Bostads AB Poseidon

2010

Årsredovisning

Innehåll

Årsredovisning 2010

Detta är Poseidon	1
Nyckeltal 2010	1
VD har ordet	2–3
Förvaltningsberättelse	4–8
Femårsöversikt	9–10
Definitioner	11
Resultaträkning	12–15
Balansräkning	16–18
Förändringar i eget kapital	19
Kassaflödesanalys	20–21
Noter	22–39
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport	41
Styrelse, revisorer och ledning	42–44
Karta	45

Detta är Poseidon

Bostads AB Poseidon är ett av Göteborgs största bostadsbolag. Hos oss bor drygt 40 000 personer – lika många som i en mellanstor svensk stad – eller närmare 10 procent av alla göteborgare. Poseidons vision – Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva – är ledstjärnan i arbetet med att förvalta och utveckla bolagets bostadsområden. Fastighetsbeståndet omfattar 326 bostadsfastigheter med 23 780 lägenheter och den totala bostadsytan uppgår till 1,5 miljoner kvadratmeter. I beståndet finns allt från kulturhistoriskt värdefulla fastigheter till moderna nybyggen med god spridning över hela Göteborg. Fastigheternas bokförda värde är 10,2 miljarder kronor och de har ett bedömt avkastningsvärde på 19,5 miljarder kronor. Poseidon är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Huvudkontoret ligger i Angered och antalet anställda uppgår till 183.

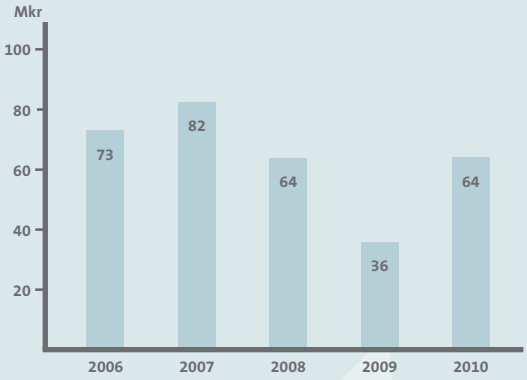
Vill du läsa mer om vad vi gjorde 2010?
På www.poseidonarsredovisning.se hittar du vår nya webbårsredovisning som utgörs av Årsberättelse, Årsredovisning och Fastighetsförteckning.

Nyckeltal 2010

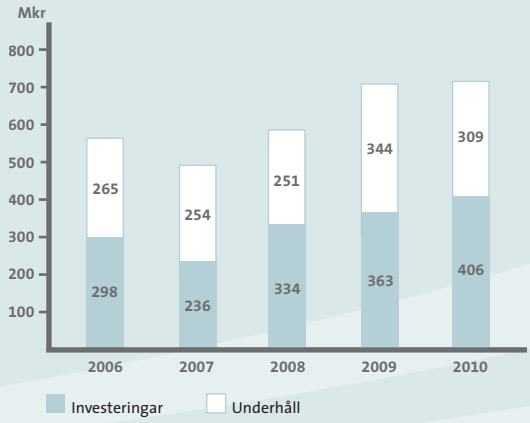
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 116 mkr (57).
- Det operativa resultatet, det vill säga resultat exklusive nedskrivningar, återförda nedskrivningar och resultat vid fastighetsförsäljningar, uppgick till 64 mkr (36).
- Bostadshyrorna för 2010 höjdes med i genomsnitt 1,25 procent från och med den 1 maj 2010 (3,0 från 1 februari 2009).
- Vakansgraden för lägenheter var fortsatt låg och uppgick till 0,1 procent (0,1).
- Underhållsinsatser för 309 mkr (344) genomfördes.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 406 mkr (363).
- 73 lägenheter (37) färdigställdes efter nyproduktion.
- 133 lägenheter (200) färdigställdes efter ombyggnad.
- Soliditeten uppgick till 36,4 procent (36,3).

Resultat efter finansiella poster*

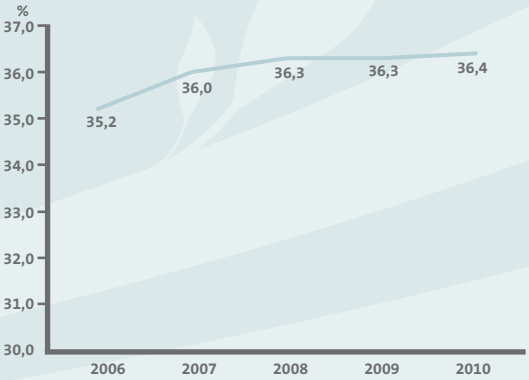
Operativt resultat*



Fastighetsinvesteringar och underhåll*



Soliditet*



*Definition sidan 11

VD har ordet

Hur vill du sammanfatta verksamhetsåret 2010?
Med blandade känslor. Vi har varit framgångsrika i kärnverksamheten, vi har nått budget och andra högt ställda kvalitativa mål, men det har stundtals också känts tungt. Indikationerna om att några av våra medarbetare kan misstänkas för oegentligheter har påverkat hela organisationen. För Poseidon är personligt ansvar och ärlighet en självklarhet och grunden för hur vi bedriver vår verksamhet. Precis som andra verksamheter har vi också goda interna kontrollsystem för att motverka och upptäcka felaktigheter. Att skyddet fungerar handlar ytterst om allmänhetens förtroende, men jag tror att många förstår att det är svårt att förhindra ren oärlighet. Det finns likafullt inget system som inte kan bli bättre, och vi har redan vidtagit ett antal åtgärder. Jag ser också mycket positivt på den genomlysning och de förändringar som följt i kölvattnet på det som hänt. Jag är övertygad om att vi kommer att gå ur den här krisen som ett ännu starkare bolag.

