på jobbet

Under 2020 har ett antal förändringar genomförts för att skapa en tydlig organisation med större fokus på effektiv förvaltning och måluppfyllelse. Den 1 april slogs två distrikt samman, samtidigt bytte distriktscheferna placering och vi införde en ny roll i linjen som fastighetsförvaltare. Dessutom har en rad nya roller införts under året, bland annat nyproduktionsansvarig, IT-strateg, ombyggnadschef samt utvecklingschef för distrikt Angered.

Samtliga 17 fastighetsförvaltare har internrekryterats till den nya rollen. Under året har även distriktens miljövärdssamordnare fått personalansvar. Vi har därmed skapat en organisation med fler interna karriärvägar och där fler medarbetare har fått närmare till sin chef.

I slutet av året var vi 294 anställda. Personalomsättningen under året låg på 5,9 procent.

Trygg och säkra på jobbet

För att minska risken för smittspridning under pandemin har de som kunnat i perioder arbetat hemifrån. De medarbetare som inte kan göra jobbet hemifrån har haft flera nya rutiner att följa för att minska risken att själva bli smittade eller att smitta andra.

För att säkerställa en trygg arbetsmiljö för alla har regelbundna avstämningar skett i bolaget och koncernen. Varje vecka gör vi digitala realtidsmätningar för att stämma av bland annat trivsel och engagemang bland alla medarbetare.

Hemarbete och oro för smitta har varit återkommande frågor som följts upp under året.

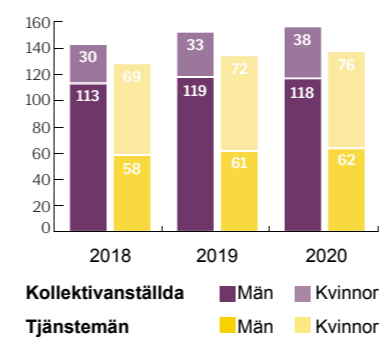
Med en stor yrkesgrupp som jobbar i människors hem är vi särskilt måna om en trygg och säker arbetsmiljö. Med rätt kunskap kan vi förebygga och undvika att hotfulla situationer uppstår i vardagen. Under året har alla medarbetare genomfört en webbaserad utbildning kring hot och våld.

En hälsosam och attraktiv arbetsplats

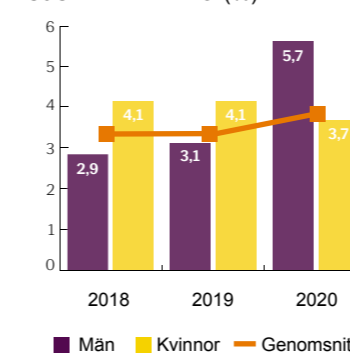
En bra balans mellan arbetsliv och fritid är viktigt för att vara en attraktiv arbetsplats. För att uppmuntra till en aktiv fritid och goda resvanor erbjuds alla anställda bland annat subventionerad friskvård och Västtrafikkort.

Fastighetsbranschen kommer att ha ett stort rekryteringsbehov de kommande åren. För att fler ska få upp ögonen för vår bransch jobbar vi långsiktigt genom att bland annat erbjuda flera unga sommarjobb i verksamheten, ta emot praktikanter och ha ett engagemang i yrkesutbildningar. Att bidra till fler jobbtillfällen i en tid då många sommarjobb frös inne blev ett viktigt uppdrag för oss under året och vi tog emot 197 sommarjobbare, vilket är fler än tidigare år. Under året tog vi även emot sex nyanlända för praktik i verksamheten inom ramen för Välkommen till Framtiden, vårt koncerngemensamma praktikprogram för att skapa vägar in på arbetsmarknaden för personer som nyligen kommit till Sverige. ▲

KÖNS- OCH YRKESFÖRDELNING



SJUKFRÅNVARO (%)



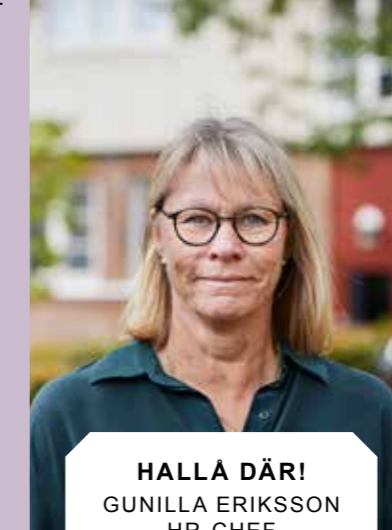
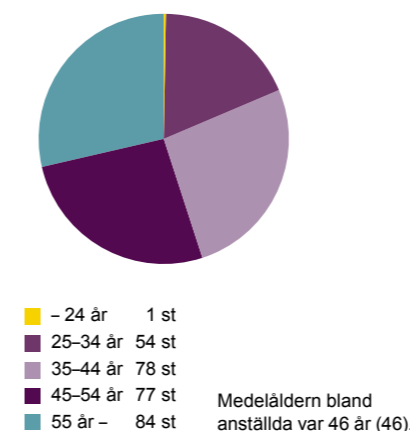
Genomsnittlig sjukfrånvaro uppgick till 4,0 % (3,3)

FRISKNÄRVARO

70 %

Avser andelen tillsvidareanställda som har max fyra sjukdagar under 2020. Motsvarande siffra 2019 var 70 %.

ÅLDERSFÖRDELNING



HALLÅ DÄR!
GUNILLA ERIKSSON
HR-CHEF

Hur vill du sammanfatta 2020?

Det har varit ett omvälvande år, på många sätt. Vi har vässat vår organisation och infört flera nya yrkesroller, våra distriktschefer har bytt plats och vi har skapat en ny roll i linjen som fastighetsförvaltare. Och mitt i alltihop kom en pandemi.

Hur har pandemin påverkat medarbetarna?

I perioder har alla som kan jobbat hemifrån. Det har förstås varit en stor omställning för många – på gott och på ont. Men jag tror att hemarbetet är här för att stanna. I våra mätningar kommenterar många att de blivit mer effektiva, man slipper

pendlingen och blir inte avbruten när man jobbar hemma. Det man saknat mest är den sociala kontakten. Generellt kan man säga att pandemin drivit på vår digitalisering – vi har helt enkelt tvingats att bli bättre på att mötas digitalt.

24 internrekryteringar på ett år – hur har det fungerat?

Ja, det har varit många rekryteringar – både interna och ersättningsrekryteringar till följd av det. Den nya rollen som fastighetsförvaltare har skapat fler interna karriärvägar hos oss och det är fantastiskt kul att så många kollegor kunnat växa inom företaget. Vi hade otur att drabbas av pandemin mitt under omorganisationen. Jag tror det är svårare att vara ny på jobbet när man inte kan träffa som vanligt, men det har gått att lösa både introduktioner och utbildningar digitalt.

Vad ser du fram emot 2021?

Under hösten har vi startat ett arbete med att se över våra värderingar och hur vi gör Poseidon till en ännu mer attraktiv arbetsgivare. Jag ser fram emot att sätta det arbetet och kunna jobba mer värderingsstyrt framöver.

TVÅ RÖSTER OM ATT JOBBA I PANDEMIN

Christian Skager, inköpare

– har mest jobbat hemifrån:

Det är bekvämt men samtidigt tråkigare att jobba hemma. Att slippa pendla har varit det stora plusset, men jag saknar att träffa kollegorna.

Rent tekniskt funkar det bra och i framtiden kan jag tänka mig att jobba hemifrån några dagar per vecka.



Sandra Moberg, husvärd

– har varit på jobbet som vanligt:

I början, och till viss del fortfarande, kände man sig ganska utsatt. Risken att bli smittad är ju större för oss som möter människor varje dag. Vi har tydliga rutiner och har varit noga att kolla upp hur hyresgäster mår innan besök. Likaså har man själv varit väldigt noga med att vara frisk för att inte smitta andra. Man får hela tiden påminna sig själv och andra att hålla avstånd och kolla av att man är helt frisk.



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 bolagsunik ägardirektiv. Nuvarande ägardirektiv är antaget vid ordinarie årsstämma 2018. Ett nytt bolagsunik ägardirektiv är utarbetat av moderbolaget och antaget av kommunfullmäktige i december 2020. För att äga giltighet ska ägardirektivet antas på årsstämman i mars 2021.

Styrelse

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

Under 2020 har styrelsen haft sex ordinarie sammanträden utöver årsstämma och konstituerande styrelsemöte samt fyra extra sammanträden och en extra bolagsstämma per capsulam. Styrelseordförande samt 1:e och 2:e vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveck-

ling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser.

Vd, företagsledning och organisation

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

Som stöd för vd sammanträder bolagets företagsledning regelbundet och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Företagsledningen består av vd, sju distriktschefer samt fem avdelningschefer för centralt stöd.

Verksamheten bedrivs i en decentraliserad organisation med sju distrikt: Angered, Backa, Centrum, Hisingen, Kortedala, Väster och Öster. Till stöd finns även centrala resurser på huvudkontoret inom administrativ utveckling, fastighets-

utveckling, förvaltningsutveckling, HR samt kommunikation.

Kommunfullmäktiges budget

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

Verksamhetsplan

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

Revisorer

Poseidon genomgår varje år två slags revisioner. En revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Den andra revisionen utförs av lekmannarevisorer som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorer granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

Bolagets revisorer medverkar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Rapportering till moderbolaget

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

Intern styrning och kontroll

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

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

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll görs årligen en företagsövergripande riskvärdering. I riskvärderingen identifieras och värderas de väsentligaste riskerna med utgångspunkt från verksamhetens mål

och uppdrag. Åtgärder utarbetas vid behov för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller väljs de väsentligaste riskerna ut för uppföljning och utvärdering av att kontrollerna fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen bolagets samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan.

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

Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av internkontrollplanen samt beslutar om nästa års internkontrollplan. Den senaste upp-

följningen av genomförda kontroller indikerar att bolaget har en god internkontroll.

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

Whistleblower

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

Styrelsearbetet 2020

| | |
|------------------|---|
| JANUARI | Extra styrelsemöte: Verksamhetsplan 2020. |
| FEBRUARI | Styrelsemöte: Årsbokslut 2019, revisioner, prognos, utvärdering av intern styrning och kontroll samt löpande ärenden. |
| MARS | Årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Extra styrelsemöte: Pandemihantering. |
| APRIL | Styrelsemöte: Löpande ärenden. |
| MAJ | Bolagsstämma per capsulam: Tillfälligt generellt ägardirektiv. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan, information från dataskyddsbud och löpande ärenden. |
| JUNI | Extra styrelsemöte: Strategi för särskilt utsatta områden samt löpande ärenden. |
| SEPTEMBER | Extra styrelsemöte: Utvecklingsplaner för särskilt utsatta områden samt löpande ärenden. Styrelsemöte: Delårsbokslut, prognos, uppföljning av verksamhetsplan och löpande ärenden. |
| OKTOBER | Styrelsemöte: Löpande ärenden. |
| DECEMBER | Styrelsemöte: Budget 2021, information från dataskyddsbud, utvärdering av styrelsens och vd:s arbete samt löpande ärenden. |

Företagsledning



Lena Molund Tunborn
VD
Född 1966
Anställd 2013



Catharina Törnqvist
Chef Administrativ
Utveckling
Född 1967
Anställd 1992



Chreismer Ericzon
Distriktschef Väster
Född 1956
Anställd 2017



Daniel Lagerås
Distriktschef Hisingen
Född 1970
Anställd 2011



Dennis Andersson
Distriktschef Angered
Född 1965
Anställd 1982



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



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



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



Malin Eriksson Isberg
Distriktschef Backa
Född 1986
Anställd 2019



Marianne Granström
Distriktschef Centrum
Född 1967
Anställd 2020



Markus Svedberg
Chef Fastighetsutveckling
Född 1981
Anställd 2019



Svante Lahti
Distriktschef Öster
Född 1966
Anställd 2015



Ulf Lindén
Chef Förvaltningsutveckling
Född 1963
Anställd 2019

Styrelse



Åke Fransson (L)
Ordförande
Född 1959
Invald i styrelsen 2019



Åke Björk (M)
1:a vice ordförande
Född 1956
Invald i styrelsen 2015



Calle Jershed (MP)
2:a vice ordförande
Född 1971
Invald i styrelsen 2019



**Jennifer Merelaid
Hankins (V)**
Ledamot
Född 1985
Invald i styrelsen 2019



Marie Stenquist (S)
Ledamot
Född 1963
Invald i styrelsen 2015



Peter Kirksaether (S)
Ledamot
Född 1964
Invald i styrelsen 2019



Torkel G A Bergström (D)
Ledamot
Född 1958
Invald i styrelsen 2019



Sofie Bichler (M)
Suppleant
Född 1994
Invald i styrelsen 2019



Axel Andersson (S)
Suppleant
Född 1995
Invald i styrelsen 2019



Cajsa Ottesjö (FI)
Suppleant
Född 1949
Invald i styrelsen 2019

ARBETSTAGARREPRESENTANTER:



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



Diana Pusac
(Unionen)
Ordinarie
Född 1982
Anställd 2008



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



Göran Helgegren
(Akademikerförbundet)
Suppleant
Född 1960
Anställd 1992

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

REVISORER:

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, sedan 2007
Huvudansvarig revisor: Karin Olsson

Lekmannarevisorer

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

Lekmannarevisorssuppleanter

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande och verksamhet

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

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ett bolagsunikt ägardirektiv från moderbolaget.

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

Styrning

De övergripande styrdokumenterna 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 346 (344) bostadsfastigheter. Den uthyrbarsbara bostadsytan uppgick till 1 742 107 kvm (1 733 953) och antalet lägenheter uppgick till 27 339 (27 205). Lokalytan uppgick till 106 935 kvm (106 006), varav 66 436 kvm (65 182) utgjorde kommersiella lokaler, främst butiksyta.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 800 mnkr (1 163) varav nybyggnad 1 365 mnkr (836), ombyggnation av befintligt bestånd 298 mnkr (327) och fastighetsförvärv 137 mnkr (0). Därtill gjordes investeringar i inventarier 8 mnkr (6).

Under året färdigställdes totalt 119 lägenheter för inflyttning varav 61 i kvarteret Makrillen i Gamlestaden, 30 på Hogenskildsgatan i Lunden samt 28 i kvarteret Titteridamm i Angered. Ytterligare 16 lägenheter tillfördes genom konvertering. Vid årets slut pågick nybyggnadsprojekt omfattande 1 123 (1 129) lägenheter och 201 (214) lägenheter färdigställdes efter renovering under året.

Underhåll

86 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts under senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram. Detta för att bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att fastigheterna ska motsvara moderna krav. Underhållet uppgick till 411 mnkr (319) vilket motsvarar 223 kr/kvm (174).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på Poseidons fastighetsbestånd beräknades vid årsskiftet till 43 630 mnkr (41 071), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 28 952 mnkr (27 780). Årets värdering innebär en ökning av marknadsvärdet med 6,2 procent jämfört med 2019. Det totala marknadsvärdet motsvarar 23 596 kr/kvm (22 322). Värderingen av fastighetsbeståndet har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningskrav samt justerade drift- och underhållskostnader.

Nedskrivningar har gjorts om totalt -110 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt och återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om totalt 136 mnkr, varav pågående nyproduktionsprojekt 126 mnkr och byggnad 10 mnkr.

Förvärv och försäljningar

Under året har mark förvärvats av Göteborgs Stad för nyproduktion vid Litteraturgatan, fastighet Backa 264:1 och fastigheterna Backa 264:3 – 264:12 samt del av mark inom fastighet Gamlestaden 20:21 vid Gamlestadsvägen.

En mindre del mark av fastighet Backa 79:12 har sålts till Göteborgs Stad. Se vidare tabell sid. 77.

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

Den svenska ekonomiska och finansiella utvecklingen fick stor påverkan av pandemin med försvagad tillväxt och ökad arbetslöshet. Inflationen var låg och Riksbanken behöll repo-räntan på noll procent under hela året. Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Poseidons finansnetto uppgick till -84 mnkr (-91). 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 19 mnkr (13). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 13 mnkr, högre lånevolym -14 mnkr, högre aktiverad ränta 6 mnkr och lägre resultatandel från kommanditbolag 2 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,3 procent (1,5) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteutgifter, 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 5 240 mnkr (4 984) och soliditeten uppgick till 35,6 procent (37,5). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 28 039 mnkr (26 878), vilket gav en justerad soliditet på 64,0 procent (65,2).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 8 173 mnkr (7 059). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Räntebärande lån uppgick under året till i genomsnitt 7 657 mnkr (6 910).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 64 procent (57). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (17).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 305 mnkr (231). Årets resultat efter skatt uppgick till 87 mnkr (26). 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.

Pandemi

Trots pandemins stora påverkan globalt har bolagets verksamhet inte påverkats i någon väsentlig grad. Bolaget och koncernen har under året haft en förhöjd krisberedskap för att snabbt kunna fatta nödvändiga beslut. För att minska smittspridningen har ett antal nya rutiner och arbetssätt införts.

Statliga bidrag

Ersättning för sjuklönekostnader har erhållits till ett belopp om 1,1 mnkr (0). Inga övriga statliga bidrag har erhållits.

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 2020 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa på framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årets slut till 294 (285) personer varav 114 (105) kvinnor och 180 (180) män. Av dessa var 156 (152) kollektivanställda och 138 (133) tjänstemän. Antalet rekryteringar för tillsvidareanställning var under året 26 (39). Omräknat till heltid hade Poseidon 291 (282) anställda.

Intern styrning och kontroll

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

Bolagets samlade riskbild samt internkontrollplan för 2021, återspeglar av 2020 års internkontrollplan samt utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll görs vid styrelsemötet i februari 2021.