Om du ska välja en enskild höjdpunkt under 2010, vilken blir det då?
Lanseringen av vår nya femårsplan ”Resan är målet – mot 2015”. Den innebär inte att vi byter spår. Vi fortsätter att utveckla verksamheten mot bakgrund av vår vision och vår ägares riktlinjer, men vill att våra hyresgäster ska kunna bestämma mer i den egna lägenheten. Fokus ligger på att kunna erbjuda samma valfrihet som förknippas med bostadsrätten, fast med hyresrättens trygghet, enkelhet och höga servicenivå. En annan viktig fråga är att utveckla modellen med kvalitetshyror och använda den praktiskt i större skala. Våra hyresgäster ska kunna känna sig trygga i att hyran speglar den standard de har i sin bostad, medan vi som hyresvärd ska känna trygghet i att god kvalitet lönar sig.

Och möjligheten till nyproduktion, hur vill du kommentera den?
Vårt mål är att bygga 200 nya hyresrätter årligen de kommande åren, men de ekonomiska villkoren måste förbättras. Tillgången på hyresrätter har en avgörande betydelse för

Göteborgs tillväxt. Om brist på hyresrätter hindrar människor från att ta lediga jobb eller få tillgång till rätt utbildning hindras den ekonomiska utvecklingen. Ändå är det fortfarande ogynnsamt att bygga hyresrätter i förhållande till bostadsrätter. Om allmännyttiga bolag ska kunna vara en aktiv motor i bostadsförsörjningen på sikt, måste skattereglerna mellan boendeformerna bli neutrala. En kombination av detta och effektivare planprocesser skulle helt klart bidra till ökad byggtakt.

Vad innebär hållbar stadsdelsutveckling för Poseidon?
Dels att vi har en stabil produktion av nya bostäder och en hög renoverings- och ombyggnadstakt oavsett konjunktur. Men också att vi ger våra hyresgäster de bästa förutsättningarna för att kunna trivas och utvecklas där de bor. En person som inte känner sig trygg eller delaktig i sitt bostadsområde kan ha svårt att känna sig delaktig i ett större sammanhang. Om vi bjuder in till samarbete, stödjer aktiviteter som stärker grannkontakten och våra hyresgästrelationer, tror vi att chanserna ökar att fler hittar sin plats i samhället. Nöjda hyresgäster ger i sin tur en god ekonomi, som är en direkt förutsättning för att vi ska kunna göra de investeringar som behövs för en fortsatt hållbar social utveckling.

Och när det gäller miljön?
Poseidon driver sedan många år ett systematiskt arbete för att begränsa energianvändningen och hushålla med resurserna. Datoriserad fastighetsövervakning och injustering av värme- och ventilationssystem är effektiva åtgärder. Fastighetsnära källsortering är ett annat huvudspår.
Under 2010 fortsatte vi att bygga miljöhus, vilket innebär att 40 procent av våra hyresgäster nu kan sortera sitt avfall i upp till 13 olika fraktioner nära sitt hem. Hela 94 procent har möjlighet att sortera biologiskt avfall.

Miljön står i fokus även vid nyproduktion och ombyggnader. Vi har som ett av de första bostadsbolagen i landet till exempel byggt om ett miljonprogramshus till lågenergihus. Pilotprojektet i Backa Röd utvärderas just nu och allt tyder på att energisparmålen kommer att uppnås. Den stora utmaningen som vi ser det, ligger i att kunna genomföra ombyggnader av det här slaget sett mot gällande lönsamhetskrav.

Hur ser du på framtiden?
Med tillförsikt. Göteborg är en tillväxtzon och inget talar för att efterfrågan på bostäder kommer att minska. Samtidigt står de kommunala bostadsföretagen inför förändringar i regelverket, som är svåra att överblicka. Att värna om bolagets ekonomiska och kvalitativa stabilitet står därför fortsatt högt på agendan. Det ska vi göra genom fortsatt kostnadsmedvetenhet, rationell förvaltning och ny teknik, samtidigt som vi håller en långsiktigt hög status på våra lägenheter och fastigheter.

Vår decentraliserade organisation, där varje medarbetare arbetar med eget ansvar och egna befogenheter, är lika viktig. Att utveckla människors livsmiljöer och ha nöjda hyresgäster handlar till stor del om att visa omtanke och kunna föra en förtroendefull dialog. Jag vill framföra ett stort tack till alla medarbetare för ett fantastiskt engagemang och fina insatser under 2010.