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, kostnadsbildningen 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. Sammantalet är bolagets riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka Poseidons verksamhet och finansiella ställning.

| RISKFAKTOR | RISKHANTERING |
|---|--|
| VERKSAMHETSRISKER | |
| <p>Otrygghet i bostadsomåden 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.</p> | Genom den antagna strategin för särskilt utsatta områden kommer stora satsningar att göras under kommande år inom superförvaltning och stadsutveckling. Målet är att dessa områden ska vara borta från polisens lista över utsatta områden år 2025 och inga nya områden ska tillkomma. |
| <p>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.</p> | 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 incidentrapporteringsystemet samt via distrikts- och HK-råd där skyddsombud samt fackliga företrädare deltar. Avtal är tecknat med säkerhetsföretag för att förstärka säkerheten vid särskilda händelser. Bolaget har en säkerhetschef anställd. |
| <p>Efterlevnad av regelverk För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs.</p> | Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktar bolaget risken för bristande efterlevnad av interna och externa regler. Bolaget arbetar ständigt med att förbättra sina interna rutiner för att minska risken för oegentligheter och fel. Dialog kring etik och moral samt förhållningssätt hålls kontinuerligt med alla medarbetare. Arbetet med våra värderingar är betydelsefullt för riskhanteringen. Under 2021 kommer bolaget att arbeta vidare med och förankra värdegrunden. |
| <p>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.</p> | Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Vidare finns avtal (SLA) upprättat med IT-driftoperatör samt av koncernen fastställda anvisningar. Kontroller och tester görs löpande på bolagets webbplatser för att upptäcka eventuella brister så att dessa kan åtgärdas. Bolaget har utsett dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området. |
| <p>Pandemi Utvecklingen av pandemin kan på kort sikt påverka bolagets möjligheter att leverera ett bra boende, service och trygghet till våra hyresgäster.</p> | Ett koncerngemensamt arbete för hantering av pandemin fortgår så länge behov kvarstår. |

| RISKFAKTOR | RISKHANTERING |
|---|---|
| FINANSIELLA RISKER | |
| <p>Hyresintäkter Hyror är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl avkastningsvärde som resultat. Bostadshyror fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risk finns för att hyresintäkter inte ökar i takt med kostnadsökningen i övrigt. För ett bolag med förhandlade och relativt trögörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktsidan.</p> | Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig tid att präglas av stor efterfrågan på bostäder. Bolagets uthyrningsgrad har de senaste åren varit mycket hög och risken för hyresbortfall och vakanser utgör därför en låg risk i befintligt bestånd. Risken ses som något högre för nyproducerade lägenheter. Hyresinbetalningar och bedömning av framtida betalningsförmåga för hyresgästerna har inte förändrats utifrån effekten av covid-19. |
| <p>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.</p> | Bolaget fokuserar ständigt på att utnyttja resurserna i bolagets decentraliserade organisation mer effektivt och hållbart. Energi-effektivisering är fortsatt ett prioriterat område. Bolaget har en god framförhållning i sitt underhållsarbete genom att systematiskt arbeta med fleråriga underhållsplaner. |
| <p>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 de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.</p> | All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. |
| <p>Finansiering Bolaget är beroende av finansiering utöver eget kapital för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion varvid en finansieringsrisk föreligger.</p> | Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 64,0 procent (65,2). En faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande tolv månader säkerställs av Göteborgs Stad. |
| <p>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.</p> | Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av marknadsvärden mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar. |
| <p>Nyproduktion Koncernen har en hög ambition att bygga nya bostäder i hela staden. Läge och produktionskostnad i kombination med hyresnivå påverkar risken för nedskrivning. Utifrån avkastningskraven är risken högre vid nyproduktion i ytterområden.</p> | Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling AB ansvarar för genomförandet av nyproduktionen inom koncernen. I uppdraget ingår att bygga volym med kvalitet till låg kostnad. För att hålla nere produktionskostnader jobbar man med att identifiera kostnadsdrivare och bredda marknaden, såväl nationellt som internationellt för att få in fler anbud i varje upphandling. |

Känslighetsanalys

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

Effekter på tillgångarna

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

| | Förändring | Effekt på marknadsvärdet |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Hyresintäkter | +/- 1 % | +/- 1,6 % |
| Långsiktig vakansgrad | +1 procentenhet | - 1,7 % |
| Drift- och underhållskostnader | +/- 1 % | +/- 0,6 % |
| Avkastningskrav och kalkylränta | +/- 1 procentenhet | +/- 23,9 % |

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 % | +/- 21 |
| Vakansgrad | +0,1 procentenhet | - 2 |
| Driftkostnader | +/- 5 % | +/- 48 |
| Underhållskostnader | +/- 10 kr/kvm | +/- 18 |
| Räntenivå* | +/- 1 procentenhet | +/- 31 |

*Räntekänslighet år 2020

Finansnettots räntekänslighet

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

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2020-12-31 | -84 | -96 | -84 | -72 |
| Ränta +1 procentenhet | | -115 | -110 | -108 |

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kr):

| | |
|---|----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 2 988 062 645 |
| Förändring fond för utvecklingsutgifter | 1 839 962 |
| Erhållet aktieägartillskott | 169 776 000 |
| Årets resultat | 86 794 814 |
| Summa | 3 246 473 421 |

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

| | |
|--|----------------------|
| Utdelning till aktieägare (46,47 kr/aktie) | 632 000 |
| I ny räkning balanseras | 3 245 841 421 |
| Summa | 3 246 473 421 |

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. Någon formell värdeöverföring har således inte skett.

Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, §3.

Koncernbidrag och utdelning kommer att betalas den 31 mars 2021.

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

Utblick 2021

Framtidenkoncernens gemensamma affärsplan för åren 2020-2022 anger vår inriktning för verksamheten under 2021. I affärsplanen anges tre fokusområden: Nyproduktion, Varsam renovering och Utvecklingsområden. Ytterligare målområden rör Nöjda hyresgäster, Attraktiv arbetsgivare samt God ekonomi och effektiv verksamhet.

Våra fastigheter

Nyproduktionstakten kommer fortsatt att vara hög under 2021. 772 nya bostäder beräknas tillföras beståndet genom nyproduktion, påbyggnad samt konverteringar.

Flera större renoveringsprojekt sköts fram under 2020 och under 2021 är vi organiserade för att växla upp och genomföra fler projekt än tidigare år. Under 2021 startar en varsam renovering av Östan- Västan- och Sockenvägen enligt de nya riktlinjerna. Ett koncept som sedan kommer att appliceras även på Hjällbo Lillgata och Doktor Heymans gata under året.

Våra utvecklingsområden

Under 2021 startar på allvar vårt arbete med att genomföra strategiplanerna i våra utvecklingsområden. Det handlar om flera större satsningar på så kallad superförvaltning, där vi med ökad närvaro, dialog och särskilda trygghetsatsningar arbetar mot målet att inget område ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Under 2021 kommer vi att ha trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger i Lövgärdet, Hjällbo, Biskopsgården, Backa och Frölunda torg. Vi utökar även organisationen i Backa med en utvecklingsledare. En del i utvecklingsstrategin handlar om att bidra till blandade boendeformer genom ombildning, ett erbjudande som vi planerar att kunna ge hyresgäster i Hjällbo under 2021.

Nöjda hyresgäster

Målet för året är att nå ett serviceindex på 78,3 %. Under 2021 lanseras en boendeapp till samtliga hyresgäster i beståndet. Samtidigt pågår ett arbete för en koncern-gemensam omflyttningsplats, som innebär att hyresgäster kommer att kunna söka lägenheter internt inom hela koncernen.

Organisation och verksamhet

Då pandemin förväntas fortsätta under 2021 behöver vi hålla i de rutiner vi har för att minska smittspridning och

justera när så krävs. Vårt pågående arbete kring organisations- och verksamhetsutveckling fortsätter under 2021 med fokus på att förtydliga roller, ansvar och mandat samt processer för genomförande och måluppfyllnad.

Under 2021 kommer koncernens lönehäntering att centraliseras i ett gemensamt lönecentrum med placering i Angered Centrum. Syftet är att skapa en mer effektiv verksamhet som även kan stötta koncernens mindre bolag med expertkompetens inom området.

I slutet av året beslutade Framtidens styrelse om en ny organisation för utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda torg. Förslaget innebär att två nya bolag skapas inom koncernen för att kraftsamla och skapa en tydlig aktör i respektive område. Förslaget kommer att behandlas i kommunfullmäktige under 2021 och innebär, om det blir verklighet, att Poseidons och systerbolagens bestånd i Biskopsgården samt kring Frölunda torg förs över till de nya bolagen. De medarbetare som berörs kommer att kunna välja mellan att gå med till de nystartade bolagen eller stanna kvar inom Poseidon. Vid ett beslut kommer vi skyndsamt att avsätta de resurser som krävs och arbeta för ett genomförande av den nya organisationen.

Ekonomi

De förändringar som genomfördes i organisationen under 2020 stärker vårt fokus på en god ekonomi och effektiv fastighetsförvaltning och ger oss goda förutsättningar för övrig måluppfyllelse.

Nyproduktionstakten är fortsatt hög samtidigt som extra satsningar i utvecklingsområden genomförs, vilket innebär en finansiell utmaning för bolaget och koncernen. Det ekonomiska målet för bolaget sätts av moderbolaget i form av ett kassaflödeskrav före investeringar i nyproduktion.

Förhandlingen om 2021 års hyror var inte slutförd vid upprättande av denna årsredovisning. Vakanser i beståndet bedöms fortsatt ligga på en låg nivå och tillskottet av nyproducerade bostäder ger en förstärkning av intäkterna.

Extra satsningar i utvecklingsområdena beräknas medföra ökade driftkostnader, underhållskostnader samt investeringar i befintligt bestånd.

Finansieringskostnaderna bedöms bli högre på grund av en högre lånevolym. Sammantaget bedöms resultatnivån för 2021 bli lägre än 2020 främst till följd av extra satsningar i utvecklingsområden.

Femårsöversikt

| Mnkr om ej annat anges | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultaträkning | | | | | |
| Intäkter | 2 234 | 2 167 | 2 087 | 2 045 | 2 021 |
| Driftkostnader | -908 | -886 | -861 | -833 | -827 |
| Underhållskostnader | -411 | -319 | -391 | -400 | -399 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | -50 | -48 | -45 | -43 | -41 |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -427 | -544 | -580 | -472 | -429 |
| Centrala kostnader | -56 | -51 | -45 | -43 | -41 |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader | 7 | 3 | 4 | 9 | -120 |
| Finansnetto | -84 | -91 | -101 | -122 | -152 |
| Resultat efter finansiella poster | 305 | 231 | 68 | 141 | 12 |
| Bokslutsdispositioner | -194 | -199 | -231 | -184 | -144 |
| Skatt | -24 | -6 | 66 | 10 | 29 |
| Årets resultat | 87 | 26 | -97 | -33 | -103 |
| Resultaträkning, kr/kvm | | | | | |
| Intäkter | 1 212 | 1 184 | 1 150 | 1 128 | 1 112 |
| Driftkostnader | -493 | -484 | -474 | -459 | -455 |
| Underhållskostnader | -223 | -174 | -216 | -221 | -220 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | -27 | -27 | -25 | -24 | -23 |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -232 | -297 | -320 | -260 | -235 |
| Centrala kostnader | -30 | -28 | -25 | -24 | -23 |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader | 4 | 2 | 2 | 5 | -66 |
| Finansnetto | -46 | -50 | -56 | -67 | -83 |
| Resultat efter finansiella poster | 165 | 126 | 36 | 78 | 7 |
| Bokslutsdispositioner | -105 | -109 | -127 | -101 | -79 |
| Skatt | -13 | -3 | 37 | 5 | 16 |
| Årets resultat | 47 | 14 | -54 | -18 | -56 |
| Balansräkning | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 778 | 12 416 | 12 098 | 11 919 | 11 765 |
| Övriga anläggningstillgångar | 1 990 | 972 | 665 | 621 | 617 |
| Omsättningstillgångar | 76 | 69 | 90 | 156 | 143 |
| Eget kapital | 5 240 | 4 984 | 4 764 | 4 664 | 4 479 |
| Obeskattade reserver | 54 | 76 | 124 | 145 | 162 |
| Avsättningar | 648 | 624 | 614 | 682 | 694 |
| Långfristiga skulder | 7 980 | 6 890 | 6 640 | 6 610 | 6 510 |
| Kortfristiga skulder | 922 | 883 | 711 | 595 | 680 |
| Balansomslutning | 14 844 | 13 457 | 12 853 | 12 696 | 12 525 |
| Förvaltningsfastigheter | | | | | |
| Lägenhetsyta, kvm tusental | 1 742 | 1 734 | 1 721 | 1 712 | 1 712 |
| Lokalyta, kvm tusental | 107 | 106 | 101 | 99 | 97 |
| Lägenheter, antal st | 27 339 | 27 205 | 27 012 | 26 865 | 26 840 |
| Parkeringsplatser, antal st | 13 993 | 13 206 | 14 303 | 14 185 | 14 678 |
| Fastighetsinvesteringar | 1 800 | 1 163 | 804 | 661 | 915 |
| Marknadsvärde | 43 630 | 41 071 | 37 704 | 35 081 | 33 427 |
| Taxeringsvärde | 33 370 | 32 901 | 24 360 | 24 036 | 23 742 |

| Mnkr om ej annat anges | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Finansiering | | | | | |
| Soliditet, % | 35,6 | 37,5 | 37,8 | 37,6 | 36,8 |
| Justerad soliditet, % | 64,0 | 65,2 | 64,4 | 63,5 | 62,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 9,6 | 9,3 | 7,4 | 6,0 | 3,9 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,6 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,5 |
| Genomsnittlig finansieringskostnad, % | 1,3 | 1,5 | 1,6 | 1,9 | 2,3 |
| Kassaflöde | 426 | 448 | 427 | 321 | 225 |
| Lönsamhet | | | | | |
| Direktavkastning, % | 6,9 | 7,5 | 6,6 | 6,5 | 6,4 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 2,8 | 2,5 | 1,3 | 2,1 | 1,3 |
| Avkastning på eget kapital, % | 6,0 | 4,7 | 1,4 | 3,1 | 0,3 |
| Personal | | | | | |
| Medelantalet anställda, st | 258 | 254 | 250 | 253 | 241 |
| Sjukfrånvaro, % | 4,0 | 3,3 | 3,3 | 3,9 | 4,2 |
| HME, Hållbart Medarbetarengagemang * | 78 | - | 78 | - | 73 |
| Förvaltning | | | | | |
| Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm | 1 173 | 1 146 | 1 113 | 1 094 | 1 077 |
| Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm | 16 | 12 | 10 | 13 | 15 |
| Medelnettohyra lokaler, kr/kvm | 806 | 812 | 800 | 829 | 809 |
| Hyresbortfall lokaler, kr/kvm | 80 | 58 | 64 | 59 | 55 |
| Driftöverskott, kr/kvm | 469 | 499 | 435 | 424 | 415 |
| Vakansgrad lägenheter, % | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Vakansgrad lokaler, % | 10,0 | 6,8 | 7,7 | 7,0 | 4,7 |
| Serviceindex, % | 77 | 78 | 77 | 79 | 79 |
| Produktindex, % | 73 | 74 | 74 | 75 | 75 |
| Inflyttningsklara lägenheter, st | 119 | 223 | 147 | 142 | 20 |
| Fjärrvärme normalårskorrigerad, kWh/kvm | 138 | 140 | 143 | 143 | 141 |
| El, kWh/kvm | 19,3 | 19,9 | 20,9 | 21,7 | 23,0 |
| Vatten, m ³ /kvm | 1,91 | 1,86 | 1,89 | 1,89 | 1,91 |
| Fastighetsresultat före underhåll | 1 266 | 1 218 | 1 166 | 1 157 | 1 140 |

* Bolaget deltar i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning vartannat år.

Definitioner

Resultaträkningen

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

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

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter – Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Förvaltningsfastigheter

Lägenhetsyta och lokalyta – Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering

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

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

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

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad – Finansnettot ställt i relation till genomsnittlig lånevoly. 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 hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

Personal

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

HME, Hållbart Medarbetarengagemang – Resultat för medarbetarenkät.

Förvaltning

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

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

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

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

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

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

RESULTATRÄKNING

| BELOPP I TKR | NOT | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------------|------------------|
| Intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 2 | 2 193 600 | 2 130 233 |
| Förvaltningsintäkter | 3 | 40 159 | 37 001 |
| Summa intäkter | | 2 233 759 | 2 167 234 |
| Kostnader i fastighetsförvaltningen | | | |
| Driftkostnader | 4, 5, 6 | -908 068 | -886 119 |
| Underhållskostnader | | -410 894 | -318 672 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | | -50 440 | -48 822 |
| Driftöverskott | | 864 357 | 913 621 |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7 | -427 294 | -544 181 |
| Bruttoresultat | | 437 063 | 369 440 |
| Centrala kostnader | 5, 7, 8, 9 | -55 505 | -50 783 |
| Övriga rörelseintäkter | 10 | 7 739 | 3 980 |
| Övriga rörelsekostnader | 11 | -1 | -900 |
| Rörelseresultat | 12 | 389 296 | 321 737 |
| Finansnetto | 13 | -84 292 | -90 970 |
| Resultat efter finansiella poster | | 305 004 | 230 767 |
| Bokslutsdispositioner | 14 | -194 386 | -199 010 |
| Skatt | 15 | -23 823 | -5 807 |
| ÅRETS RESULTAT | 16 | 86 795 | 25 950 |

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 234 mnkr (2 167), motsvarande 1 212 kr/kvm (1 184).

| Intäkter | 2020 | | 2019 | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | mnkr | kr/kvm | mnkr | kr/kvm |
| Bostäder, brutto | 2 066 | 1 189 | 1 997 | 1 158 |
| Avgår vakanta | -2 | -1 | -2 | -1 |
| Avgår rabatter | -12 | -7 | -5 | -3 |
| Avgår avställda | -13 | -8 | -14 | -8 |
| Bostäder, netto | 2 039 | 1 173 | 1 976 | 1 146 |
| Lokaler, netto | 85 | 806 | 86 | 812 |
| Övriga hyresintäkter, netto | 70 | 38 | 68 | 37 |
| Summa hyresintäkter | 2 194 | 1 190 | 2 130 | 1 164 |
| Förvaltningsintäkter | 40 | 22 | 37 | 20 |
| Summa intäkter | 2 234 | 1 212 | 2 167 | 1 184 |

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 2 039 mnkr (1 976) vilket motsvarar 1 173 kr/kvm (1 146). Bruttohyra bostäder uppgick till 2 066 mnkr (1 997). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,8 procent från och med maj månad. Med anledning av pandemin och det osäkra privatekonomiska läget för många hushåll togs höjningen ut först från och med 1 juli. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 2 mnkr (2). Vid utgången av året var 20 lägenheter (41) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 25 lägenheter (24) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 12 mnkr (5) och avser främst rabatterad hyresjustering för maj och juni samt rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 13 mnkr (14). Antalet lägenheter vid årets slut var 27 339 (27 205). Av dessa var 83 lägenheter (113) avställda på grund av ombyggnation och 87 lägenheter (101) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 85 mnkr (86). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 106 935 kvm (106 006), varav 10,0 procent (6,8) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 70 mnkr (68).

Förvaltningsintäkter uppgick till 40 mnkr (37) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 908 mnkr (886), motsvarande 493 kr/kvm (484).

| Driftkostnader | 2020 | | 2019 | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | mnkr | kr/kvm | mnkr | kr/kvm |
| Värme | -156 | -85 | -162 | -89 |
| El | -46 | -25 | -54 | -30 |
| Vatten och avlopp | -78 | -42 | -72 | -39 |
| Avfallshantering | -60 | -33 | -60 | -32 |
| Summa taxebundet | -340 | -185 | -348 | -190 |
| Fastighetsskötsel | -207 | -112 | -201 | -110 |
| Reparationer | -138 | -75 | -123 | -67 |
| Driftadministration | -153 | -83 | -151 | -82 |
| Övriga driftkostnader | -70 | -38 | -63 | -35 |
| Summa driftkostnader exklusive taxebundet | -568 | -308 | -538 | -294 |
| Summa driftkostnader | -908 | -493 | -886 | -484 |

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 156 mnkr (162) vilket motsvarar 85 kr/kvm (89). Minskningen förklaras av lägre förbrukning på grund av ett varmare år samt effektiviseringar i kombination med högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 138 kWh/kvm (140) och den verkliga förbrukningen till 122 kWh/kvm (127).

Kostnaden för el uppgick till 46 mnkr (54) vilket motsvarar 25 kr/kvm (30). Kostnadsminskningen förklaras av ett lägre marknadspris, utebliven moms på energiskatt till följd av elproduktion via sol samt en lägre förbrukning. Elanvändningen uppgick till 19,3 kWh/kvm (19,9).

Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 78 mnkr (72), vilket motsvarar 42 kr/kvm (39). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,91 m³/kvm (1,86). Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa samt en högre förbrukning.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 60 mnkr (60), vilket motsvarar 33 kr/kvm (32). Lägre avfallsmängd i kombination med taxehöjning förklarar att kostnaden inte ökar jämfört med föregående år. Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 340 mnkr (348), vilket motsvarar 185 kr/kvm (190).

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna samt tillsyn, kontroll och skötsel av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 207 mnkr (201) vilket motsvarar 112 kr/kvm (110). Kostnadsökningen utgörs av högre kostnader för köpta tjänster, material och personalkostnader.

| Fastighetsskötsel | 2020 | | 2019 | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | mnkr | kr/kvm | mnkr | kr/kvm |
| Personalkostnader | -98 | -53 | -97 | -53 |
| Köpta tjänster | -91 | -49 | -88 | -48 |
| Material och övrigt | -18 | -10 | -16 | -9 |
| Summa fastighetsskötsel | -207 | -112 | -201 | -110 |

Kostnaden för reparationer uppgick till 138 mnkr (123) vilket motsvarar 75 kr/kvm (67). Kostnadsökningen förklaras främst av åtgärder till följd av vattenskador.

Driftadministration avser administrationskostnader för bolagets distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 153 mnkr (151), vilket motsvarar 83 kr/kvm (82). Ökningen beror främst på högre personal- och konsultkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 70 mnkr (63) vilket motsvarar 38 kr/kvm (35). Ökningen beror främst på högre kostnader för försäkringsskador och en högre försäkringspremie samt lägre driftkostnader för Framtidens Bredband.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 411 mnkr (319), vilket motsvarar 223 kr/kvm (174).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 50 mnkr (48) vilket motsvarar 27 kr/kvm (27). Ökningen är framförallt hänförlig till den särskilda fastighetstaxeringen 2020 samt förändrade takbelopp.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 427 mnkr (554) vilket motsvarar 232 kr/kvm (297).

Nedskrivningar har gjorts med 110 mnkr (96). Årets nedskrivningar är i sin helhet hänförliga till nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 136 mnkr (0), varav pågående projekt 126 mnkr och fastighet 10 mnkr.

| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 2020 | | 2019 | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | mnkr | kr/kvm | mnkr | kr/kvm |
| Planenliga avskrivningar | -453 | -246 | -434 | -237 |
| Nedskrivningar fastigheter | - | - | -49 | -26 |
| Nedskrivningar pågående projekt | -110 | -60 | -47 | -26 |
| Återförda nedskrivningar fastigheter | 10 | 5 | - | - |
| Återförda nedskrivningar pågående projekt | 126 | 69 | - | - |
| Utrangeringskostnad | 0 | 0 | -14 | -8 |
| Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -427 | -232 | -544 | -297 |

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, vd, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 56 mnkr (51) vilket motsvarar 30 kr/kvm (28). Kostnadsökningen beror på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggtutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 7 mnkr (4), varav 2 mnkr (1) avser realisationsvinst vid försäljning av mark.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mnkr (-1).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 84 mnkr (91), vilket motsvarar 46 kr/kvm (50). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 13 mnkr, högre lånevolym -14 mnkr, högre aktiverad ränta 6 mnkr samt lägre resultatandel kommanditbolag 2 mnkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 305 mnkr (231) vilket motsvarar 165 kr/kvm (126).

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -194 mnkr (-199) och består av upplösning periodiseringsfond 19 mnkr (45), överavskrivningar 3 mnkr (3) samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -216 mnkr (-247).

Skatt

Årets skatt uppgick till -24 mnkr (-6) och består av uppskjuten skatt -24 mnkr (-7) samt aktuell skatt 0 mnkr (1).

Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 87 mnkr (26).

BALANSRÄKNING

| BELOPP I TKR | NOT | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 17 | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten | | 2 581 | 4 522 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 2 581 | 4 522 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 18 | 12 778 169 | 12 416 270 |
| Inventarier | 19 | 69 626 | 74 345 |
| Övriga anläggningstillgångar | 20 | 0 | 0 |
| Pågående ny- och ombyggnationer | 21 | 1 899 710 | 874 670 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 747 505 | 13 365 285 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 22 | 1 757 | 1 961 |
| Fordringar på intresseföretag och gemensamt styrda företag | 23 | 5 600 | 5 600 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 24 | 1 298 | 1 298 |
| Andra långfristiga fordringar | 25 | 9 528 | 9 554 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 18 183 | 18 413 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 768 269 | 13 388 220 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 16 914 | 15 108 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 096 | 3 939 |
| Skattefordran | | 27 120 | 29 646 |
| Övriga fordringar | | 8 946 | 8 663 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 | 21 932 | 11 006 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 76 008 | 68 362 |
| Kassa och bank | | 0 | 4 |
| Summa omsättningstillgångar | | 76 008 | 68 366 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 844 277 | 13 456 586 |

| BELOPP I TKR | NOT | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 68 000 | 68 000 |
| Fond för utvecklingsutgifter | | 1 128 | 2 967 |
| Reservfond | | 1 924 200 | 1 924 200 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 993 328 | 1 995 167 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 159 677 | 2 962 812 |
| Årets resultat | | 86 795 | 25 950 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 246 472 | 2 988 762 |
| Summa eget kapital | | 5 239 800 | 4 983 929 |
| Obeskattade reserver | 27 | 54 139 | 75 753 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för pensioner | 28 | 106 235 | 105 345 |
| Avsättning för uppskjutna skatter | 29 | 541 393 | 517 547 |
| Övriga avsättningar | 30 | 0 | 697 |
| Summa avsättningar | | 647 628 | 623 589 |
| Långfristiga skulder | 31, 32 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 7 980 000 | 6 890 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 980 000 | 6 890 000 |
| Kortfristiga skulder | 31 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 424 986 | 420 202 |
| Leverantörsskulder | | 174 627 | 163 457 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 12 169 | 11 170 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 310 928 | 288 486 |
| Summa kortfristiga skulder | | 922 710 | 883 315 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 14 844 277 | 13 456 586 |

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 14 768 mnkr (13 388).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 3 mnkr (5).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 1 387 mnkr och uppgick till 14 678 mnkr (13 291) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 1 663 mnkr, markköp 137 mnkr, återförda nedskrivningar 136 mnkr, avskrivningar -439 mnkr samt nedskrivningar -110 mnkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Datschas värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 43 630 mnkr (41 071), vilket överstiger det bokförda värdet med 28 952 mnkr (27 780).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 70 mnkr (74). Årets inköp uppgick till 8 mnkr (6).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 18 mnkr (18).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 76 mnkr (68), varav kortfristiga fordringar 76 mnkr (68) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 240 mnkr (4 984). Soliditeten uppgick till 35,6 procent (37,5). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 64,0 procent (65,2).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 54 mnkr (76). Under året återfördes avskrivningar utöver plan med 3 mnkr och återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond med 19 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 648 mnkr (624) och avser uppskjutna skatter samt pensioner. Uppskjutna skatter har omräknats till kommande beslutade skattesatser, se vidare not 1.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 7 980 mnkr (6 890), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 922 mnkr (883) varav skulder till koncernföretag utgjorde 425 mnkr (420), leverantörsskulder 175 mnkr (163), övriga kortfristiga skulder 12 mnkr (11) och interimsskulder 310 mnkr (288).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| BELOPP I TKR | AKTIEKAPITAL | BUNDNA RESERVER | FRITT EGET KAPITAL | SUMMA EGET KAPITAL |
|--|---------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital 2019-01-01 | 68 000 | 1 929 007 | 2 766 830 | 4 763 837 |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | 194 142 | 194 142 |
| Återföring av fond för utvecklingsutgifter | - | -1 840 | 1 840 | 0 |
| Utdelning | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | 25 950 | 25 950 |
| Eget kapital 2019-12-31 | 68 000 | 1 927 167 | 2 988 762 | 4 983 929 |

| | | | | |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Eget kapital 2020-01-01 | 68 000 | 1 927 167 | 2 988 762 | 4 983 929 |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | 169 776 | 169 776 |
| Återföring av fond för utvecklingsutgifter | - | -1 839 | 1 839 | 0 |
| Utdelning | - | - | -700 | -700 |
| Årets resultat | - | - | 86 795 | 86 795 |
| Eget kapital 2020-12-31 | 68 000 | 1 925 328 | 3 246 472 | 5 239 800 |

Aktiekapitalet utgörs av 13 600 aktier med kvotvärde om 5 000 kronor styck. Utdelning lämnas till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

KASSAFLÖDESANALYS

| BELOPP I TKR | NOT | 2020 | 2019 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 389 296 | 321 737 |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet | 36 | 425 287 | 545 522 |
| Erhållen ränta | | 531 | 2 401 |
| Erlagd ränta | 37 | -84 256 | -94 427 |
| Betald skatt | | 23 | 973 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 730 881 | 776 206 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | 38 | 26 326 | 101 512 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 757 207 | 877 718 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -928 | -41 |
| Amortering ombyggnadstillägg | | 1 925 | 1 943 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation | | -1 812 448 | -1 130 542 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 1 776 | 1 370 |
| Investeringar i andra anläggningstillgångar | | -7 634 | -6 110 |
| Försäljning av andra anläggningstillgångar | | 707 | 456 |
| Förändring av långfristiga fordringar | | -767 | -2 343 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 817 369 | -1 135 267 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 1 113 716 | 313 177 |
| Aktieägartillskott | | 194 142 | 197 340 |
| Utdelning | | -700 | - |
| Koncernbidrag | | -247 000 | -253 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 060 158 | 257 517 |
| Årets kassaflöde | | -4 | -32 |
| Disponibla likvida medel | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 | 36 |
| Förändring av likvida medel | | -4 | -32 |
| Likvida medel vid årets slut | | 0 | 4 |
| Outnyttjade kreditavtal | 39 | - | - |
| Summa disponibla likvida medel | | 0 | 4 |

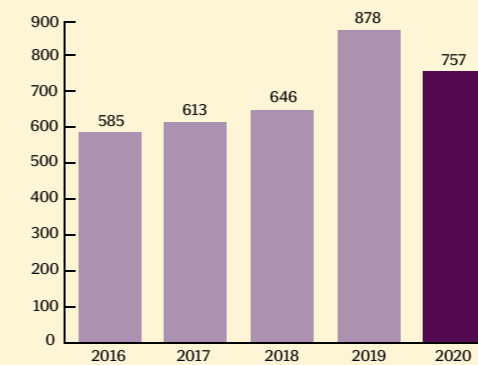
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

| BELOPP I TKR | NOT | 2020 | 2019 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Förändring av räntebärande nettolåneskuld | 39 | | |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång | | -7 164 549 | -6 849 726 |
| Ökning/minskning av räntebärande låneskuld | | -1 113 716 | -313 177 |
| Ökning/minskning av avsättning till pensioner | | -890 | -1 614 |
| Ökning/minskning av likvida medel | | -4 | -32 |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång | | -8 279 159 | -7 164 549 |

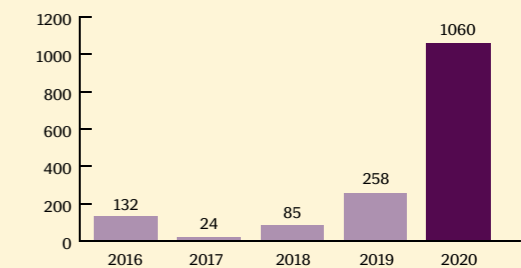
KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten 757 mnkr (878)

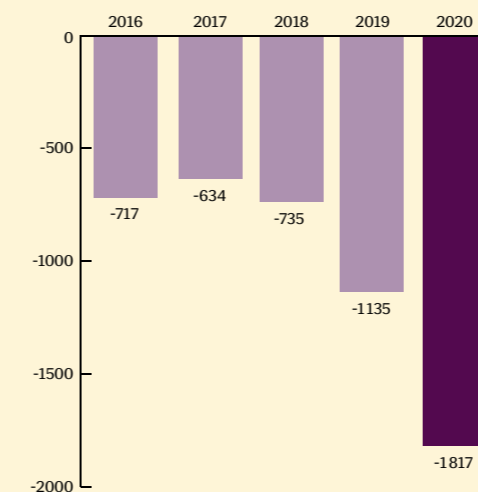
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital minskade med 121 mnkr till 757 mnkr.

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 060 mnkr (258)**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 802 mnkr till 1 060 mnkr, vilket främst beror på en högre upplåning.

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 817 mnkr (-1 135)**

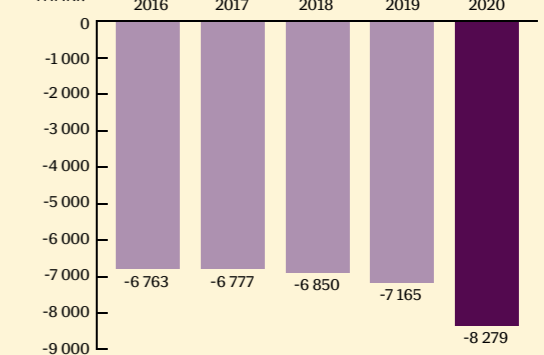
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Ökningen förklaras av högre nyproduktionstakt.

**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 -8 279 mnkr (-7 165)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 1 114 mnkr till -8 279 mnkr.



NOTER

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

| | | |
|--|-------|-----------------|
| <i>Markanläggningar</i> | _____ | <i>20 år</i> |
| <i>Byggnadsinventarier</i> | _____ | <i>20 år</i> |
| <i>Markinventarier</i> | _____ | <i>20 år</i> |
| <i>Inventarier</i> | _____ | <i>3–10 år</i> |
| <i>Övriga byggnader</i> | _____ | <i>20–50 år</i> |
| <i>Övriga materiella anläggningstillgångar</i> | _____ | <i>5 år</i> |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | _____ | <i>5 år</i> |

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

NOTER

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.

Under 2018 har beslut fattats om att sänka inkomstskatten i två steg. Under åren 2019–2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. Skattefordringar/skulder värderas till 20,6 procent.

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Lånefinansiering

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

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

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

Hållbarhetsrapport

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder | 2 038 539 | 1 976 589 |
| Lokaler | 85 496 | 85 745 |
| Övriga hyresintäkter | 69 565 | 67 899 |
| Summa hyresintäkter | 2 193 600 | 2 130 233 |

Bolagets kontraktportfölj består till största del av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9–12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största del uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Leasingavgifter | | |
| Inom ett år | 75 390 | 75 690 |
| Mellan 1–5 år | 137 588 | 163 216 |
| Över 5 år | 24 299 | 27 814 |
| Summa | 237 277 | 266 720 |

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning från hyresgäster | 5 001 | 5 589 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 35 158 | 31 412 |
| Summa förvaltningsintäkter | 40 159 | 37 001 |

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Värme | -156 389 | -162 143 |
| El | -46 242 | -54 323 |
| Vatten och avlopp | -77 663 | -72 228 |
| Avfallshantering | -59 918 | -59 378 |
| Fastighetsskötsel | -207 298 | -201 446 |
| Reparationer | -137 345 | -122 895 |
| Driftsadministration | -153 290 | -150 695 |
| Övriga driftkostnader | -69 923 | -63 011 |
| Summa driftkostnader | -908 068 | -886 119 |

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 2 143 tkr (2 714) och ingår i övriga driftkostnader.

NOT 5 PERSONAL

| | 2020 | 2019 | | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|--|------------|------------|
| Personalkostnader | | | Medelantal anställda | | |
| Löner och ersättningar till styrelse* och vd | -1 581 | -1 742 | Kvinnor | 96 | 90 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | -127 164 | -124 393 | Män | 162 | 164 |
| Summa löner och ersättningar | -128 745 | -126 135 | Summa medelantal anställda | 258 | 254 |
| Pensionskostnader till styrelse* och vd | -428 | -392 | Styrelse, könsfördelning | | |
| Pensionskostnader till övriga anställda | -18 160 | -17 938 | Kvinnor | 4 | 4 |
| Summa pensionskostnader | -18 588 | -18 330 | Män | 6 | 6 |
| Övriga sociala kostnader | -44 673 | -44 029 | Totalt | 10 | 10 |
| Övriga personalkostnader | -9 144 | -9 023 | Företagsledning, könsfördelning | | |
| Summa övriga personalkostnader | -53 817 | -53 052 | Kvinnor | 6 | 6 |
| Summa personalkostnader | -201 150 | -197 517 | Män | 7 | 8 |
| | | | Totalt | 13 | 14 |

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*) inklusive styrelsesuppleanter

| | Grundlön/ Styrelsearvode | Övriga förmåner | Pensions- kostnad | Totalt |
|---|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ersättningar och övriga förmåner år 2020 | | | | |
| Styrelseordförande | 48 | - | - | 48 |
| Övriga styrelseledamöter | 162 | - | - | 162 |
| Styrelsesuppleanter | 23 | - | - | 23 |
| Vd | 1 348 | 12 | 428 | 1 788 |
| Övriga ledande befattningshavare | 11 608 | 156 | 1 664 | 13 428 |
| Totalt | 13 189 | 168 | 2 092 | 15 449 |

Ersättningar och övriga förmåner år 2019

| | | | | |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| Styrelseordförande | 82 | - | - | 82 |
| Övriga styrelseledamöter | 286 | - | - | 286 |
| Styrelsesuppleanter | 44 | - | - | 44 |
| Vd | 1 314 | 8 | 392 | 1 714 |
| Övriga ledande befattningshavare | 10 557 | 173 | 1 207 | 11 937 |
| Totalt | 12 283 | 181 | 1 599 | 14 063 |

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 12 personer (13). 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.

NOT 5

PERSONAL FORTS

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

Avgångsvederlag

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

NOT 6

UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

| | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| Andel av totala intäkter | | |
| Bolag inom Framtidenkoncernen | 0,0 | 0,0 |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen | 3,9 | 4,0 |
| Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar | | |
| Bolag inom Framtidenkoncernen | 3,5 | 3,1 |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen | 26,0 | 22,2 |
| Andel av kostnader i finansnettot | | |
| Bolag inom Framtidenkoncernen | 95,9 | 96,1 |

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

NOT 7

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | -1 941 | -2 293 |
| Markanläggningar | -21 859 | -20 948 |
| Byggnader | -412 382 | -394 632 |
| Bredbandsnät | -4 835 | -4 824 |
| Inventarier | -12 319 | -11 858 |
| Utrangeringskostnad komponent | -422 | -13 898 |
| Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen | -453 758 | -448 453 |
| Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | | |
| Byggnader | - | -48 450 |
| Pågående ny- och ombyggnad | -109 719 | -47 278 |
| Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -109 719 | -95 728 |
| Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | | |
| Byggnader | 9 656 | - |
| Pågående ny- och ombyggnad | 126 527 | - |
| Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 136 183 | - |
| Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 26 464 | -544 181 |
| Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader | | |
| Inventarier | -33 | -33 |
| Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader | -33 | -33 |
| Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar | -427 327 | -544 214 |

NOT 8

ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | | |
| Revisionsuppdrag | -403 | -396 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | - | - |
| Skatterådgivning | - | - |
| Övriga tjänster | - | - |
| Summa arvode till vald revisionsbyrå | -403 | -396 |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 292 tkr (297). Beloppen är inklusive ej avdragsgill moms.