Anders Söderman
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2010. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållande

Bostads AB Poseidon ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden (556012-6012), som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Poseidon är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsbolag.

Ägardirektiv

Göteborgs Stads motiv för att äga fastigheter beskrivs i ägardokumentet, som utgör grunden för all Poseidons verksamhet. Huvudpunkterna är:

- Genom bostadsföretagens verksamhet ska Göteborgs utveckling stärkas.
- De boende ska genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och över dess närmaste omgivning.
- Genom ett fördjupat engagemang i, och ansvarstagande för, sitt boende ska de boende utveckla sin egen välfärd.

Förutom dessa långsiktiga mål fastställer Göteborgs Stads kommunfullmäktige årligen ett antal prioriterade mål genom budgeten. Styrelsen för Förvaltning AB Framtiden har även beslutat om ett antal fleråriga fokusområden för att utveckla hyresrätten som boendeform: nyproduktion, underhållsbehov, miljö/energi, sysselsättning och infrastruktur.

Poseidons målstyrda verksamhet följs upp i ett balanserat styrkort som bygger på perspektiven hyresgäster, medarbetare, ekonomi och verksamhet. Mätetalen inom varje perspektiv bestäms med utgångspunkt från koncerngemensamma mätetal, som i sin tur fastställs utifrån ägarens övergripande mål. Måluppfyllelsen mäts årligen genom kund- och medarbetarenkäter samt genom bolagets affärssystem.

Verksamhet och organisation

Poseidons verksamhet består i att bygga, äga, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Göteborg. Arbetet bedrivs i en decentraliserad organisation med sju distrikt: Angered, Backa, Frölunda-Högsbo, Karlaplatsen, Kortedala, Linné-Guldheden och Olskroken. Till stöd finns även centrala resurser på huvudkontoret i Angered inom administrativ utveckling, affärsutveckling och kommunikation, teknik, finans och personal.

Marknad

2010 präglades av återhämtning efter den lågkonjunktur som drabbade världsekonomin under 2008/2009. I Göteborgsregionen var utvecklingen positiv inom samtliga branscher, så även tillverkningsindustrin. Det förbättrade konjunkturläget ledde till att fler fick arbete och att arbetslösheten minskade. Minskningen av arbetslösheten var större i Göteborg än i övriga riket. I december 2010 var 7,1 procent av befolkningen mellan 16–64 år i Göteborg anmälda till Arbetsförmedlingen, vilket innebar en minskning med cirka 2 500 personer jämfört med föregående år.

Poseidon upplever en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. Vakansgraden för lägenheter var 0,1 procent (0,1). Hyrorna höjdes med i genomsnitt 1,25 procent från och med maj månad. På årsbasis innebar det en höjning med 0,83 procent över hela beståndet.

Lokalbeståndet utgör främst ett komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Efterfrågan på lokaler var god under året. Vakansgraden för lokaler var 6,8 procent (7,7).

Fastigheter

Poseidons fastigheter har en varierad ålderssammansättning och god spridning över Göteborgs kommun, samtidigt som de är koncentrerade i enheter som skapar goda förutsättningar för en rationell förvaltning. Vid årets utgång uppgick fastighetsbeståndet till 326 (325) bostadsfastigheter. Lägenhetsytan uppgick till 1 509 069 kvm (1 502 818) och antalet lägenheter till 23 780 (23 697). Lokalytan uppgick till 91 222 kvm (92 494), varav 57 224 kvm (57 982) kommersiella lokaler.

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 406 (363) mkr, varav 248 mkr (200) avsåg nybyggnad och 158 mkr (163) avsåg befintligt fastighetsbestånd.

Under året färdigställdes 73 (37) nyproducerade bostadslägenheter i Norra Gårda och Kaverös. Ombyggnad av 667 lägenheter påbörjades, vilket huvudsakligen omfattade Backa Röd, Lövgärdet, Guldheden och Gråberget. Totalt färdigställdes 133 (200) lägenheter under 2010 i Lövgärdet och Guldheden.

Därtill gjordes investeringar i markinventarier 16 mkr (0), inventarier 4 mkr (5), immateriella anläggningstilggångar 2 mkr (2) och lokalanpassningar 0 mkr (5).

Underhåll

Närmare 88 procent av Poseidons lägenhetsbestånd består av fastigheter byggda på 1970-talet eller tidigare. Även om stora satsningar har genomförts på senare år fortsätter bolaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att fastigheterna ska motsvara moderna krav och bevara och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde. Underhållet uppgick till 309 mkr (344) vilket motsvarar 193 kr/kvm (216).

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet beräknades fastighetsbeståndets sammanlagda avkastningsvärde bli 19 494 mkr inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger summan av det bokförda värdet på bolagets fastigheter med 8 821 mkr (7 272). Det totala avkastningsvärdet på 19 494 mkr motsvarar 12 181 kr/kvm (11 148).

Finansnetto

Finansnettot uppgick under året till –193 mkr (–194), varav statliga räntebidrag ingick med 3 mkr (5). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1 mkr, varav refinansiering av lån och derivatkontrakt 18 mkr, stigande räntenivåer –9 mkr, ökade balanserade räntekostnader –6 mkr samt utfasning av räntebidrag –2 mkr. Årets genomsnittliga finansieringskostnad, inklusive räntebidrag, uppgick till 3,51 procent (3,56), beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 3 899 mkr (3 817) och soliditeten uppgick till 36,4 procent (36,3). Utifrån beräknade avkastningsvärden samt uppskjuten skatt, uppgår bolagets justerade egna kapital till 10 453 mkr (9 238) vilket ger en justerad soliditet på 53,1 procent (51,5). De räntebärande låneskulderna uppgick vid årets slut till 5 471 mkr (5 438) med en genomsnittlig låneränta på 2,25 procent (1,06).

För att även få tillgång till finansiering via kapitalmarknaden upprättade Förvaltnings AB Framtiden under 2010 ett certifikatprogram med en ram på 3 mdr, samt ett MTN-program med en ram på 5 mdr för vidareutlåning till berörda dotterbolag. Poseidons andel certifikat uppgick vid årets slut till 800 mkr och andel MTN-lån till 110 mkr.

Omsättning och resultat

Omsättningen uppgick till 1 555 mkr (1 528). Ökningen beror främst på årets hyresförhandling samt tillkommande hyresintäkter från ny- och ombyggnation. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 116 mkr (57). Korrigeras resultatet med nedskrivningar, återförda nedskrivningar samt resultat vid fastighetsförsäljningar blev det operativa resultatet 64 mkr (36). Årets resultat efter skatt uppgick till 92 mkr (41).

Medarbetare

Antalet anställda uppgick vid årets slut till 183 (187) varav 66 (64) kvinnor och 117 (123) män. Av dessa var 96 (101) fastighetsanställda och 87 (86) tjänstemän. Omräknat till heltid hade Poseidon 181 anställda. Minskningen av antalet anställda förklaras av att 11 personer slutade och att 7 nya medarbetare tillsvidareanställdes under året.

Bolaget tog också emot 117 (121) feriearbetande skolungdomar. Därutöver anställdes 8 brandinformatörer, 7 säsongsanställda och 46 praktikanter.

Miljö

Poseidon följer Göteborgs kommunfullmäktiges prioriterade mål samt Framtidenkoncernens inriktningar på miljöområdet. Bolaget fokuserar det operativa arbetet på fem områden:

1. minimera förbrukningar och klimatpåverkan
2. minimera miljö- och hälsostörande ämnen
3. kvalitetssäkra innemiljön
4. sträva efter fastighetsnära källsortering
5. uppmuntra hyresgästernas miljöengagemang

Uppfyllelsen av mål och aktiviteter mäts och återrapporteras årligen.

Internkontroll

Riktlinjer

Koncernen deltar i det arbete som bedrivs inom Göteborgs Stad för att förstärka den interna kontrollen och öppenheten inom Göteborgs Stads förvaltningar och bolag.

Under året har mycket arbete i bolaget och koncernen haft fokus på internkontroll, uppföljning och styrning.

Poseidons styrelse har antagit riktlinjer för intern kontroll. De ska säkerställa att det finns ett operativt fungerande system för intern kontroll som ser till att verksamheten drivs ändamålsenligt, att den uppnår ekonomiskt tillfredsställande resultat, att kvaliteten i rapportering om verksamhet, ekonomi och intern kontroll upprätthålls och att det görs bedömning av risker. Styrelsen fastställer årligen en detaljerad internkontrollplan för det kommande året. I planen identifieras de viktigaste processerna, rutinerna och systemen som ska omfattas av kontroll och utfallet återrapporteras till styrelsen vid årets slut.

Händelser 2010

Efter konkreta indikationer från media och efterföljande granskningar polisanmäldes under hösten 2010 sex medarbetare i Poseidon, misstänkta för oegentligheter avseende händelser under perioden 2003–2008. Öppenhet och transparens är viktiga ledord för bolaget. För att förstärka arbetet med etik och moral antog styrelsen i november en Affärsetisk policy, som förtydligats och konkretiserats i hela organisationen. KPMG fick under året i uppdrag av Förvaltnings AB Framtiden att bedöma kvaliteten i de rutiner och kontroller som bolagen inom koncernen etablerat för att minska risken för avsiktliga fel. Den analys KMPG lämnade i november rekommenderar Poseidon att initiera kontrollåtgärder som syftar till att öka upptäcksrisken för avsiktliga fel. KPMG förordar exempelvis att bolaget förtydligar de krav som ställs i processen för upphandling, inköp och beställning, att attestordningen utökas med föreskrifter gällande fakturakontroll och tydliga dokumentationsunderlag samt genomför kontroller av slutattesterade fakturor när attestansvaret för leverantörsfakturor delegerats. Såväl KMPGs analys som Poseidons egna granskningar kommer att ligga till grund för ett fortsatt förändringsarbete i bolaget. Under 2011 kommer arbetet med att analysera och

förbättra rutiner, system, instruktioner och kontrollfunktioner att ha hög prioritet. Bolagets Affärsetiska policy kommer att ytterligare implementeras i organisationen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyror

Hyrorna är bolagets största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet. Samtidigt kan det vara svårt att argumentera för att fastighetsförvaltningens långsiktiga kostnadsutveckling måste kunna motsvaras av ökade intäkter. Den nya lagstiftningen som infördes från den 1 januari 2011 kommer att påverka hyressättningen framöver. I vilken utsträckning och i vilken riktning är i dag oklart.