NOT 9

CENTRALA KOSTNADER

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Centrala kostnader | | |
| Koncerngemensamma kostnader | -38 480 | -33 827 |
| Avskrivningar | -33 | -33 |
| Övriga centrala kostnader | -16 992 | -16 923 |
| Summa centrala kostnader | -55 505 | -50 783 |

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning | 1 527 | 1 370 |
| Realisationsvinst vid avyttring inventarier | 707 | 456 |
| Erhållna kommunala bidrag | 2 862 | - |
| Ersättning sjuklönekostnader | 1 105 | - |
| Återvunna fordringar | 809 | 686 |
| Övriga ersättningar | 427 | 582 |
| Övriga rörelseintäkter | 302 | 886 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 7 739 | 3 980 |

NOTER

Erhållna kommunala bidrag 2020 avser trygghetsboende. Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2020 avser försäljning av del av mark inom fastighet Backa79:12 till Göteborgs Stad. Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2019 avser försäljning av del av mark inom fastigheterna Biskopsgården 6:1 samt Biskopsgården 5:1 till Fastighets AB Balder.

NOT 11

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-------------|
| Övriga rörelsekostnader | | |
| Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning | - | -814 |
| Realisationsförlust vid avyttring inventarier | -1 | - |
| Övriga rörelsekostnader | - | -86 |
| Summa övriga rörelsekostnader | -1 | -900 |

Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning 2019 avser koncernintern försäljning av del av mark inom fastigheterna Gårdsten 62:11, Gårdsten 62:12 samt Gårdsten 62:13 till Göteborgs Egnahems AB.

NOT 12

OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: | | |
| Inom ett år | -8 859 | -10 999 |
| Mellan 1–5 år | -12 941 | -16 877 |
| Över 5 år | -64 094 | -65 813 |
| Summa | -85 894 | -93 689 |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | -8 137 | -8 009 |

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.

NOT 13**FINANSNETTO**

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Finansiella poster hänförliga till företags tillgångar | | |
| Resultatandel kommanditbolag | – | 1 937 |
| Räntetäckter, övriga | 531 | 464 |
| Summa finansiella poster hänförliga till företags tillgångar | 531 | 2 401 |
| Finansiella poster hänförliga till företags skulder | | |
| Resultatandel kommanditbolag | –204 | –10 |
| Räntekostnader, koncernföretag | –95 299 | –98 776 |
| Övriga finansiella kostnader, koncernföretag | –4 402 | –3 868 |
| Ränta PRI-skuld | –4 232 | –4 182 |
| Övriga finansiella kostnader | –15 | –35 |
| Aktiverad ränta | 19 329 | 13 500 |
| Summa finansiella poster hänförliga till företags skulder | –84 823 | –93 371 |
| Finansnetto | –84 292 | –90 970 |

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 1,3 procent (1,5).

NOT 14**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Upplösning av periodiseringsfond | 18 520 | 44 775 |
| Avskrivningar utöver plan | 3 094 | 3 215 |
| Lämnat koncernbidrag | –216 000 | –247 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | –194 386 | –199 010 |

NOT 15**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|---------------|
| Aktuell skatt | –129 | –152 |
| Justering av aktuell skatt för tidigare år | 152 | 1 125 |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | –23 846 | –6 780 |
| Skatt på årets resultat | –23 823 | –5 807 |
| Skilnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter: | | |
| Redovisat resultat före skatt | 110 618 | 31 757 |
| Skatt enligt gällande skattesats 21,4% | –23 672 | –6 796 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader | –74 | –98 |
| Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet | –119 | – |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | –20 | –69 |
| Justeringar avseende tidigare år | 62 | 1 156 |
| Skatt på årets resultat | –23 823 | –5 807 |

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

NOT 16**UTDELNING**

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 0,93 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2020 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företags resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktieföretag.

På årsstämman 2021-03-11 kommer en utdelning avseende 2020 att föreslås om 632 tkr, vilket motsvarar 0,93 % av aktiekapitalet 68 000 tkr. Utdelning avseende 2019 uppgick till 700 tkr.

NOT 17**IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 31 823 | 31 823 |
| Inköp | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 823 | 31 823 |
| Ingående avskrivningar | –27 301 | –25 008 |
| Årets avskrivningar | –1 941 | –2 293 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | –29 242 | –27 301 |
| Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar | 2 581 | 4 522 |

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350–520 kr/kvm (370–530) och för lokaler till 247–417 kr/kvm (267–427).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,00 procent (2,05) i läge A1 och 4,70 procent (4,75) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 5,20 procent (4,90) i läge A1 och 8,00 procent (7,90) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Marknadsvärde | | |
| Ingående marknadsvärde | 41 070 806 | 37 704 197 |
| Investeringar | 1 663 147 | 1 163 264 |
| Fastighetsförvärv | 137 075 | – |
| Fastighetsförsäljningar | –249 | –814 |
| Övrig värdeökning | 759 427 | 2 204 159 |
| Utgående marknadsvärde | 43 630 206 | 41 070 806 |

Bokfört värde**Mark**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 823 335 | 824 149 |
| Investeringar | 137 075 | – |
| Försäljningar/utrangeringar | –249 | –814 |
| Omklassificering | –13 394 | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 946 797 | 823 335 |
| Ingående nedskrivningar | – | –11 761 |
| Omklassificering | – | 11 761 |
| Årets nedskrivningar | – | – |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | – | 0 |
| Ingående avskrivningar | –13 393 | –13 393 |
| Omklassificering | 13 393 | – |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | –13 393 |
| Ingående uppskrivningar | 329 640 | 329 640 |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 329 640 | 329 640 |
| Utgående planenligt restvärde mark | 1 276 407 | 1 139 582 |
| Taxeringsvärde mark | 15 471 704 | 15 277 342 |

NOT 18

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 578 718 | 536 108 |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation | 23 115 | 42 610 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 601 833 | 578 718 |
| Ingående avskrivningar | -389 559 | -368 604 |
| Omklassificering | - | -7 |
| Årets avskrivningar | -21 859 | -20 948 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -411 418 | -389 559 |
| Utgående planenligt restvärde markanläggningar | 190 415 | 189 159 |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 15 660 062 | 14 941 899 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 637 | -25 282 |
| Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation | 631 505 | 743 445 |
| Omklassificering | 48 984 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 338 914 | 15 660 062 |
| Ingående nedskrivningar | -48 450 | -3 544 |
| Omklassificering | - | 3 544 |
| Årets nedskrivningar | - | -48 450 |
| Återförda nedskrivningar | 9 656 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -38 794 | -48 450 |
| Ingående avskrivningar | -6 130 921 | -5 781 360 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 215 | 11 384 |
| Omklassificering | -48 687 | 7 |
| Årets avskrivningar | -378 610 | -360 952 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 557 003 | -6 130 921 |

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående uppskrivningar | 1 548 448 | 1 582 128 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -33 772 | -33 680 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 1 514 676 | 1 548 448 |
| Utgående planenligt restvärde byggnader | 11 257 793 | 11 029 139 |
| Taxeringsvärde byggnader | 17 898 778 | 17 623 719 |

Byggnadsinventarier

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 95 739 | 95 739 |
| Omklassificering | -1 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95 738 | 95 739 |
| Ingående avskrivningar | -37 349 | -32 525 |
| Årets avskrivningar | -4 835 | -4 824 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -42 184 | -37 349 |
| Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier | 53 554 | 58 390 |
| Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter | 12 778 169 | 12 416 270 |
| Taxeringsvärde mark och byggnader | 33 370 482 | 32 901 061 |

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 37 736 tkr (48 364).

Eftersom ägandet ännu inte övergått i alla fastigheter i samband med den geografiska samordningen som koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 89 919 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 97 036 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.

NOTER

NOT 19

INVENTARIER

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 179 800 | 176 171 |
| Inköp | 7 634 | 6 110 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 164 | -2 481 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 184 270 | 179 800 |
| Ingående avskrivningar | -105 455 | -96 036 |
| Försäljningar/utrangeringar | 3 163 | 2 472 |
| Årets avskrivningar | -12 352 | -11 891 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -114 644 | -105 455 |
| Utgående planenligt restvärde inventarier | 69 626 | 74 345 |

NOT 20

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2020 | 2019 |
|---|----------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 48 984 | 48 984 |
| Omklassificering | -48 984 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 48 984 |
| Ingående avskrivningar | -48 984 | -48 984 |
| Omklassificering | 48 984 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | -48 984 |

NOT 22

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 961 | 34 |
| Årets förändring | -204 | 1 927 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 757 | 1 961 |
| Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 1 757 | 1 961 |

| Intresseföretag | Kapitalandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Ellesbokkomplementären AB | 33 % | 340 | 34 |
| KB Ellesbo 2 | 33 % | - | 1 723 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag | | 340 | 1 757 |

| | Org.nummer | Årets resultat | Eget kapital |
|---------------------------|-------------|----------------|--------------|
| Ellesbokkomplementären AB | 556432-9810 | 0 | 102 |
| KB Ellesbo 2 | 916844-6442 | -617 | 5 222 |

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

NOT 23**FORDRINGAR PÅ INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| 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**

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 298 | 1 298 |
| Försäljning | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 298 | 1 298 |
| Ingående avskrivningar | – | – |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | – | – |
| Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 298 | 1 298 |

NOT 25**ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 9 554 | 11 040 |
| Inköp/nyutlåning | 1 131 | 1 189 |
| Försäljningar | – | – |
| Amorteringar | -1157 | -2 675 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 528 | 9 554 |
| Ingående avskrivningar | – | – |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | – | – |
| Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar | 9 528 | 9 554 |

Hyresgästpassningar av lokaler ingår med 8 810 tkr (9 807).

NOT 26**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader | 1 530 | 1 124 |
| Förutbetalda kostnader licenser | 1 115 | 284 |
| Förutbetald försäkringspremie | 1 031 | – |
| Upplupna hyresintäkter | 1 108 | 876 |
| Upplupna försäkringsintäkter | 11 986 | 4 574 |
| Övriga poster | 5 162 | 4 148 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 932 | 11 006 |

NOT 27**OBESKATTADE RESERVER**

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond, Tax 15 | 0 | 18 520 |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan | 54 139 | 57 233 |
| Summa obeskattade reserver | 54 139 | 75 753 |

NOT 28**AVSÄTTNING FÖR PENSIONER**

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättning vid årets ingång | 105 345 | 103 731 |
| Nyintjänad pension | 2 774 | 3 254 |
| Årets utbetalningar | -7 152 | -7 238 |
| Ränta | 3 830 | 3 800 |
| Övrigt | 1 438 | 1 798 |
| Avsättning vid årets utgång | 106 235 | 105 345 |

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

NOT 29**AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER**

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Uppskjutna skatteskulder | | |
| Förvaltningsfastigheter | 541 393 | 517 696 |
| Summa uppskjutna skatteskulder | 541 393 | 517 696 |
| Uppskjutna skattefordringar | | |
| Övriga temporära skillnader | – | -149 |
| Summa uppskjutna skattefordringar | – | -149 |
| Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto | 541 393 | 517 547 |

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 31**LÅNESKULDER**

| | 2020 | | 2019 | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Nominellt belopp | Marknadsvärde | Nominellt belopp | Marknadsvärde |
| Räntebärande skulder | | | | |
| Skulder till koncernföretag | 8 172 924 | 8 172 924 | 7 059 208 | 7 059 208 |
| Totalt | 8 172 924 | 8 172 924 | 7 059 208 | 7 059 208 |

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 192 924 tkr (169 208).

NOT 32**LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER**

| | 2020 | | 2019 | |
|-----------------------------------|----------|------------------|----------|------------------|
| | 1–5 år | Senare än fem år | 1–5 år | Senare än fem år |
| Skulder till koncernföretag | – | 7 980 000 | – | 6 890 000 |
| Summa långfristiga skulder | – | 7 980 000 | – | 6 890 000 |

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 33

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 180 913 | 167 282 |
| Upplupna sociala avgifter | 2 758 | 2 249 |
| Upplupna personalkostnader | 12 744 | 11 142 |
| Upplupna taxebundna kostnader | 37 629 | 38 026 |
| Upplupna ombyggnadskostnader | 40 106 | 40 357 |
| Upplupna underhållskostnader | 23 986 | 19 497 |
| Upplupna kostnader fastighetsskötsel | 2 266 | 2 095 |
| Övriga poster | 10 526 | 7 838 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 310 928 | 288 486 |

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 34

STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget | - | - |
| Summa ställda säkerheter | - | - |
| Säkerheter i eget förvar | 9 104 477 | 9 104 477 |

NOT 35

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Ansvarsförbindelse FPG/PRI | 2 125 | 2 107 |
| Ansvarsförbindelse Fastigo | 2 575 | 2 473 |
| Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv | 24 069 | 15 159 |
| Summa eventualförpliktelser | 28 769 | 19 739 |

NOT 36

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Avskrivningar avseende immateriella anläggnings-tillgångar | 1 941 | 2 293 |
| Avskrivningar avseende materiella anläggnings-tillgångar | 451 428 | 432 295 |
| Nedskrivningar avseende materiella anläggnings-tillgångar | 109 719 | 95 728 |
| Återförda nedskrivningar avseende materiella anlägg-ningstillgångar | -136 183 | - |
| Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar | 193 | 2 311 |
| Utrangeringskostnad komponentbyte | 422 | 13 898 |
| Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggnings-tillgångar | -2 233 | -1 003 |
| Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet | 425 287 | 545 522 |

NOT 37

ERLAGD RÄNTA

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten | -84 256 | -94 427 |
| Aktiverad ränta i investeringsverksamheten | -19 329 | -13 500 |
| Summa erlagd ränta | -103 585 | -107 927 |

NOTER

NOT 38

SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar | -7 646 | 21 429 |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder | 33 972 | 80 083 |
| Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital | 26 326 | 101 512 |

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.

NOT 42

VINSTDISPOSITION

| | 2020 |
|--|----------------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Till årsstämman står följande vinstmedel till förfogande (kronor): | |
| Balanserade vinstmedel | 2 988 062 645 |
| Förändring fond för utvecklingsutgifter | 1 839 962 |
| Erhållet aktieägartillskott | 169 776 000 |
| Årets resultat | 86 794 814 |
| Summa | 3 246 473 421 |

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

| | |
|--|----------------------|
| Utdelning till aktieägare (46,47 kr/aktie) | 632 000 |
| I ny räkning balanseras | 3 245 841 421 |
| Summa | 3 246 473 421 |

NOT 43

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2021 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2021.

GÖTEBORG DEN 11 FEBRUARI 2021

ÅKE FRANSSON
Ordförande

ÅKE BJÖRK
1:e vice ordförande

CALLE JERSHED
2:e vice ordförande

TORKEL BERGSTRÖM
Ledamot

PETER KIRKSAETHER
Ledamot

JENNIFER MERELAID HANKINS
Ledamot

MARIE STENQVIST
Ledamot

LENA MOLUND TUNBORN
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 11 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON
Auktoriserad revisor

Våra granskningsrapporter har lämnats den 11 februari 2021

TORBJÖRN RIGEMAR
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

TORE SVENSSON
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Poseidon för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30–62 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 2020 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 för Bostads AB Poseidon.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 1–29 och 68–80. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Poseidon för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Poseidon enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser

som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 11 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2020

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Jag, lekmannarevisor i Bostads AB Poseidon, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för min bedömning.

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

Jag beklagar dock det faktum att vi två lekmannarevisorer för bolaget inte lämnar en gemensam granskningsrapport. Min bedömning, som utgår från av stadsrevisionen framtagna förstudie om vissa kommunalrättsliga begrepp och värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag med mera, är att jag inte kan dela den andre lekmannarevisorns iakttagelser och bedömningar i de frågor som framförs i dennes granskningsrapport med tilläggsredogörelse.

Göteborg den 11 februari 2021

Torbjörn Rigemar

Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Granskningsrapport för 2020

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Jag, lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under år 2020.

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

Granskningen har utförts enligt bl a aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av min granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en särskild granskningsredogörelse.

Min granskning har, i avsaknad av stöd från revisionskontorets sakkunnige, genomförts med den inriktning och omfattning som varit möjlig med hänsyn till omständigheterna.

I ett flertal avseenden bedömer jag att bolagets beslut eller avsaknad av beslut kan medföra betydande risker för bolaget och dess ägare, Göteborgs Stad. Det gäller bolagets hantering av koncernbidrag, aktie-ägartillskott, nedskrivningar av anläggningstillgångar och efterlevnad av EU:s statsstödsregler.

Regler och rutiner för hantering av frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt har inte följts av bolaget och dessa frågor har inte heller lyfts till kommunfullmäktige före beslut.