Vakansgrad

För ett bolag med förhandlade och relativt trögrörliga hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan. De senaste åren har vakansgraden varit oerhört låg och utgör därför ingen större risk. En positiv nettoinflyttning till Göteborg kombinerad med en förhållandevis låg nyproduktion, bedöms dock ge en fortsatt hög uthyrningsgrad. För att minimera risken för framtida vakanser är det angeläget att Poseidons utbud av lägenheter upplevs som attraktivt och prisvärt. Hyran bör avspegla den kvalitet som erbjuds.

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 underhåll- och driftsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. De senaste åren har kostnaderna för drift och underhåll ökat i en snabbare takt än hyrorna, vilket inverkat negativt på möjligheterna att genomföra underhåll. Detta beror dels på att löneutvecklingen varit högre än hyresutvecklingen under flera år, dels på att kostnaderna för byggmaterial och entreprenader ökat väsentligt. Allt eftersom 1950-, 1960- och 1970-talsfastigheterna behöver renoveras tydliggörs behovet av finansiering av underhåll. Under året har kostnader för byggentreprenader ökat i förhållande till år 2009. Fortsätter denna utveckling finns risk för eftersatt underhåll.

Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Poseidon driver sedan många år ett systematiskt arbete med energieffektivisering. Ett onormalt kallt väder är dock en osäkerhetsfaktor som kan påverka kostnaden betydligt.

Poseidon har i ständigt fokus att utnyttja resurserna i bolagets decentraliserade organisation alltmer effektivt.

Fastighetsskatt

I december 2007 beslutade riksdagen om ett nytt sätt att beräkna och ta ut fastighetsskatt på bostäder. Det har lett till ett ökat kassaflöde vilket förbättrar bolagets resultat och ger upphov till ökade fastighetsvärden. Beroende på politisk inriktning finns alltid risker för höjd fastighetsskatt, men risken bedöms för närvarande som låg.

Räntor

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för Poseidon och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Poseidon får enligt bolagets finanspolicy ha en räntebindningstid på lägst 1,6 år och högst 2,6 år. Detta för att minimera effekterna av plötsliga och stora ränteförändringar. Vid utgången av 2010 uppgick räntebindningstiden till 1,8 år. Räntorna steg under året från mycket låga nivåer. De korta räntorna steg i takt med Riksbankens höjningar av reporäntan från rekordlåga 0,25 procent i juli till 1,25 procent i december, vilket påverkade Poseidons lån med kort räntebindning. De längre räntorna steg successivt under hösten och den 5-åriga swapräntan varierade mellan som lägst 2,02 procent i augusti och 3,21 procent i december. Kreditmarginalerna fortsatte också att stiga, bland annat på grund av bankernas ökade upplåningskostnader och ändrat regelverk samt större efterfrågan på krediter. Signalerna som ges på marknaden är fortsatt stigande räntor och höjningar av reporäntan.

Finansiering

Poseidon har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 53,1 procent (51,5). En annan faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyror kommer från bostäder och att vakansgraden är mycket låg. Förutsättningarna för att få nya lån och refinansiera lån som förfaller, bedöms som mycket goda.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskrav och kalkylräntor är investerarnas sätt att värdera fastigheternas intäkter och kostnader. Om det finns ett stort intresse för att investera i fastigheter i Göteborg, samtidigt som räntan på alternativa placeringar är låg, kommer avkastningskrav och kalkylräntor att sjunka. Detta ger högre värden på Poseidons fastighetsbestånd.

Direktavkastningskrav och kalkylränta har tidigare varit viktiga främst för balansräkningen och belåningen. Med det nya lagförslaget om allmännyttan kommer direktavkastningskrav och kalkylräntor att få ökad betydelse vid beräkningen av bolagets resultatkrav.

Oegentligheter och fel

Poseidon har fastlagda rutiner för intern kontroll. Årets händelser rörande misstankar om oegentligheter har resulterat i utökade externa och interna granskningar under året. Resultatet av dessa kommer att ligga till grund för fortsatt förändringsarbete i bolaget i syfte att minimera risken för oegentligheter och fel.

Känslighetsanalys

Effekter på tillgångarna

Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av hyror, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. En liten förändring i efterfrågan på bostäder kan ge stora effekter på värdet, vilket påverkar bolagets handlingsutrymme och finansiella styrka.