Med hänsyn till vad som framkommit vid min granskning, samt vad som redovisats i revisionskontorets granskningsredogörelse, anser jag inte att bolagets verksamhet till fullo skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, eller att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Göteborg den 11 februari 2021

Tore Svensson

Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Fastighetsförteckning

FASTIGHETSBESTÅND PER STADSDEL

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|------------------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Angered | | | | | | | | | | | | | | |
| Angered 117.2** | Titteridamm | C1 | 2020 | 2021 | 28 | 1 863 | --- | 1 863 | 2 025 | --- | --- | 2 025 | 2 291 | 11 074 |
| Angered 117.3 | Titteridamm | C1 | --- | 2021 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 15 087 | 26 160 |
| Angered 85.1 | Länkhavsgatan | C1 | 1980 | 1980 | 28 | 2 286 | --- | 2 286 | 973 | --- | --- | 973 | 6 840 | 19 800 |
| Angered 86.1 | Fjäderhavsgatan | C1 | 1982 | 1982 | 6 | 546 | --- | 546 | 1 065 | --- | 802 | 1 868 | 4 133 | 5 970 |
| Angered 90.1 | Fjäderhavsgatan | C1 | 1980 | 1980 | 46 | 3 776 | --- | 3 776 | 1 013 | --- | --- | 1 013 | 11 216 | 31 620 |
| Angered 90.2 | Fjäderhavsgatan | C1 | 1979 | 1979 | 54 | 4 546 | --- | 4 546 | 990 | --- | --- | 990 | 10 655 | 36 722 |
| Angered 91.1 | Fjäderhavsgatan | C1 | 1979 | 1979 | 132 | 10 714 | --- | 10 714 | 1 007 | --- | 6 | 1 013 | 28 506 | 88 602 |
| Angered 92.1 | Länkhavsgatan | C1 | 1980 | 1980 | 46 | 3 776 | --- | 3 776 | 1 013 | --- | 7 | 1 020 | 10 277 | 31 620 |
| Angered 92.2 | Länkhavsgatan | C1 | 1979 | 1979 | 60 | 4 471 | 309 | 4 780 | 1 012 | 756 | 230 | 1 225 | 15 807 | 45 831 |
| Angered 92.3 | Länkhavsgatan | C1 | 1978 | 1978 | 58 | 4 627 | --- | 4 627 | 1 014 | --- | --- | 1 014 | 11 289 | 38 738 |
| Angered 93.2 | Angered's Torg | C1 | 1978 | 1978 | 64 | 5 056 | 1 099 | 6 155 | 1 051 | 1 489 | 5 | 1 134 | 26 346 | 58 800 |
| Gårdsten 62.11 | Mejramgatan | C2 | 1974 | 1981 | 126 | 8 861 | --- | 8 861 | 1 086 | --- | --- | 1 086 | 58 394 | 84 000 |
| Gårdsten 62.12 | Mejramgatan | C2 | 1974 | 1974 | 140 | 9 906 | 317 | 10 223 | 1 055 | 999 | --- | 1 053 | 60 472 | 91 820 |
| Gårdsten 62.13 | Mejramgatan | C2 | 1973 | 1973 | 129 | 8 687 | 30 | 8 717 | 1 071 | 5 793 | --- | 1 087 | 59 228 | 81 191 |
| Gårdsten 62.16 | Rosmaringatan | C2 | 1977 | 1977 | 130 | 9 765 | --- | 9 765 | 808 | --- | --- | 808 | 16 272 | 76 000 |
| Gårdsten 62.3 | Rosmaringatan | C2 | 1976 | 1976 | 140 | 9 714 | 12 | 9 726 | 913 | 2 459 | --- | 915 | 40 949 | 81 044 |
| Gårdsten 62.6 | Paprikagatan | C2 | 1976 | 1976 | 128 | 8 952 | --- | 8 952 | 978 | --- | --- | 978 | 41 189 | 77 000 |
| Gårdsten 62.7 | Paprikagatan | C2 | 1975 | 1975 | 84 | 6 135 | 45 | 6 180 | 977 | 585 | --- | 974 | 9 922 | 47 551 |
| Gårdsten 62.8 | Paprikagatan | C2 | 1975 | 1983 | 96 | 6 496 | 811 | 7 307 | 1 109 | 1 | --- | 986 | 45 790 | 65 240 |
| Gårdsten 62.9 | Paprikagatan | C2 | 1975 | 1975 | 110 | 8 019 | 55 | 8 074 | 1 087 | 559 | --- | 1 083 | 45 238 | 76 937 |
| Gårdsten 63.1 | Kaprisgatan | C2 | 1975 | 1988 | 283 | 22 552 | 151 | 22 703 | 1 038 | 931 | 50 | 1 087 | 59 270 | 212 167 |
| Hjällbo 5:14 | Bergsgårdsgärdet | C2 | 1968 | 1973 | 651 | 49 951 | 3 446 | 53 397 | 944 | 384 | 57 | 964 | 197 503 | 436 603 |
| Hjällbo 6:8 | Skolspåret | C2 | 1968 | 1967 | 591 | 45 622 | 7 300 | 52 922 | 903 | 710 | 47 | 924 | 115 766 | 409 251 |
| Hjällbo 7:7 | Sandspåret | C2 | 1968 | 1984 | 429 | 33 518 | 811 | 34 329 | 940 | 600 | 25 | 956 | 100 909 | 295 018 |
| Hjällbo 9:4 | Bondegärdet | C2 | 1968 | 1968 | 619 | 43 578 | 1 491 | 45 069 | 956 | 615 | 51 | 996 | 116 001 | 390 613 |
| Parkeringsfastigheter | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 12 330 | 17 819 |
| Summa Angered | | | | | 4 178 | 313 417 | 15 877 | 329 294 | 964 | 661 | 48 | 997 | 1 121 679 | 2 837 191 |
| Askim-Frölunda-Högsbo | | | | | | | | | | | | | | |
| Järnbrott 10:1 | Televisionsgatan | B1 | 1952 | 1970 | 18 | 1 083 | 70 | 1 153 | 1 097 | 434 | 27 | 1 083 | 3 334 | 18 340 |
| Järnbrott 11:1 | Televisionsgatan | B1 | 1952 | 1986 | 66 | 3 939 | 78 | 4 017 | 1 133 | 412 | 36 | 1 155 | 12 979 | 67 137 |
| Järnbrott 116:87 | Elins Gård | B1 | 2015 | 2015 | 117 | 8 258 | 41 | 8 299 | 1 654 | 621 | 7 | 1 656 | 155 525 | 198 000 |
| Järnbrott 116:88 | Idas Gård | B1 | 1962 | 2001 | 110 | 6 762 | 24 | 6 786 | 1 249 | 899 | 104 | 1 352 | 53 223 | 130 115 |
| Järnbrott 116:89 | Fyrktorget | B1 | 1962 | 2000 | 37 | 2 290 | 678 | 2 968 | 1 389 | 1 143 | 137 | 1 470 | 1 470 | 53 183 |
| Järnbrott 116:90 | Amandas Gård | B1 | 1962 | 1999 | 130 | 7 337 | --- | 7 337 | 1 426 | --- | 70 | 1 497 | 83 652 | 149 000 |
| Järnbrott 116:91 | Amandas Gård | B1 | 1962 | 1998 | 66 | 3 805 | 7 | 3 812 | 1 391 | 8 246 | 74 | 1 477 | 31 324 | 74 807 |
| Järnbrott 116:92 | Fredrikas Gård | B1 | 1962 | 1997 | 65 | 4 324 | 233 | 4 557 | 1 262 | 1 364 | 62 | 1 329 | 34 906 | 81 818 |
| Järnbrott 116:93 | Fredrikas Gård | B1 | 1962 | 1997 | 70 | 4 632 | --- | 4 632 | 1 229 | --- | 56 | 1 285 | 40 549 | 86 553 |
| Järnbrott 116:94 | Annas Gård | B1 | 1962 | 1996 | 69 | 4 632 | 120 | 4 752 | 1 288 | 731 | 46 | 1 320 | 38 854 | 89 242 |
| Järnbrott 116:95 | Annas Gård | B1 | 1962 | 1996 | 114 | 7 028 | 473 | 7 501 | 1 252 | 771 | 39 | 1 261 | 57 379 | 135 929 |
| Järnbrott 116:96 | Julianas Gård | B1 | 1961 | 1995 | 132 | 8 896 | 10 | 8 906 | 1 325 | 10 091 | 68 | 1 403 | 55 435 | 175 165 |
| Järnbrott 116:97 | Julianas Gård | B1 | 1961 | 1995 | 62 | 3 851 | 18 | 3 869 | 1 255 | 285 | 123 | 1 374 | 29 707 | 73 658 |
| Järnbrott 116:99 | Idas Gård | B1 | 1962 | 2001 | 46 | 2 754 | --- | 2 754 | 1 249 | --- | 52 | 1 301 | 27 492 | 53 000 |
| Järnbrott 140:1 | Mandolingatan | B2 | 1961 | 1961 | 156 | 9 072 | 317 | 9 389 | 1 074 | 521 | 7 | 1 062 | 24 962 | 149 991 |
| Järnbrott 140:2 | Mandolingatan | B2 | 1962 | 1962 | 170 | 9 353 | 259 | 9 612 | 1 119 | 806 | 5 | 1 116 | 29 171 | 158 345 |

forts nästa sida

FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|-------------------------------------|---------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------|------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Askim-Frölunda-Högsbo forts. | | | | | | | | | | | | | | |
| Järnbrott 140:3 | Mandolingatan | B2 | 1962 | 1962 | 156 | 9 072 | 352 | 9 424 | 1 074 | 752 | 6 | 1 067 | 24 607 | 150 285 |
| Järnbrott 140:4 | Mandolingatan | B2 | 1962 | 1962 | 170 | 9 355 | 261 | 9 616 | 1 134 | 384 | 7 | 1 120 | 29 142 | 158 000 |
| Järnbrott 140:6 | Mandolingatan | B2 | 1962 | 1962 | 156 | 9 072 | 234 | 9 306 | 1 070 | 430 | 6 | 1 060 | 24 654 | 149 492 |
| Järnbrott 142:4 | Marconigatan | B2 | 1964 | 1964 | 97 | 7 315 | 620 | 7 935 | 1 004 | 1 610 | 1 | 1 052 | 43 026 | 129 499 |
| Järnbrott 142:5 | Marconigatan | B2 | 1964 | 1964 | 98 | 7 302 | 680 | 7 982 | 1 022 | 1 294 | 1 | 1 046 | 34 417 | 130 392 |
| Järnbrott 142:6 | Marconigatan | B2 | 1964 | 1970 | 92 | 7 092 | 862 | 7 954 | 1 032 | 1 388 | 1 | 1 071 | 41 577 | 132 000 |
| Järnbrott 154:1 | Dirigentgatan | B1 | 1965 | 1981 | 304 | 20 674 | 337 | 21 011 | 1 251 | 1 020 | 13 | 1 260 | 135 766 | 377 371 |
| Järnbrott 155:1 | Barytongatan | B1 | 1965 | 1965 | 172 | 11 644 | 333 | 11 977 | 1 054 | 319 | 5 | 1 039 | 48 130 | 190 431 |
| Järnbrott 155:4 | Kaverösterrassen | B1 | 1996 | 1996 | 22 | 1 854 | 522 | 2 376 | 1 530 | 814 | 293 | 1 666 | 34 821 | 50 716 |
| Järnbrott 156:1 | Tunnlandsgatan | B1 | 1965 | 1965 | 180 | 11 695 | 376 | 12 071 | 1 060 | 720 | 11 | 1 060 | 47 945 | 192 612 |
| Järnbrott 166:11 | Frölunda Kyrkogata | B2 | 1996 | 1996 | 99 | 6 113 | 60 | 6 173 | 1 304 | 1 027 | 41 | 1 342 | 40 829 | 119 147 |
| Järnbrott 166:2 | Järnbrotts Prästväg | B2 | --- | 1977 | --- | --- | 520 | 520 | --- | 469 | --- | 469 | 32 964 | 0 |
| Järnbrott 184:1 | Näverlurugatan | B2 | 1964 | 2016 | 122 | 8 550 | 104 | 8 654 | 1 522 | 2 501 | 47 | 1 581 | 171 184 | 194 854 |
| Järnbrott 184:2 | Näverlurugatan | B2 | 1964 | 2017 | 123 | 8 590 | 212 | 8 802 | 1 493 | 2 124 | 1 | 1 509 | 169 413 | 190 252 |
| Järnbrott 184:3 | Näverlurugatan | B2 | 1964 | 1964 | 102 | 7 887 | 41 | 7 928 | 989 | 282 | 1 | 986 | 23 503 | 125 048 |
| Järnbrott 184:4 | Näverlurugatan | B2 | 1965 | 1965 | 90 | 6 962 | 1 034 | 7 996 | 988 | 1 067 | 1 | 999 | 25 570 | 116 788 |
| Järnbrott 19:3 | Flyradiogatan | B1 | 1953 | 1991 | 58 | 3 219 | 22 | 3 241 | 1 260 | 1 097 | 39 | 1 297 | 13 059 | 59 402 |
| Järnbrott 194:1 | Kaverösporten | B1 | 1985 | 1999 | 36 | 2 639 | --- | 2 639 | 1 532 | --- | 866 | 2 398 | 65 382 | 80 200 |
| Järnbrott 2:1 | Flyradiogatan | B1 | 1953 | 1991 | 54 | 3 380 | 156 | 3 536 | 1 243 | 405 | 39 | 1 245 | 32 081 | 62 481 |
| Järnbrott 5:1 | Bildradiogatan | B1 | 1952 | 1987 | 96 | 5 730 | 686 | 6 416 | 1 165 | 517 | 56 | 1 151 | 22 110 | 102 525 |
| Järnbrott 6:1 | Rundradiogatan | B1 | 1952 | 1990 | 120 | 7 413 | 203 | 7 616 | 1 239 | 398 | 25 | 1 242 | 52 675 | 137 619 |
| Järnbrott 7:3 | Rundradiogatan | B1 | 1952 | 1982 | 110 | 6 188 | 158 | 6 346 | 1 211 | 861 | 53 | 1 255 | 21 667 | 110 781 |
| Järnbrott 758:66 | Mandolingatan | B2 | 1961 | 1961 | --- | --- | 350 | 350 | --- | 771 | --- | 771 | 446 | 1 139 |
| Järnbrott 9:1 | Bildradiogatan | B1 | 1952 | 1988 | 48 | 2 918 | 116 | 3 034 | 1 173 | 666 | 64 | 1 217 | 10 614 | 52 268 |
| Järnbrott S:103 | Växelmynstgatan 55 | B1 | 2014 | 2014 | --- | --- | 216 | 216 | --- | 999 | --- | 999 | 4 846 | 0 |
| Rud 9:2 | Gånglåten | B2 | 1963 | 2003 | 181 | 12 059 | 100 | 12 159 | 1 253 | 773 | 2 | 1 251 | 89 954 | 232 582 |
| Rud 9:3 | Gånglåten | B2 | 1963 | 2003 | 172 | 11 096 | 269 | 11 365 | 1 258 | 578 | 2 | 1 244 | 87 474 | 213 955 |
| Rud 9:4 | Gånglåten | B2 | 1963 | 2003 | 181 | 11 850 | 1 012 | 12 862 | 1 250 | 741 | 6 | 1 216 | 93 581 | 230 482 |
| Rud 9:5 | Gånglåten | B2 | 1963 | 2001 | 85 | 5 086 | 72 | 5 158 | 1 186 | 669 | 5 | 1 184 | 35 515 | 94 737 |
| Parkeringsfastigheter | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 16 862 | 365 623 |
| Summa Askim-Frölunda-Högsbo | | | | | 4 552 | 292 771 | 12 236 | 305 007 | 1 216 | 920 | 41 | 1 244 | 2 177 088 | 5 844 964 |

Centrum

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|------------------------|----|------|------|-----|--------|-------|--------|-------|--------|-----|-------|--------|---------|
| Guldheden 20:3 | Doktor Saléns Gata | A2 | 1950 | 1950 | 24 | 2 186 | 544 | 2 730 | 1 149 | 788 | --- | 1 077 | 13 650 | 55 673 |
| Guldheden 20:8 | Doktor Heymans Gata | A2 | 1951 | 1951 | 38 | 2 566 | 1 | 2 567 | 1 206 | 44 640 | 85 | 1 308 | 16 444 | 62 000 |
| Guldheden 21:1 | Doktor Saléns Gata | A2 | 1950 | 1995 | 48 | 3 234 | 119 | 3 353 | 1 361 | 938 | --- | 1 346 | 17 043 | 87 869 |
| Guldheden 24:1 | Doktor Belfrages Gata | A2 | 1950 | 1992 | 161 | 9 702 | --- | 9 702 | 1 425 | --- | --- | 1 425 | 63 724 | 268 000 |
| Guldheden 25:1 | Doktor Belfrages Gata | A2 | 1950 | 1995 | 76 | 4 914 | 76 | 4 990 | 1 369 | 1 059 | --- | 1 365 | 26 679 | 134 613 |
| Guldheden 26:1 | Doktor Saléns Gata | A2 | 1950 | 1950 | 30 | 1 700 | 1 052 | 2 752 | 1 168 | 1 131 | --- | 1 154 | 11 608 | 48 697 |
| Guldheden 27:2 | Doktor Heymans Gata | A2 | 1951 | 1951 | 146 | 10 094 | 48 | 10 142 | 1 149 | 1 809 | 74 | 1 226 | 60 649 | 243 654 |
| Guldheden 28:1 | Doktor Bondesons Gata | A2 | 1958 | 1976 | 213 | 7 561 | 223 | 7 784 | 1 438 | 977 | 36 | 1 460 | 28 422 | 205 775 |
| Guldheden 29:1 | Doktor Billqvists Gata | A2 | 1950 | 1995 | 58 | 3 409 | 115 | 3 524 | 1 409 | 988 | --- | 1 396 | 21 387 | 95 089 |
| Guldheden 30:1 | Doktor Bondesons gata | A2 | 1952 | 1996 | 31 | 1 641 | 1 199 | 2 840 | 1 117 | 1 492 | --- | 1 276 | 12 354 | 52 965 |
| Guldheden 31:1 | Doktor Fries Torg | A2 | 1952 | 1992 | 12 | 1 208 | 861 | 2 069 | 1 044 | 1 231 | --- | 1 122 | 7 759 | 35 672 |
| Guldheden 32:1 | Syster Ainas Gata | A2 | 1950 | 1997 | 36 | 2 466 | 51 | 2 517 | 1 306 | 1 257 | 50 | 1 355 | 18 878 | 64 944 |
| Guldheden 32:2 | Syster Ainas Gata | A2 | 1950 | 1997 | 34 | 2 328 | --- | 2 328 | 1 298 | --- | 55 | 1 353 | 17 914 | 62 000 |
| Guldheden 32:3 | Syster Ainas Gata | A2 | 1950 | 1997 | 36 | 2 466 | 73 | 2 539 | 1 299 | 710 | 75 | 1 357 | 17 497 | 64 867 |