En procents förändring av dessa parametrar ger följande förändring på avkastningsvärdet:

Effekter på avkastningsvärdet	Förändring	Effekt på avkastningsvärdet
Hyresförändring	+ /– 1%	+ /– 1,7%
Långsiktig vakansgrad	+ 1 procentenhet	– 1,6%
Drift och underhållskostnader	+ /– 1%	+ /– 0,7%
Avkastningskrav och kalkylränta	+ /– 1 procentenhet	+ /– 17,5%

Effekter på resultatet

Poseidons resultat påverkas av flera faktorer.

En procents förändring av dessa parametrar ger följande förändring av årsresultatet:

Effekter på årsresultatet	Förändring	Effekt på årsresultat mkr
Brutto hyresintäkter bostäder	+ /– 1%	+/– 15
Vakansgrad	+ 0,1 procentenhet	– 1
Drift inklusive centrala kostnader	+ /– 5%	+ /– 33
Underhållskostnader	+ /– 10 kr/kvm	+ /– 16
Räntenivå*	+ /– 1 procentenhet	–27 /+ 28

*Räntekänslighet år 2011.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättningen avseende nettoexponeringen, kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången 2010 samt en omedelbar och bestående räntеförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan:

Effekter på finansnettot, mkr	2011	2012	2013	2014	2015
Räntenivå 2010-12-31	–187	–187	–195	–198	–202
Ränta +1 procentenhet	–214	–224	–234	–239	–248
Ränta –1 procentenhet	–159	–151	–156	–156	–156

Kredit- och derivatportföljernas känslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per den 31 december 2010. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet:

	Låneportfölj, mkr		Derivatportfölj, mkr	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2010-12-31	–5 471	–5 476	–4 300	–25
Ränta +1 procentenhet	–5 471	–5 463	–4 300	46
Ränta –1 procentenhet	–5 471	–5 488	–4 300	–100

Utblick 2011

Hyresgäster

Även i fortsättningen ligger fokus på hur hyresgästerna upplever och värderar sitt boende. Ökad valfrihet och möjligheter att påverka sitt eget boende är en av de viktigaste frågorna. Fortsatta satsningar på ökad trygghet, trivsel och inflytande kommer också att prägla verksamheten. Kundundersökningen AktivBo genomförs under våren.

Utbyggnaden av Framtidens Bredband, ett fibernät med hög kapacitet som möjliggör ett stort antal tjänster, fortsätter. Under året kommer närmare 4 000 hyresgäster att kunna köpa tjänster i det nya fibernätet.

Medarbetare

Under 2011 kommer innehållet i bolagets Affärsetiska policy att ytterligare föras ut till medarbetarna.

Även Främjandeprincipen, ett förhållningssätt som ska genomsyra allt arbete i Framtidenkoncernen, ska fortsatt implementeras i bolaget.

För att möta den pågående generationsväxlingen arbetar Poseidon vidare med att attrahera unga att söka sig till fastighetsbranschen. Tillsammans med gymnasieskolor och andra utbildningsanordnare marknadsför och initierar bolaget utbildningar och erbjuder praktikplatser. Genom kommande nyrekryteringar finns förutsättningar att öka mångfalden bland bolagets anställda.

Verksamhet

En viktig uppgift är att skapa fler nya bostäder. Poseidons ambition är att bygga 208 nya lägenheter under 2011. Bland annat byggstartas produktion av ett lågenergihus med 61 bostäder i Bagaregården.

Under det kommande året beräknas detaljplaner för 485 bostäder vinna laga kraft. Bolaget har sökt markanvisningar för flertalet bostadsprojekt. Av dessa beräknas detaljplanarbete påbörjas för cirka 60 lägenheter under 2011.

Ombyggnader och underhållsåtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet fortsätter. Större projekt pågår under 2011 i bland annat Backa Röd och Lövgärdet. I samband med underhåll övervägs alltid om möjligheter finns för energibesparande åtgärder. Möjligheten att energieffektivisera befintliga fastigheter sett mot gällande lönsamhetskrav står också i fortsatt fokus.

Ekonomi

Allt tyder på att efterfrågan inom befintligt bestånd samt nyproducerade lägenheter kommer att vara hög även under 2011. Hyresförhandlingen 2011 gav i genomsnitt 1,7 procent från den 1 mars 2011. På årsbasis innebär detta en höjning på 1,42 procent. Hyreshöjningen differentieras från 0–3 procent utifrån kriterierna för kvalitetsbaserad hyressättning.

Taxebundna kostnader, det vill säga kostnader för värme, el, vatten och avfallshantering bedöms öka 2011 på grund av taxehöjningar. Övriga driftkostnader förväntas följa den allmänna prisutvecklingen.

Underhållskostnaderna för 2011 budgeteras till 350 mkr, vilket motsvarar 218 kr/kvm och är något högre än 2010 års nivå. Fastighetsinvesteringar har 2011 budgeterats till 630 mkr vilket är 224 mkr högre än 2010.

Kapitalkostnaderna förväntas bli högre 2011 på grund av ökade kostnader för avskrivningar och räntor.