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|-----------------------|-------------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Centrum forts. | | | | | | | | | | | | | | |
| Guldheden 34:3 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1952 | 1952 | 163 | 7 902 | 277 | 8 179 | 1 219 | 482 | 25 | 1 219 | 39 283 | 191 758 |
| Guldheden 36:3 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1952 | 1952 | 115 | 5 996 | 784 | 6 780 | 1 213 | 839 | 62 | 1 232 | 34 680 | 148 408 |
| Guldheden 36:4 | Doktor Allards Gata | A2 | 1992 | 1992 | 47 | 4 091 | 54 | 4 145 | 1 361 | 3 352 | 293 | 1 680 | 40 207 | 120 366 |
| Guldheden 37:3 | Doktor Liborius Gata 13 | A2 | 1952 | 1995 | 36 | 2 466 | --- | 2 466 | 1 304 | --- | 105 | 1 409 | 17 031 | 64 663 |
| Guldheden 37:4 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1952 | 1995 | --- | --- | 500 | 500 | --- | 287 | --- | 287 | 11 | 0 |
| Guldheden 38:1 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1952 | 1997 | 38 | 2 604 | --- | 2 604 | 1 302 | --- | 55 | 1 357 | 19 436 | 68 597 |
| Guldheden 38:2 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1951 | 1996 | 38 | 2 604 | --- | 2 604 | 1 301 | --- | --- | 1 301 | 17 370 | 68 000 |
| Guldheden 38:3 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1951 | 1996 | 38 | 2 604 | --- | 2 604 | 1 305 | --- | 40 | 1 345 | 15 025 | 68 000 |
| Guldheden 38:4 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1950 | 1996 | 38 | 2 604 | --- | 2 604 | 1 306 | --- | --- | 1 306 | 17 106 | 68 000 |
| Guldheden 38:5 | Doktor Liborius Gata | A2 | 1950 | 1995 | 38 | 2 604 | --- | 2 604 | 1 300 | --- | 53 | 1 354 | 16 699 | 68 000 |
| Guldheden 59:1 | Doktor Sydows Gata | A2 | 1952 | 1952 | 32 | 1 836 | 44 | 1 880 | 1 149 | 485 | 38 | 1 171 | 14 316 | 44 395 |
| Guldheden 60:1 | Doktor Sydows Gata | A2 | 1952 | 1952 | 69 | 3 916 | 35 | 3 951 | 1 175 | 599 | 21 | 1 191 | 21 543 | 94 894 |
| Guldheden 61:3 | Doktor Sydows Gata | A2 | 1952 | 1952 | 145 | 7 905 | 657 | 8 562 | 1 164 | 419 | 23 | 1 130 | 49 470 | 193 562 |
| Guldheden 63:1 | Doktor Forselius Backe | A2 | 1960 | 1977 | 136 | 6 189 | 276 | 6 465 | 1 368 | 683 | 120 | 1 459 | 40 634 | 166 197 |
| Guldheden 63:2 | Doktor Forselius Backe | A2 | 1960 | 1975 | 133 | 7 165 | 770 | 7 935 | 1 326 | 613 | 0 | 1 257 | 52 042 | 187 978 |
| Guldheden 63:3 | Doktor Forselius Backe | A2 | 1959 | 1980 | 97 | 4 633 | 39 | 4 672 | 1 346 | 268 | 19 | 1 355 | 31 831 | 119 150 |
| Guldheden 64:1 | Doktor Forselius Backe | A2 | 1960 | 1960 | 57 | 4 261 | 109 | 4 370 | 1 272 | 599 | --- | 1 256 | 28 401 | 104 379 |
| Guldheden 64:2 | Doktor Forselius Backe | A2 | 1960 | 1977 | 74 | 4 375 | 79 | 4 454 | 1 325 | 488 | 23 | 1 334 | 33 051 | 112 378 |
| Guldheden 64:3 | Doktor Forselius Backe | A2 | 1960 | 1976 | 100 | 5 108 | 7 | 5 115 | 1 383 | 11 596 | 188 | 1 585 | 40 627 | 135 000 |
| Guldheden 64:4 | Doktor Dahlströms Gata | A2 | 2017 | 2017 | 49 | 2 497 | --- | 2 497 | 2 111 | --- | --- | 2 111 | 77 489 | 94 000 |
| Gårda 71:8 | Anders Personsgatan | A2 | 2012 | 2012 | 317 | 23 978 | 446 | 24 424 | 1 663 | 1 666 | 96 | 1 760 | 673 856 | 827 633 |
| Johanneberg 40:3 | Wallenbergsgatan | A1 | 1937 | 1950 | 27 | 1 550 | --- | 1 550 | 1 257 | --- | 80 | 1 338 | 6 768 | 44 800 |
| Johanneberg 41:5 | Engdahlsgatan | A1 | 1937 | 1950 | 71 | 3 314 | 91 | 3 405 | 1 280 | 657 | 40 | 1 304 | 12 378 | 111 479 |
| Johanneberg 43:3 | Wallenbergsgatan | A1 | 1937 | 1950 | 24 | 1 416 | --- | 1 416 | 1 231 | --- | 87 | 1 317 | 5 008 | 46 600 |
| Johanneberg 44:6 | Wallenbergsgatan | A1 | 1937 | 1950 | 32 | 1 622 | 117 | 1 739 | 1 250 | 253 | 63 | 1 247 | 6 108 | 53 754 |
| Krokslätt 156:1 | Framnäsgränd | A2 | 1948 | 1989 | 21 | 1 149 | 82 | 1 231 | 1 474 | 353 | --- | 1 399 | 10 291 | 33 358 |
| Krokslätt 160:1 | Solgårdsgatan | A2 | 1938 | 1938 | 60 | 2 994 | 14 | 3 008 | 1 385 | 289 | --- | 1 380 | 15 247 | 77 018 |
| Krokslätt 161:1 | Stuxbergsgatan | A2 | 1938 | 1938 | 39 | 1 746 | --- | 1 746 | 1 446 | --- | --- | 1 446 | 10 238 | 46 000 |
| Krokslätt 179:1 | | | | | | | | | | | | | | |

FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Värdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|-----------------------|-------------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|-------------------------|------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Lundby forts. | | | | | | | | | | | | | | |
| Brämregården 27:9 | Brämregatan | B2 | 1930 | 1972 | 68 | 3 720 | 249 | 3 969 | 1 506 | 866 | 11 | 1 476 | 101 157 | 63 358 |
| Brämregården 29:5 | Myntgatan | B2 | 1982 | 1983 | 25 | 1 981 | 88 | 2 069 | 1 085 | 940 | --- | 1 079 | 6 007 | 36 231 |
| Brämregården 3:16 | Östra Stillestorpsgatan | B2 | 1936 | 1980 | 14 | 835 | 10 | 845 | 1 053 | 312 | --- | 1 044 | 3 663 | 14 813 |
| Brämregården 3:25 | Bergavägen | B2 | 1934 | 1983 | 9 | 566 | 141 | 707 | 1 016 | 1 197 | --- | 1 052 | 1 651 | 10 565 |
| Brämregården 3:26 | Rambergsvägen | B2 | 1935 | 1983 | 16 | 1 132 | 20 | 1 152 | 986 | 250 | --- | 974 | 3 197 | 19 421 |
| Brämregården 3:27 | Östra Stillestorpsgatan | B2 | 1936 | 1983 | 17 | 1 064 | --- | 1 064 | 1 060 | --- | --- | 1 060 | 4 725 | 18 800 |
| Kyrkbyn 17:13 | Douglasgatan | B2 | 1936 | 1975 | 73 | 4 810 | 318 | 5 128 | 1 058 | 560 | 23 | 1 050 | 13 981 | 74 341 |
| Kyrkbyn 17:5 | Lundbygatan | B2 | 1939 | 1988 | 11 | 563 | 33 | 596 | 1 222 | 708 | --- | 1 193 | 2 510 | 9 643 |
| Kyrkbyn 17:6 | Lundbygatan | B2 | 1938 | 1988 | 17 | 1 050 | 136 | 1 186 | 1 160 | 1 081 | --- | 1 151 | 5 308 | 17 872 |
| Kyrkbyn 27:1 | Inärogatan | B2 | 1952 | 1991 | 12 | 810 | --- | 810 | 1 183 | --- | --- | 1 183 | 6 177 | 13 600 |
| Kyrkbyn 27:2 | Inärogatan | B2 | 1954 | 1997 | 18 | 984 | --- | 984 | 1 181 | --- | --- | 1 181 | 7 284 | 16 800 |
| Kyrkbyn 27:3 | Inärogatan | B2 | 1954 | 1997 | 21 | 1 263 | --- | 1 263 | 1 159 | --- | 1 | 1 160 | 7 677 | 21 600 |
| Kyrkbyn 33:1 | Fyrväppingsgatan | B2 | 1952 | 1994 | 118 | 7 603 | 82 | 7 685 | 1 391 | 532 | 26 | 1 408 | 114 551 | 148 934 |
| Kyrkbyn 34:1 | Inärogatan | B2 | 1951 | 1997 | 49 | 2 681 | 12 | 2 693 | 1 245 | 11 879 | 29 | 1 321 | 20 490 | 48 600 |
| Kyrkbyn 35:1 | Inärogatan | B2 | 1951 | 1997 | 25 | 1 370 | --- | 1 370 | 1 244 | --- | 147 | 1 390 | 10 751 | 24 200 |
| Kyrkbyn 35:2 | Inärogatan | B2 | 1954 | 1997 | 24 | 1 320 | --- | 1 320 | 1 242 | --- | 1 | 1 243 | 9 151 | 23 400 |
| Kyrkbyn 35:3 | Inärogatan | B2 | 1954 | 1997 | 24 | 1 320 | 4 | 1 324 | 1 250 | 20 293 | 51 | 1 358 | 9 206 | 24 200 |
| Kyrkbyn 36:1 | Byalagsgatan | B2 | 1951 | 1997 | 39 | 2 173 | 174 | 2 347 | 1 179 | 567 | 48 | 1 181 | 14 775 | 38 180 |
| Kyrkbyn 36:2 | Inärogatan | B2 | 1954 | 1974 | 39 | 2 176 | 133 | 2 309 | 1 145 | 236 | 50 | 1 142 | 8 662 | 35 462 |
| Kyrkbyn 89:1 | Eketrögatan | B2 | 1952 | 1992 | 45 | 2 979 | 392 | 3 371 | 1 160 | 481 | 15 | 1 096 | 16 637 | 51 391 |
| Kyrkbyn 89:2 | Eketrögatan | B2 | 1951 | 1995 | 78 | 4 338 | 224 | 4 562 | 1 182 | 775 | 8 | 1 171 | 20 363 | 75 561 |
| Kyrkbyn 89:3 | Eketrögatan | B2 | 1951 | 1996 | 39 | 2 163 | --- | 2 163 | 1 184 | --- | 9 | 1 193 | 11 544 | 37 342 |
| Kyrkbyn 89:4 | Eketrögatan | B2 | 1951 | 1979 | 24 | 1 383 | --- | 1 383 | 1 173 | --- | 33 | 1 206 | 5 228 | 22 930 |
| Kyrkbyn 90:1 | Eketrögatan | B2 | 1951 | 1996 | 48 | 2 640 | --- | 2 640 | 1 244 | --- | 64 | 1 308 | 13 584 | 46 400 |
| Kyrkbyn 90:2 | Eketrögatan | B2 | 1951 | 1996 | 24 | 1 320 | --- | 1 320 | 1 243 | --- | 1 | 1 244 | 6 784 | 23 400 |
| Kyrkbyn 91:1 | Byalagsgatan | B2 | 1954 | 1998 | 73 | 4 074 | 561 | 4 635 | 1 177 | 791 | 30 | 1 160 | 27 310 | 72 308 |
| Rambergsstaden 40:1 | Sunnanvindsgatan | B2 | 1946 | 1956 | 53 | 2 893 | 101 | 2 994 | 1 026 | 471 | 71 | 1 078 | 9 435 | 50 170 |
| Rambergsstaden 41:2 | Wieselgrensgatan | B2 | 1946 | 1986 | 94 | 5 419 | 666 | 6 085 | 1 180 | 449 | 29 | 1 128 | 27 992 | 98 705 |
| Rambergsstaden 44:1 | Sockenvägen | B2 | 1946 | 1956 | 48 | 2 461 | 38 | 2 499 | 1 063 | 256 | 68 | 1 119 | 10 579 | 43 029 |
| Rambergsstaden 57:1 | Alice Bonthronsgatan | B2 | 1948 | 1976 | 32 | 1 609 | --- | 1 609 | 862 | --- | --- | 862 | 8 892 | 25 800 |
| Rambergsstaden 58:1 | Alice Bonthronsgatan | B2 | 1948 | 1968 | 35 | 1 694 | 341 | 2 035 | 863 | 754 | --- | 845 | 12 311 | 28 670 |
| Sannegården 16:1 | Bautastensgatan | B2 | 1938 | 1983 | 113 | 5 414 | 135 | 5 549 | 1 131 | 377 | 31 | 1 144 | 18 977 | 86 359 |
| Sannegården 17:2 | Lambergsgatan | B2 | 1939 | 1969 | 17 | 543 | --- | 543 | 873 | --- | 50 | 922 | 3 973 | 0 |
| Sannegården 19:1 | Bautastensgatan | B2 | 1939 | 1983 | 12 | 681 | 100 | 781 | 1 167 | 848 | 4 | 1 130 | 1 668 | 11 705 |
| Sannegården 20:1 | Bautastensgatan | B2 | 1938 | 1986 | 32 | 1 137 | 298 | 1 435 | 1 390 | 438 | --- | 1 193 | 7 075 | 19 211 |
| Summa Lundby | | | | | 1 647 | 91 260 | 4 755 | 96 015 | 1 186 | 687 | 24 | 1 186 | 677 479 | 1 608 885 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------|----|------|------|-----|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|--------|---------|
| Majorna-Linné | | | | | | | | | | | | | | |
| Haga 10:10 | Landsväggsgatan | A1 | 1985 | 1985 | 107 | 8 307 | 946 | 9 253 | 1 293 | 2 015 | --- | 1 367 | 38 950 | 300 967 |
| Haga 10:11 | Frigångsgatan | A1 | 1913 | 1985 | 50 | 4 711 | 641 | 5 352 | 1 130 | 1 941 | --- | 1 228 | 25 633 | 164 379 |
| Haga 11:15 | Frigångsgatan | A1 | 1990 | 1990 | 115 | 8 856 | 290 | 9 146 | 1 368 | 1 934 | --- | 1 386 | 59 003 | 309 361 |
| Haga 12:11 | Haga Nygata | A1 | 1888 | 1987 | 43 | 2 715 | 244 | 2 959 | 1 286 | 1 838 | --- | 1 332 | 24 604 | 92 715 |
| Haga 12:13 | Frigångsgatan | A1 | 1988 | 1989 | 21 | 2 110 | --- | 2 110 | 1 285 | --- | --- | 1 285 | 10 292 | 69 000 |
| Haga 12:6 | Haga Nygata | A1 | 1919 | 1989 | 51 | 2 968 | 344 | 3 312 | 1 346 | 350 | --- | 1 243 | 23 394 | 100 336 |

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Värdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|-----------------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Majorna-Linné forts. | | | | | | | | | | | | | | |
| Haga 13:15 | Haga Nygata | A1 | 1870 | 1984 | 34 | 2 088 | 487 | 2 575 | 1 215 | 2 173 | --- | 1 396 | 9 876 | 74 536 |
| Haga 13:16 | Frigångsgatan | A1 | 1984 | 1984 | 80 | 5 830 | 173 | 6 003 | 1 331 | 1 044 | 2 | 1 324 | 22 122 | 197 825 |
| Haga 15:10 | Landsväggsgatan | A1 | 1986 | 1986 | 74 | 4 795 | 253 | 5 048 | 1 341 | 442 | --- | 1 296 | 29 722 | 163 380 |
| Haga 16:4 | Bergsgatan | A1 | 1989 | 1989 | 155 | 11 452 | 1 092 | 12 544 | 1 370 | 2 528 | --- | 1 471 | 71 799 | 427 800 |
| Haga 16:8 | Bergsgatan | A1 | 1906 | 2007 | 24 | 2 479 | 260 | 2 739 | 1 505 | 3 168 | --- | 1 663 | 56 147 | 103 772 |
| Haga 17:6 | Bergsgatan | A1 | 1983 | 1983 | 78 | 5 650 | 1 775 | 7 425 | 1 269 | 2 195 | --- | 1 491 | 43 105 | 224 000 |
| Haga 8:3 | Haga Nygata | A1 | 1992 | 1993 | 65 | 5 636 | 579 | 6 215 | 1 423 | 1 986 | 76 | 1 551 | 52 587 | 209 900 |
| Haga 9:6 | Järntorget | A1 | 1890 | 1993 | 63 | 6 087 | 2 692 | 8 779 | 1 362 | 2 656 | --- | 1 759 | 89 089 | 267 000 |
| Kommandantsången 716:8 | Landsväggsgatan | A1 | 1931 | 1971 | 13 | 706 | 326 | 1 032 | 1 128 | 1 660 | --- | 1 296 | 6 312 | 27 077 |
| Olivedal 2:12 | Plantagegatan | A1 | 1986 | 1986 | 105 | 8 207 | 379 | 8 586 | 1 313 | 1 022 | 31 | 1 331 | 37 040 | 246 482 |
| Olivedal 2:6 | Plantagegatan | A1 | 1910 | 1985 | 26 | 2 287 | 134 | 2 421 | 1 103 | 1 635 | --- | 1 132 | 15 116 | 64 573 |
| Sandarna 10:2 | Orustgatan | A4 | 1945 | 1993 | 24 | 1 008 | 188 | 1 196 | 1 390 | 1 023 | 1 | 1 334 | 5 127 | 28 423 |
| Sandarna 11:8 | Jordhyttegatan | A4 | 1939 | 1962 | 52 | 2 776 | 55 | 2 831 | 1 198 | 265 | 15 | 1 195 | 11 600 | 67 863 |
| Sandarna 14:2 | Öckerögatan | A4 | 1946 | 1983 | 24 | 1 176 | 37 | 1 213 | 1 390 | 781 | 19 | 1 390 | 3 370 | 31 200 |
| Sandarna 14:4 | Orustgatan | A4 | 1947 | 1986 | 24 | 1 129 | --- | 1 129 | 1 320 | --- | --- | 1 320 | 5 105 | 29 600 |
| Sandarna 15:1 | Karl Johansgatan | A4 | 1945 | 1971 | 24 | 1 116 | 369 | 1 485 | 1 341 | 863 | 8 | 1 230 | 5 627 | 30 980 |
| Sandarna 15:2 | Öckerögatan | A4 | 1945 | 1975 | 28 | 1 652 | 14 | 1 666 | 1 266 | 246 | 65 | 1 323 | 7 989 | 42 000 |
| Sandarna 15:3 | Öckerögatan | A4 | 1947 | 1987 | 24 | 1 047 | 19 | 1 066 | 1 318 | 295 | 101 | 1 401 | 5 932 | 27 599 |
| Sandarna 15:6 | Karl Johansgatan | A4 | 1946 | 1966 | 24 | 1 176 | 76 | 1 252 | 1 192 | 390 | --- | 1 144 | 2 736 | 29 087 |
| Sandarna 26:1 | Öckerögatan | A4 | 1947 | 1984 | 24 | 1 140 | 36 | 1 176 | 1 398 | 756 | --- | 1 378 | 3 638 | 30 400 |
| Sandarna 3:1 | Jordhyttegatan | A4 | 1939 | 1939 | 110 | 4 945 | 120 | 5 065 | 1 298 | 415 | 37 | 1 315 | 19 641 | 124 431 |
| Sandarna 4:5 | Donsögatan | A4 | 1944 | 1993 | 16 | 952 | 248 | 1 200 | 1 362 | 1 470 | --- | 1 385 | 8 261 | 28 061 |
| Sandarna 5:8 | Donsögatan | A4 | 1943 | 1986 | 103 | 6 346 | 537 | 6 883 | 1 257 | 981 | 12 | 1 247 | 31 221 | 163 980 |
| Sandarna 6:7 | Brännögatan | A4 | 1944 | 1984 | 65 | 3 539 | 38 | 3 577 | 1 179 | 2 055 | 43 | 1 232 | 13 035 | 86 463 |
| Sandarna 7:2 | Brännögatan | A4 | 1944 | 1986 | 24 | 1 152 | 22 | 1 174 | 1 254 | 379 | --- | 1 238 | 4 968 | 29 497 |
| Sandarna 8:10 | Orustgatan | A4 | 1941 | 1968 | 80 | 3 820 | 88 | 3 908 | 1 313 | 358 | 1 | 1 292 | 20 113 | 97 217 |
| Sandarna 8:11 | Donsögatan | A4 | 1944 | 1986 | 40 | 2 280 | 9 | 2 289 | 1 284 | 341 | 1 | 1 281 | 14 621 | 58 039 |
| Sandarna 9:2 | Orustgatan 16 | A4 | 1991 | 1991 | 17 | 1 484 | 396 | 1 880 | 1 238 | 978 | --- | 1 183 | 11 172 | 41 665 |
| Stigberget 34:24 | Fjärde Långgatan | A2 | 1989 | 1989 | 51 | 3 941 | 126 | 4 067 | 1 346 | 1 041 | 95 | 1 432 | 26 570 | 111 680 |
| Summa Majorna-Linné | | | | | 1 858 | 125 563 | 12 993 | 138 556 | 1 309 | 1 906 | 13 | 1 378 | 815 515 | 4 101 288 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----|------|------|-----|--------|-----|--------|-------|--------|-----|-------|--------|---------|
| Norra Hisingen | | | | | | | | | | | | | | |
| Backa 77:1 | Markurellgatan | B4 | 1969 | 2000 | 72 | 5 204 | 150 | 5 354 | 1 195 | 15 | 43 | 1 205 | 28 697 | 74 993 |
| Backa 77:2 | Markurellgatan | B4 | 1969 | 2006 | 72 | 5 084 | --- | 5 084 | 1 198 | --- | 47 | 1 245 | 31 649 | 74 023 |
| Backa 77:3 | Markurellgatan | B4 | 1970 | 2006 | 72 | 5 084 | --- | 5 084 | 1 195 | --- | 55 | 1 249 | 31 945 | 74 023 |
| Backa 78:1 | Baron Rogers Gata | B4 | 1970 | 1995 | 60 | 4 368 | --- | 4 368 | 1 193 | --- | --- | 1 193 | 27 406 | 60 800 |
| Backa 78:2 | Baron Rogers Gata | B4 | 1970 | 1985 | 122 | 8 641 | 75 | 8 716 | 1 003 | 2 466 | 59 | 1 075 | 45 028 | 107 283 |
| Backa 78:3 | Baron Rogers Gata | B4 | 1970 | 1984 | 122 | 8 638 | --- | 8 638 | 1 029 | --- | --- | 1 029 | 54 543 | 111 537 |
| Backa 78:4 | Baron Rogers Gata | B4 | 1970 | 1970 | 64 | 4 492 | 18 | 4 510 | 895 | 13 423 | --- | 945 | 12 885 | 53 400 |
| Backa 79:1 | Katjas Gata | B4 | 1971 | 1971 | 159 | 11 499 | 131 | 11 630 | 890 | 1 003 | 71 | 962 | 35 181 | 131 806 |
| Backa 79:10 | Hjalmar Bergmans Gata | B4 | 1970 | 1992 | 76 | 4 760 | 299 | 5 059 | 1 236 | 957 | 217 | 1 437 | 35 644 | 68 362 |
| Backa 79:11 | Hjalmar Bergmans Gata | B4 | 1970 | 1994 | 74 | 4 688 | --- | 4 688 | 1 223 | ---</ | | | | |

FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|------------------------------|------------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------|------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Norra Hisingen forts. | | | | | | | | | | | | | | |
| Backa 79:3 | Julius Gata | B4 | 1971 | 1971 | 57 | 4 272 | 58 | 4 330 | 868 | 679 | --- | 865 | 12 776 | 53 123 |
| Backa 79:5 | Jacobs Gata | B4 | 1970 | 1988 | 83 | 5 917 | 359 | 6 276 | 1 058 | 720 | 10 | 1 048 | 53 636 | 80 439 |
| Backa 79:6 | Blendas Gata | B4 | 1970 | 2002 | 124 | 4 311 | 318 | 4 629 | 1 469 | --- | --- | 1 368 | 33 619 | 71 600 |
| Backa 79:7 | Blendas Gata | B4 | 1970 | 2003 | 88 | 5 542 | 150 | 5 692 | 1 268 | 15 | 8 | 1 243 | 79 856 | 86 000 |
| Backa 79:8 | Blendas Gata | B4 | 1970 | 1970 | 66 | 4 446 | --- | 4 446 | 913 | --- | 19 | 932 | 10 666 | 50 200 |
| Backa 79:9 | Blendas Gata | B4 | 1970 | 1970 | 126 | 8 181 | --- | 8 181 | 1 071 | --- | --- | 1 087 | 64 079 | 108 600 |
| Backa 264:1 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 64 750 | 0 |
| Backa 264:3 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 6 846 | 0 |
| Backa 264:4 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 3 201 | 0 |
| Backa 264:5 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 2 458 | 0 |
| Backa 264:6 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 118 | 0 |
| Backa 264:7 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 4 333 | 0 |
| Backa 264:8 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 24 105 | 0 |
| Backa 264:9 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 2 427 | 0 |
| Backa 264:10 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1 019 | 0 |
| Backa 264:11 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 2 342 | 0 |
| Backa 264:12 | Litteraturgatan | B4 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 22 400 | 0 |
| Parkeringsfastigheter | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 0 | 17 742 |
| Summa Norra Hisingen | | | | | 1 714 | 113 815 | 1 708 | 115 523 | 1 127 | 673 | 43 | 1 163 | 1 002 075 | 1 535 841 |
| Västra Hisingen | | | | | | | | | | | | | | |
| Biskopsgården 5:1 | Långströmsgatan | B4 | 1967 | 1967 | --- | --- | 4 609 | 4 609 | --- | 162 | 178 | 340 | 6 450 | 5 274 |
| Biskopsgården 5:2 | Långströmsgatan | B4 | 1967 | 1967 | 71 | 2 034 | 192 | 2 226 | 1 217 | 747 | --- | 1 176 | 3 237 | 23 037 |
| Biskopsgården 5:3 | Långströmsgatan | B4 | 1967 | 1967 | 74 | 2 111 | --- | 2 111 | 1 215 | --- | --- | 1 215 | 3 124 | 23 200 |
| Biskopsgården 52:10 | Väderilsgatan | B4 | 1958 | 1981 | 110 | 6 107 | --- | 6 107 | 1 168 | --- | 65 | 1 233 | 33 078 | 64 600 |
| Biskopsgården 52:13 | Stackmolnsgatan | B4 | 1965 | 1965 | 150 | 9 236 | 413 | 9 649 | 1 063 | 566 | 40 | 1 081 | 41 779 | 91 532 |
| Biskopsgården 52:14 | Stackmolnsgatan | B4 | 1965 | 1978 | 77 | 4 708 | 167 | 4 875 | 1 066 | 677 | 157 | 677 | 31 949 | 53 847 |
| Biskopsgården 52:2 | Väderilsgatan | B4 | 1958 | 1996 | 84 | 4 725 | 584 | 5 309 | 1 171 | 541 | 0 | 1 102 | 23 915 | 55 125 |
| Biskopsgården 52:4 | Väderilsgatan | B4 | 1957 | 1982 | 47 | 3 206 | --- | 3 206 | 1 041 | --- | 67 | 1 108 | 12 180 | 32 272 |
| Biskopsgården 52:5 | Väderilsgatan | B4 | 1957 | 1979 | 18 | 1 548 | 162 | 1 710 | 982 | 670 | 63 | 1 015 | 4 745 | 15 288 |
| Biskopsgården 52:6 | Väderilsgatan | B4 | 1957 | 1981 | 45 | 3 069 | 164 | 3 233 | 1 066 | 500 | 47 | 1 084 | 12 916 | 32 162 |
| Biskopsgården 52:7 | Väderilsgatan | B4 | 1957 | 1995 | 24 | 1 680 | --- | 1 680 | 1 063 | --- | 109 | 1 172 | 5 739 | 18 569 |
| Biskopsgården 52:9 | Väderilsgatan | B4 | 1957 | 1996 | 84 | 4 725 | 154 | 4 879 | 1 186 | 1 130 | 1 | 1 186 | 22 004 | 53 727 |
| Biskopsgården 6:3 | Långströmsgatan | B4 | 1966 | 1966 | 74 | 2 111 | --- | 2 111 | 1 214 | --- | --- | 1 214 | 2 981 | 23 000 |
| Biskopsgården 6:4 | Långströmsgatan | B4 | 1967 | 1967 | 74 | 2 111 | --- | 2 111 | 1 214 | --- | --- | 1 214 | 3 338 | 23 000 |
| Biskopsgården 6:5 | Långströmsgatan | B4 | 1967 | 1967 | 62 | 1 829 | --- | 1 829 | 1 199 | --- | --- | 1 199 | 2 877 | 19 800 |
| Biskopsgården 82:1 | Daggdroppegatan | B5 | 1964 | 1973 | 30 | 2 308 | --- | 2 308 | 996 | --- | 32 | 1 028 | 14 256 | 21 600 |
| Biskopsgården 84:1 | Klimatgatan | B5 | 1964 | 1973 | 154 | 10 538 | 282 | 10 820 | 1 025 | 566 | 1 | 1 013 | 63 472 | 101 051 |
| Biskopsgården 87:1 | Klimatgatan | B5 | 1964 | 1974 | 142 | 8 876 | 318 | 9 194 | 1 052 | 483 | 0 | 1 032 | 58 166 | 87 489 |
| Biskopsgården 87:2 | Daggdroppegatan | B5 | 1964 | 1972 | 88 | 6 886 | 297 | 7 183 | 1 006 | 461 | 1 | 984 | 35 364 | 65 797 |
| Biskopsgården 96:5 | Bernhards Gränd | B4 | 1994 | 1994 | 10 | 844 | 638 | 1 482 | 1 114 | 938 | 10 | 1 048 | 5 605 | 12 570 |
| Biskopsgården 96:6 | Bymolnsgatan | B4 | 1993 | 1993 | 57 | 5 138 | 12 | 5 150 | 1 066 | 627 | 204 | 1 270 | 49 079 | 58 131 |
| Biskopsgården 96:7 | Norra Fjädermolnsgatan | B4 | 1965 | 1993 | 299 | 22 998 | 2 095 | 25 093 | 1 088 | 852 | 17 | 1 086 | 136 019 | 252 080 |
| Biskopsgården 96:8 | Bernhards Gränd | B4 | 1993 | 1993 | 50 | 4 059 | 71 | 4 130 | 1 117 | 80 | 188 | 1 287 | 33 268 | 48 103 |
| Kyrkbyn 123:1 | Baltzersgatan | B4 | 1955 | 2002 | 165 | 9 082 | 117 | 9 199 | 1 219 | 692 | 68 | 1 281 | 56 314 | 163 424 |
| Kyrkbyn 125:1 | Jättestensgatan | B4 | 1954 | 1962 | --- | --- | 947 | 947 | --- | 661 | --- | 661 | 2 753 | 4 516 |
| Kyrkbyn 125:2 | Baltzersgatan | B4 | 1955 | 2004 | 193 | 10 443 | 517 | 10 960 | 1 229 | 604 | 38 | 1 237 | 98 235 | 191 337 |
| Kyrkbyn 128:2 | Jättestensgatan | B4 | 1955 | 1985 | 155 | 8 459 | 205 | 8 664 | 1 238 | 750 | 31 | 1 257 | 69 066 | 144 037 |
| Kyrkbyn 81:1 | Jättestensgatan | B4 | 1947 | 2001 | 14 | 944 | 753 | 1 697 | 1 085 | 894 | 48 | 1 048 | 12 675 | 21 346 |
| Parkeringsfastigheter | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 840 | 4 729 |
| Summa Västra Hisingen | | | | | 2 351 | 139 775 | 12 697 | 152 472 | 1 117 | 521 | 55 | 1 122 | 845 425 | 1 710 643 |

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|-------------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------|-----------------|----------------|--------------|-------------------------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Örgryte-Härlanda | | | | | | | | | | | | | | |
| Bagaregården 2:10 | Uddevallagatan | A2 | 1915 | 1976 | 85 | 5 140 | 121 | 5 261 | 1 162 | 1 062 | --- | 1 160 | 25 806 | 127 842 |
| Bagaregården 3:5 | Falkgatan | A2 | 1915 | 1981 | 74 | 4 973 | 303 | 5 276 | 1 148 | 656 | 2 | 1 122 | 17 644 | 126 668 |
| Bagaregården 31:2 | Lefflersgatan | A2 | 1945 | 1986 | 109 | 5 655 | 179 | 5 834 | 1 302 | 1 180 | 13 | 1 312 | 19 907 | 149 434 |
| Bagaregården 31:3 | Nordåsgatan | A2 | 2013 | 2013 | 67 | 4 324 | --- | 4 324 | 1 827 | --- | --- | 1 827 | 108 325 | 151 000 |
| Bagaregården 35:7 | Kobergsgatan | A2 | 1945 | 1986 | 80 | 5 076 | 63 | 5 139 | 1 238 | 2 340 | 194 | 1 445 | 26 752 | 133 268 |
| Bagaregården 37:12 | Frödingsgatan | A2 | 1943 | 1986 | 12 | 738 | --- | 738 | 1 231 | --- | --- | 1 231 | 2 471 | 18 800 |
| Bagaregården 37:13 | Frödingsgatan | A2 | 1941 | 1971 | 60 | 2 523 | --- | 2 523 | 946 | --- | --- | 946 | 9 975 | 54 400 |
| Bagaregården 38:15 | Frödingsgatan | A2 | 1943 | 1986 | 12 | 738 | --- | 738 | 1 233 | --- | --- | 1 233 | 2 423 | 18 800 |
| Bagaregården 4:20 | Kungälvsgatan | A2 | 1912 | 1981 | 16 | 1 274 | 305 | 1 579 | 1 113 | 636 | --- | 1 021 | 5 344 | 33 020 |
| Bagaregården 4:6 | Falkgatan | A2 | 1921 | 1976 | 21 | 1 052 | --- | 1 052 | 1 033 | --- | --- | 1 033 | 3 045 | 23 600 |
| Bagaregården 40:4 | Sulitelmagatan | A2 | 1943 | 1980 | 21 | 1 743 | 45 | 1 788 | 1 124 | 414 | --- | 1 106 | 6 715 | 43 082 |
| Bagaregården 42:4 | Sulitelmagatan | A2 | 1943 | 1970 | 39 | 2 379 | 17 | 2 396 | 1 201 | 7 852 | 27 | 1 275 | 9 627 | 59 000 |
| Bagaregården 51:1 | Ejdergatan | A2 | 1918 | 1982 | 34 | 2 186 | 121 | 2 307 | 1 174 | 841 | --- | 1 156 | 13 396 | 54 694 |
| Bagaregården 6:5 | Ejdergatan | A2 | 1916 | 1979 | 67 | 4 784 | 341 | 5 125 | 1 118 | 762 | --- | 1 094 | 20 404 | 117 312 |
| Bagaregården 9:8 | Bagaregårdsgatan | A2 | 1922 | 1990 | 115 | 7 122 | 246 | 7 368 | 1 273 | 960 | --- | 1 262 | 28 798 | 189 745 |
| Kallebäck 8:1 | Kallebäcksvägen | A4 | 1932 | 1932 | 72 | 2 360 | 8 | 2 368 | 1 256 | 194 | 106 | 1 358 | 8 347 | 43 608 |
| Källtorp 103:1 | Zachrissonsgatan | A3 | 1948 | 1980 | 25 | 1 226 | 246 | 1 472 | 930 | 872 | --- | 920 | 4 422 | 29 575 |
| Källtorp 105:1 | Ättehösgatan | A3 | 1947 | 1960 | 53 | 2 737 | 124 | 2 861 | 1 469 | 695 | 80 | 1 515 | 50 066 | 66 474 |
| Källtorp 106:1 | Zachrissonsgatan | A3 | 1947 | 1960 | 47 | 2 228 | 306 | 2 534 | 1 546 | 587 | --- | 1 430 | 43 429 | 55 493 |
| Källtorp 107:1 | Zachrissonsgatan | A3 | 1948 | 1970 | 39 | 1 851 | --- | 1 851 | 941 | --- | --- | 941 | 10 883 | 41 800 |
| Källtorp 108:5 | Ättehösgatan | A3 | 1947 | 1960 | 36 | 1 881 | 27 | 1 908 | 1 466 | 317 | --- | 1 450 | 31 998 | 45 235 |
| Källtorp 36:13 | Stobéegatan | A3 | 1933 | 1983 | 15 | 934 | --- | 934 | 1 170 | --- | --- | 1 170 | 5 575 | 23 400 |
| Källtorp 56:9 | Qvidingsgatan | A3 | 1937 | 1982 | 15 | 814 | 57 | 871 | 1 220 | 435 | 2 | 1 170 | 2 881 | 20 509 |
| Källtorp 57:4 | Qvidingsgatan | A3 | 1939 | 1977 | 12 | 604 | --- | 604 | 1 258 | --- | 43 | 1 301 | 4 133 | 15 489 |
| Källtorp 58:5 | Qvidingsgatan | A3 | 1937 | 1937 | 36 | 2 139 | --- | 2 139 | 1 197 | --- | --- | 1 197 | 15 315 | 52 000 |
| Källtorp 59:12 | Qvidingsgatan | A3 | 1938 | 1938 | 60 | 2 969 | 203 | 3 172 | 1 189 | 282 | 92 | 1 223 | 12 752 | 72 238 |
| Källtorp 59:13 | Forsstenagatan | A3 | 1938 | 1938 | 48 | 2 497 | 675 | 3 172 | 1 165 | 709 | 1 | 1 069 | 8 459 | 62 816 |
| Källtorp 60:1 | Björcksgatan | A3 | 1937 | 1977 | 75 | 3 928 | 439 | 4 367 | 1 244 | 671 | 58 | 1 244 | 21 972 | 102 616 |
| Källtorp 65:1 | Intagsgatan | A3 | 1939 | 1978 | 30 | 1 240 | --- | 1 240 | 1 153 | --- | | | | |

FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|--------------------------------|---------------------|------|--------|---------|-------------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Örgryte-Härlanda forts. | | | | | | | | | | | | | | |
| Olskroken 30:11 | Olskrokgatan | A3 | 1983 | 1983 | 49 | 3 598 | --- | 3 598 | 1 257 | --- | 403 | 1 660 | 28 660 | 103 074 |
| Olskroken 4:11 | Borgaregatan | A3 | 1983 | 1983 | 155 | 11 636 | 96 | 11 732 | 1 183 | 249 | 0 | 1 175 | 48 049 | 294 317 |
| Olskroken 5:5 | Borgaregatan | A3 | 1983 | 1983 | 101 | 7 344 | 3 514 | 10 858 | 1 206 | 1 460 | 87 | 1 375 | 62 407 | 219 800 |
| Olskroken 6:12 | Bondegatan | A3 | 1983 | 1983 | 115 | 9 796 | 621 | 10 417 | 1 164 | 1 942 | --- | 1 210 | 58 469 | 251 685 |
| Olskroken 7:14 | Bondegatan | A3 | 1983 | 1983 | 33 | 2 639 | 6 709 | 9 348 | 1 175 | 1 456 | 10 | 1 387 | 75 002 | 69 611 |
| Skår 50:1 | Omvägen | A4 | 1951 | 1951 | 31 | 1 945 | 266 | 2 211 | 1 246 | 423 | 17 | 1 164 | 10 223 | 37 389 |
| Skår 51:1 | Omvägen | A4 | 1951 | 1951 | 142 | 7 629 | 348 | 7 977 | 1 184 | 523 | 64 | 1 219 | 33 940 | 141 003 |
| Skår 52:2 | Kallebäcksvägen | A4 | 1951 | 1974 | 76 | 5 152 | 605 | 5 757 | 1 177 | 1 064 | 43 | 1 209 | 32 679 | 99 275 |
| Skår 54:1 | Kallebäcksvägen | A4 | 1951 | 1980 | 77 | 4 507 | 89 | 4 596 | 1 224 | 143 | --- | 1 203 | 18 167 | 85 052 |
| Sävenäs 181:2 | Smögengatan | A4 | --- | 2021 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 51 731 | 189 000 |
| Torp 50:6 | Gunn Wällgrens gata | A2 | 2017 | 2018 | 209 | 13 283 | 1 406 | 14 689 | 2 075 | 2 607 | 88 | 2 214 | 596 093 | 537 753 |
| Summa Örgryte-Härlanda | | | | | 3 311 | 200 517 | 21 487 | 222 004 | 1 278 | 1 229 | 47 | 1 320 | 2 029 330 | 5 383 083 |