Sammantaget bedöms förväntat resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar, återförda nedskrivningar och resultat vid fastighetsförsäljningar vara i paritet med motsvarande resultat för 2010.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	1 822 396 280
Lämnat koncernbidrag netto efter skatt	–25 353 000
Erhållet aktieägartillskott	17 467 000
Årets resultat	92 253 468
Summa	**1 906 763 748**

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

Till aktieägarna utdelas (188 kr/aktie)	2 556 000
I ny räkning balanseras	1 904 207 748
Summa	**1 906 763 748**

Styrelsens yttrande över den föreslagna kapitalöverföringen, lämnat koncernbidrag och utdelning

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 utdelning kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2011-03-10.

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

Femårsöversikt

Mkr om ej annat anges	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning					
Intäkter	1 555	1 528	1 473	1 437	1 403
Driftkostnader	–625	–595	–578	–543	–542
Underhållskostnader	–309	–344	–251	–254	–265
Fastighetsskatt	–38	–35	–33	–39	–45
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–250	–276	–288	–243	–173
Centrala kostnader	–27	–28	–26	–27	–27
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	3	1	1	1	4
Finansnetto	–193	–194	–235	–215	–180
Resultat efter finansiella poster	116	57	63	117	175
Bokslutsdispositioner	10	–1	14	–26	–13
Skatt	–34	–15	26	–26	–46
Årets resultat	92	41	103	65	116
Operativt resultat	64	36	64	82	73
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	974	959	926	905	883
Driftkostnader	–391	–373	–363	–342	–341
Underhållskostnader	–193	–216	–158	–160	–167
Fastighetsskatt	–24	–22	–21	–25	–28
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–157	–173	–181	–153	–109
Centrala kostnader	–17	–18	–16	–17	–17
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	2	1	1	0	3
Finansnetto	–121	–122	–148	–135	–114
Resultat efter finansiella poster	73	36	40	73	110
Bokslutsdispositioner	6	–1	9	–16	–8
Skatt	–21	–9	16	–16	–29
Årets resultat	58	26	65	41	73
Operativt resultat	40	23	40	51	46
Balansräkningen					
Förvaltningsfastigheter	10 157	10 138	10 129	10 134	10 174
Övriga anläggningstillgångar	568	411	322	268	219
Omsättningstillgångar	130	124	162	104	137
Eget kapital	3 899	3 817	3 792	3 708	3 658
Obeskattade reserver	72	83	81	95	69
Avsättningar	867	853	846	896	910
Låneskulder, räntebärande	5 471	5 438	5 397	5 380	5 455
Rörelseskulder, ej räntebärande	546	482	497	427	438
Balansomslutning	10 855	10 673	10 613	10 506	10 530

Mkr om ej annat anges	2010	2009	2008	2007	2006
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 509	1 503	1 497	1 493	1 488
Lokalyta, kvm tusental	91	92	95	97	98
Lägenheter, antal st	23 780	23 697	23 596	23 534	23 459
Parkeringsplatser, antal st	12 687	12 788	12 822	12 831	12 682
Fastighetsinvesteringar	406	363	334	236	298
Avkastningsvärde	19 494	17 784	16 300	17 913	16 740
Taxeringsvärde	15 274	14 371	14 231	14 134	9 708
Finansiering					
Soliditet, %	36,4	36,3	36,3	36,0	35,2
Justerad soliditet, %	53,1	51,5	49,0	51,0	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,5	2,6	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Räntebidrag	3	5	7	10	17
Räntebidrag, kr/kvm	2	3	5	7	11
Genomsnittlig finansieringskostnad inkl räntebidrag, %	3,5	3,6	4,3	4,0	3,2
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl räntebidrag, %	3,6	3,7	4,5	4,1	3,6
Kassaflöde, exkl investeringar	418	332	352	361	348
Lönsamhet					
Direktavkastning exkl räntebidrag, %	5,7	5,5	6,0	5,7	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	2,2	2,9	2,9	2,6
Avkastning på eget kapital, %	1,7	0,9	1,7	2,2	2,0
Personal					
Medelantalet anställda, st	221	210	208	211	207
Sjukfrånvaro, %	2,9	3,0	2,9	2,9	3,6
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	955	940	910	891	869
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	10	11	11	7	12
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	723	720	676	676	669
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	49	51	58	62	59
Driftöverskott, kr/kvm	365	347	384	379	347
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,8	7,7	7,9	9,0	9,7
Balanserat styrkort					
Nöjd Boendeindex	67	68	67	67	67
Nöjd Medarbetarindex	74	74	72	76	75
Inflytande	66	67	65	67	66
Fastighetsresultat	665	678	655	660	629

Definitioner

Resultaträkningen

Operativt resultat – Operativt resultat är resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar, återförda nedskrivningar och resultat vid fastighetsförsäljningar.

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.

Fastighetsinvesteringar – Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Finansiering

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

Justerad soliditet – Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

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

Skuldsättningsgrad – Räntebärande skulder i förhållande till eget kapial.