Östra Göteborg

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|----|------|------|-----|--------|-------|--------|-------|--------|-----|-------|---------|---------|
| Gamlestaden 11:23 | Brahegatan | B2 | 1930 | 1985 | 130 | 8 582 | 226 | 8 808 | 1 078 | 816 | --- | 1 071 | 34 892 | 136 076 |
| Gamlestaden 12:28 | Brahegatan | B2 | 1930 | 1976 | 144 | 9 196 | 708 | 9 904 | 1 014 | 467 | 0 | 975 | 32 940 | 140 902 |
| Gamlestaden 13:21 | Hölländaregatan | B2 | 1940 | 1983 | 20 | 966 | 20 | 986 | 1 171 | 307 | --- | 1 154 | 2 855 | 15 400 |
| Gamlestaden 13:27 | Gamlestadsvägen | B2 | 1931 | 1983 | 80 | 5 742 | 447 | 6 189 | 1 073 | 906 | 6 | 1 067 | 21 162 | 89 208 |
| Gamlestaden 14:11 | Lars Kaggsgatan | B2 | 1936 | 1936 | 84 | 4 162 | 58 | 4 220 | 1 042 | 189 | --- | 1 030 | 9 684 | 62 164 |
| Gamlestaden 15:8 | Måns Bryntessonsgatan | B2 | 1948 | 1948 | 30 | 1 727 | 70 | 1 797 | 1 093 | 399 | --- | 1 066 | 14 323 | 26 453 |
| Gamlestaden 20:21 | Måns Bryntessonsgatan | B2 | 1951 | 1982 | 32 | 1 691 | 1 488 | 3 179 | 872 | 921 | 3 | 898 | 10 287 | 32 036 |
| Gamlestaden 30:1 | Gamlestadsvägen | B2 | 1938 | 1938 | 65 | 3 226 | 66 | 3 292 | 1 058 | 527 | 36 | 1 083 | 8 856 | 48 475 |
| Gamlestaden 34:1 | Gamlestadsvägen | B2 | 1938 | 1938 | 24 | 1 450 | --- | 1 450 | 992 | --- | 15 | 1 007 | 3 817 | 21 200 |
| Gamlestaden 34:3 | Lars Kaggsgatan | B2 | 1938 | 1938 | 36 | 1 790 | --- | 1 790 | 1 048 | --- | 105 | 1 152 | 4 360 | 26 800 |
| Gamlestaden 34:6 | Nylösegratan | B2 | 1944 | 1981 | 41 | 2 981 | 57 | 3 038 | 978 | 191 | --- | 963 | 8 152 | 44 971 |
| Gamlestaden 4:9 | Brahegatan | B2 | 1972 | 1989 | 175 | 5 993 | 3 573 | 9 566 | 1 507 | 950 | 139 | 1 437 | 68 193 | 152 205 |
| Gamlestaden 5:1:5 | Batterigatan | B2 | 1948 | 1985 | 18 | 1 092 | 12 | 1 104 | 1 095 | 583 | --- | 1 090 | 5 639 | 17 400 |
| Gamlestaden 7:2:2 | Hölländareplatsen | B2 | 2015 | 2015 | 53 | 3 081 | 194 | 3 275 | 1 931 | 1 988 | --- | 1 934 | 106 906 | 81 887 |
| Gamlestaden 7:3:0 | Hölländareplatsen | B2 | 1980 | 1980 | 48 | 3 881 | 35 | 3 916 | 1 116 | 1 145 | --- | 1 116 | 11 163 | 62 226 |
| Gamlestaden 8:1:1 | Artillerigatan | B2 | 1910 | 1983 | 60 | 3 750 | 1 034 | 4 784 | 1 051 | 925 | --- | 1 024 | 23 578 | 64 180 |
| Gamlestaden 8:1:8 | Hölländareplatsen | B2 | 1926 | 1981 | 49 | 3 262 | 119 | 3 381 | 1 037 | 469 | --- | 1 017 | 11 457 | 49 933 |
| Gamlestaden 8:2:0 | Banérsgatan | B2 | 1917 | 1981 | 18 | 1 416 | --- | 1 416 | 957 | --- | --- | 957 | 3 546 | 20 800 |
| Gamlestaden 8:3 | Banérsgatan | B2 | 1925 | 1981 | 6 | 430 | --- | 430 | 1 011 | --- | --- | 1 011 | 1 141 | 6 450 |
| Gamlestaden 9:1:8 | Banérsgatan | B2 | 1939 | 1981 | 22 | 952 | --- | 952 | 938 | --- | --- | 938 | 1 658 | 13 800 |
| Kortedala 1:1 | Månadsgatan | B3 | 1954 | 1992 | 51 | 3 045 | 181 | 3 226 | 1 166 | 630 | 29 | 1 165 | 19 177 | 42 250 |
| Kortedala 101:2 | Aprilgatan | B3 | 1955 | 2002 | 172 | 10 328 | 352 | 10 680 | 1 320 | 1 130 | 30 | 1 344 | 87 040 | 161 185 |
| Kortedala 102:1 | Decemborggatan | B3 | 1955 | 1988 | 245 | 14 948 | 251 | 15 199 | 1 136 | 360 | 37 | 1 161 | 53 100 | 201 141 |
| Kortedala 103:1 | Decemborggatan | B3 | 1955 | 1988 | 58 | 3 415 | 646 | 4 061 | 1 136 | 481 | 131 | 1 163 | 12 116 | 48 292 |
| Kortedala 105:6 | Allhelgonagatan | B3 | 1958 | 1978 | 39 | 2 586 | 293 | 2 879 | 1 070 | 328 | 30 | 1 025 | 6 478 | 33 247 |
| Kortedala 2:1 | Timgatan | B3 | 1954 | 1992 | 137 | 8 714 | 132 | 8 846 | 1 169 | 676 | 63 | 1 225 | 45 033 | 121 087 |
| Kortedala 2:2 | Timgatan | B3 | 1954 | 1991 | 68 | 4 427 | 5 | 4 432 | 1 217 | 16 234 | 9 | 1 243 | 21 554 | 63 200 |
| Kortedala 2:3 | Timgatan | B3 | 1954 | 1991 | 34 | 2 209 | 37 | 2 246 | 1 218 | 2 549 | 103 | 1 343 | 11 721 | 32 499 |
| Kortedala 83:1 | Vårfrugatan | B3 | 1957 | 1995 | 43 | 2 732 | 52 | 2 784 | 1 091 | 717 | 45 | 1 129 | 11 543 | 36 643 |
| Kortedala 84:1 | Vårfrugatan | B3 | 1957 | 1995 | 33 | 1 773 | --- | 1 773 | 1 207 | --- | 137 | 1 344 | 8 623 | 25 772 |
| Kortedala 86:2 | Adventsvägen | B3 | 1956 | 1956 | 96 | 5 424 | --- | 5 424 | 1 039 | --- | 43 | 1 082 | 15 362 | 66 827 |
| Kortedala 86:3 | Adventsvägen | B3 | 1956 | 1990 | 64 | 3 600 | --- | 3 600 | 1 039 | --- | 49 | 1 088 | 11 792 | 46 200 |
| Kortedala 87:1 | Adventsvägen | B3 | 2019 | 2019 | 128 | 7 633 | --- | 7 633 | 1 875 | --- | 46 | 1 921 | 278 220 | 161 000 |
| Kortedala 89:2 | Adventsvägen | B3 | 1957 | 1996 | 36 | 2 106 | --- | 2 106 | 1 178 | --- | 105 | 1 283 | 9 588 | 30 080 |
| Kortedala 89:3 | Annandagsgatan | B3 | 1958 | 1994 | 48 | 3 092 | 222 | 3 314 | 1 163 | 409 | 64 | 1 176 | 13 735 | 44 036 |
| Kortedala 90:4 | Annandagsgatan | B3 | 1956 | 1993 | 82 | 5 366 | 131 | 5 497 | 1 148 | 728 | 59 | 1 197 | 28 695 | 74 681 |

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr | | | | |
|------------------------------|------------------|------|--------|---------|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | | | | | |
| Östra Göteborg forts. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kortedala 90:5 | Julafonsgatan | B3 | 1956 | 1993 | 72 | 4 895 | 68 | 4 963 | 1 130 | 508 | 112 | 1 233 | 25 543 | 67 637 | | | | |
| Kortedala 90:6 | Julafonsgatan | B3 | 1955 | 1992 | 77 | 5 110 | 17 | 5 127 | 1 174 | 716 | 2 | 1 174 | 34 105 | 69 263 | | | | |
| Kortedala 90:8 | Adventsvägen | B3 | 1956 | 1994 | 100 | 6 077 | 20 | 6 097 | 1 164 | 547 | 16 | 1 179 | 29 658 | 83 081 | | | | |
| Kortedala 90:9 | Adventsvägen | B3 | 1955 | 1994 | 36 | 1 917 | --- | 1 917 | 1 126 | --- | 8 | 1 133 | 8 818 | 25 800 | | | | |
| Kortedala 91:3 | Brittsommargatan | B3 | 1958 | 1970 | 127 | 8 765 | 30 | 8 795 | 1 050 | 3 745 | 32 | 1 091 | 22 720 | 110 452 | | | | |
| Kortedala 91:4 | Årstidsgratan | B3 | 1956 | 1980 | 56 | 2 744 | 45 | 2 789 | 1 195 | 1 006 | 81 | 1 273 | 9 690 | 37 739 | | | | |
| Kortedala 94:1 | Allhelgonagatan | B3 | 1957 | 1978 | 54 | 3 270 | 62 | 3 332 | 1 128 | 891 | 60 | 1 183 | 16 157 | 43 356 | | | | |
| Kortedala 95:1 | Allhelgonagatan | B3 | 1957 | 1981 | 36 | 1 986 | 62 | 2 048 | 1 150 | 567 | 41 | 1 174 | 9 198 | 26 432 | | | | |
| Kortedala 96:2 | Allhelgonagatan | B3 | 1955 | 1979 | 79 | 3 716 | --- | 3 716 | 1 202 | --- | 102 | 1 305 | 22 951 | 52 286 | | | | |
| Kortedala 96:3 | Brittsommargatan | B3 | 1957 | 1976 | 36 | 2 148 | --- | 2 148 | 1 135 | --- | 57 | 1 192 | 10 440 | 28 851 | | | | |
| Kortedala 97:1 | Allhelgonagatan | B3 | 1955 | 1979 | 51 | 2 902 | --- | 2 902 | 1 138 | --- | 112 | 1 250 | 13 610 | 40 521 | | | | |
| Kviberg 22:10 | Beväringsgatan | B2 | 1959 | 1959 | 50 | 3 419 | 127 | 3 546 | 998 | 961 | 21 | 1 018 | 1 018 | 51 783 | | | | |
| Kviberg 22:6 | Beväringsgatan | B2 | 1959 | 1959 | 102 | 6 864 | 215 | 7 079 | 1 001 | 588 | 47 | 1 035 | 21 938 | 107 183 | | | | |
| Kviberg 22:7 | Beväringsgatan | B2 | 1959 | 1959 | 102 | 6 892 | 198 | 7 090 | 1 004 | 737 | 29 | 1 026 | 18 846 | 101 980 | | | | |
| Kviberg 22:8 | Beväringsgatan | B2 | 1959 | 1959 | 102 | 6 892 | 292 | 7 184 | 1 009 | 466 | 30 | 1 018 | 19 257 | 103 130 | | | | |
| Kviberg 22:9 | Beväringsgatan | B2 | 1959 | 1959 | 102 | 6 892 | 247 | 7 139 | 1 008 | 958 | 12 | 1 019 | 19 799 | 103 432 | | | | |
| Kviberg 741:184 | Hinderbanan | B2 | 2011 | 2014 | 83 | 5 976 | 618 | 6 594 | 1 781 | 1 801 | 31 | 1 814 | 158 853 | 153 257 | | | | |
| Gamlestaden 5:9** | Treriksgatan | B2 | 2020 | 2021 | 61 | 3 936 | 1 354 | 5 290 | 2 018 | --- | --- | 902 | 223 047 | 129 648 | | | | |
| Parkeringsfastigheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 0 | 82 496 | | | | |
| Summa Östra Göteborg | | | | | | | | | 3 795 | 231 169 | 13 764 | 244 933 | 1 167 | 792 | 39 | 1 185 | 1 695 009 | 3 719 033 |
| TOTALT | | | | | | | | | 27 339 | 1 742 107 | 106 935 | 1 849 042 | 1 186 | 984 | 42 | 1 217 | 12 778 169 | 33 370 482 |

*Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2020-12-31.

**I nyproduktion anges genomsnittlig årshyra som är fastställd vid inflyttning.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

| Stadsdel Fastighet | Adress | Läge | Byggår | Vårdeår | Årshyra brutto kr/kvm * | | | | | | | | Bokfört värde, tkr | Taxerings- värde, tkr |
|-----------------------|-----------------------|------|--------|---------|-------------------------|-----------------|----------------|--------------|----------|---------|--------|--------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | Bostäder antal | Bostäder yta | Lokaler yta | Total yta | Bostäder | Lokaler | Övrigt | Totalt | | |
| Norra Hisingen | | | | | | | | | | | | | | |
| Del av Backa 79:12 | Hjalmar Bergmans Gata | B4 | 1970 | 1994 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 249 | 64 600 |

FASTIGHETSFÖRVARV

ANTAL LÄGENHETER PER BOSTADSOMRÅDE OCH DISTRIKT



| DISTRIKT | BOSTÄDER ANTAL | BOSTÄDER YTA | LOKALER YTA | TOTAL YTA |
|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| ANGERED | 4 178 | 313 417 | 15 877 | 329 294 |
| BACKA | 2 386 | 150 280 | 3 861 | 154 141 |
| CENTRUM | 5 142 | 315 610 | 23 965 | 339 575 |
| HISINGEN | 3 326 | 194 570 | 15 299 | 209 869 |
| KORTEDALA | 3 795 | 231 169 | 13 764 | 244 933 |
| VÄSTER | 4 552 | 292 771 | 12 236 | 305 007 |
| ÖSTER | 3 960 | 244 290 | 21 933 | 266 223 |
| TOTAL | 27 339 | 1 742 107 | 106 935 | 1 849 042 |

LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTADSYTOR

| Stadsdel | 1 rum och kök eller mindre | | | | 2 rum och kök | | | |
|-----------------------|----------------------------|--------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|
| | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered | 376 | 10,5% | 36 | 1 192 | 1 311 | 10,7% | 61 | 1 029 |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 624 | 17,4% | 33 | 1 428 | 1 919 | 15,6% | 56 | 1 276 |
| Centrum | 858 | 23,9% | 31 | 1 646 | 1 482 | 12,1% | 55 | 1 411 |
| Lundby | 189 | 5,3% | 38 | 1 229 | 1 073 | 8,7% | 53 | 1 214 |
| Majorna-Linné | 167 | 4,7% | 38 | 1 457 | 908 | 7,4% | 56 | 1 355 |
| Norra Hisingen | 122 | 3,4% | 43 | 1 043 | 874 | 7,1% | 58 | 1 209 |
| Västra Hisingen | 582 | 16,2% | 30 | 1 313 | 912 | 7,4% | 57 | 1 173 |
| Örgryte-Härlanda | 353 | 9,9% | 37 | 1 399 | 1 762 | 14,4% | 53 | 1 333 |
| Östra Göteborg | 312 | 8,7% | 34 | 1 067 | 2 028 | 16,5% | 55 | 1 248 |
| TOTAL | 3 583 | 13,1% | 34 | 1 370 | 12 269 | 44,9% | 56 | 1 254 |

| Stadsdel | 3 rum och kök | | | | 4 rum och kök | | | |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|
| | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered | 1 433 | 18,5% | 80 | 977 | 885 | 27,7% | 96 | 947 |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 1 351 | 17,5% | 75 | 1 186 | 497 | 15,5% | 89 | 1 150 |
| Centrum | 1 148 | 14,8% | 73 | 1 375 | 337 | 10,5% | 93 | 1 272 |
| Lundby | 333 | 4,3% | 69 | 1 132 | 52 | 1,6% | 93 | 1 160 |
| Majorna-Linné | 536 | 6,9% | 78 | 1 294 | 214 | 6,7% | 104 | 1 251 |
| Norra Hisingen | 277 | 3,6% | 75 | 1 147 | 441 | 13,8% | 84 | 1 031 |
| Västra Hisingen | 636 | 8,2% | 78 | 1 070 | 202 | 6,3% | 91 | 1 011 |
| Örgryte-Härlanda | 881 | 11,4% | 73 | 1 295 | 283 | 8,8% | 94 | 1 186 |
| Östra Göteborg | 1 137 | 14,7% | 71 | 1 166 | 288 | 9,0% | 91 | 1 031 |
| TOTAL | 7 732 | 28,3% | 75 | 1 176 | 3 199 | 11,7% | 93 | 1 081 |

| Stadsdel | 5 rum och kök | | | | 6 rum och kök eller större | | | |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------|------------------|----------------------------|-------------|--------------|------------------|
| | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered | 166 | 32,2% | 115 | 917 | 7 | 17,5% | 128 | 959 |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 152 | 29,5% | 115 | 1 066 | 9 | 22,5% | 175 | 1 008 |
| Centrum | 90 | 17,4% | 106 | 1 198 | 18 | 45,0% | 130 | 1 113 |
| Lundby | -- | -- | 0,0% | 0,0% | -- | -- | -- | -- |
| Majorna-Linné | 28 | 5,4% | 120 | 1 209 | 5 | 12,5% | 146 | 1 248 |
| Norra Hisingen | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Västra Hisingen | 19 | 3,7% | 128 | 964 | -- | -- | -- | -- |
| Örgryte-Härlanda | 31 | 6,0% | 117 | 1 118 | 1 | 2,5% | 186 | 906 |
| Östra Göteborg | 30 | 5,8% | 103 | 1 178 | -- | -- | -- | -- |
| TOTAL | 516 | 1,9% | 114 | 1 052 | 40 | 0,1% | 143 | 1 071 |

| Stadsdel | TOTALT | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| | Antal | %* | Medelyta kvm | Årshyra kr/kvm** |
| Angered | 4 178 | 15,3% | 75 | 988 |
| Askim-Frölunda-Högsbo | 4 552 | 16,7% | 64 | 1 199 |
| Centrum | 3 933 | 14,4% | 59 | 1 394 |
| Lundby | 1 647 | 6,0% | 55 | 1 192 |
| Majorna-Linné | 1 858 | 6,8% | 68 | 1 317 |
| Norra Hisingen | 1 714 | 6,3% | 66 | 1 132 |
| Västra Hisingen | 2 351 | 8,6% | 59 | 1 129 |
| Örgryte-Härlanda | 3 311 | 12,1% | 61 | 1 301 |
| Östra Göteborg | 3 795 | 13,9% | 61 | 1 186 |
| TOTAL | 27 339 | 100,0% | 64 | 1 199 |

*Andel lägenheter utifrån antal
**Angiven årshyra är beräknad utifrån bruttohyra per 2020-12-31

Bostads AB Poseidon
poseidon.goteborg.se

En del av Göteborgs Stad