Räntebidrag kr/kvm – Erhållna räntebidrag i förhållande till genomsnittlig lägenhetsyta.

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

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

Kassaflöde exklusive investeringar – Resultat efter finanisella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Lönsamhet

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

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

Avkastning på eget kapital – Resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar och återförda nedskrivningar i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Medarbetare

Medelantalet anställda – Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

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.

Balanserat styrkort

Fastighetsresultat – Driftöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exklusive koncerngemensamma kostnader, utökat underhåll och resultat vid fastighetsförsäljningar.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2010	2009
Intäkter			
Hyresintäkter	2	1 551 672	1 524 089
Förvaltningsintäkter		3 133	3 826
Summa intäkter		**1 554 805**	**1 527 915**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	3	–625 237	–595 153
Underhållskostnader		–308 798	–344 101
Fastighetsskatt		–37 993	–35 361
Driftöverskott		**582 777**	**553 300**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	–250 309	–274 676
Bruttoresultat		**332 468**	**278 624**
Centrala kostnader	4, 5, 6	–26 900	–28 426
Övriga rörelseintäkter	7	3 227	1 210
Övriga rörelsekostnader	7	–165	–449
Rörelseresultat	8, 9	**308 630**	**250 959**
Finansnetto	10	**–192 763**	**–193 614**
Resultat efter finansiella poster		**115 867**	**57 345**
Bokslutsdispositioner	11	10 215	–1 618
Skatt	12	–33 829	–15 056
ÅRETS RESULTAT	13	**92 253**	**40 671**

Kommentarer till resultaträkningen

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2010 förvärvades en mindre del mark tillhörande Krokslätt 156:1 och en mindre del mark avyttrades tillhörande Lunden 61:4. Båda är att betrakta som mindre fastighetsregleringar inom Göteborgs Stad.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 555 mkr (1 528), vilket motsvarar 974 kr/kvm (959).

Bruttohyran för bostäder ökade med 26 mkr. Ökningen är hänförbar till årets hyresförhandling som gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 1,25 procent från och med maj månad, vilket motsvarar 0,83 procent på årsbasis, samt hyreshöjningar i samband med ombyggnationer och tillval.

	2010		2009	
Intäkter	**mkr**	**kr/kvm***	**mkr**	**kr/kvm***
Bostäder, brutto	1 453	965	1 427	951
Avgår vakanta	–1	–1	–1	–1
Avgår rabatter	–12	–8	–13	–9
Avgår avställda	–2	–1	–2	–1
Bostäder, netto	**1 438**	**955**	**1 411**	**940**
Lokaler, netto	66	723	67	720
Övriga hyresintäkter, netto	48	30	46	29
Summa hyresintäkter	**1 552**	**972**	**1 524**	**956**
Förvaltningsintäkter	3	2	4	3
Summa intäkter	**1 555**	**974**	**1 528**	**959**

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

Hyresbortfallet på grund av vakanser är fortsatt lågt. Vid utgången av året var 19 lägenheter (15) vakanta. I genomsnitt över året var 16 lägenheter (20) vakanta per månad.

Rabatter minskade med 1 mkr till 12 mkr. Posten består av rabatt på grund av ett för bolaget fördelaktigt avtal med ComHem samt rabatter i samband med vissa ombyggnationer.

Med avställda lägenheter avses lägenheter som är under ombyggnation eller avställda på grund av reparation. Vid årsskiftet var 18 lägenheter (2) avställda på grund av ombyggnation och 24 lägenheter (28) avställda på grund av reparation.

Sammantaget ökade hyresintäkter bostäder netto från 940 kr/kvm till 955 kr/kvm år 2010.

Nettohyran för lokaler uppgick till 66 mkr (67). Bolagets innehav av lokaler uppgår till 91 222 kvm (92 494). Vid årsskiftet var 6,8 procent (7,7) vakant i lokalbeståndet.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak hyresintäkter för parkeringsplatser och garage. Dessa ökade under året med 2 mkr till 48 mkr.

Förvaltningsintäkter är den samlade beteckningen för andra intäkter än hyra, såsom ersättningar från hyresgäster och fakturerade kostnader. För 2010 uppgick dessa till 3 mkr (4).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 625 mkr (595), vilket motsvarar 391 kr/kvm (373). Ökningen var 5,0 (2,9) procent.

	2010		2009	
Driftkostnader	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**
Värme	176	110	151	94
El och gas	48	30	47	30
Vatten och avlopp	46	29	45	28
Avfallshantering	40	25	41	26
Summa taxebundet	**310**	**194**	**284**	**178**
Fastighetsskötsel	133	83	126	79
Reparationer	66	41	59	37
Driftsadministration	86	54	82	52
Övriga driftkostnader	30	19	44	27
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	**315**	**197**	**311**	**195**
Summa driftkostnader	**625**	**391**	**595**	**373**

Kostnaden för fjärrvärme ökade med 25 mkr 2010, vilket beror på betydligt kallare vintermånader i början och slutet av året, att taxan höjdes med 0,8 procent samt att den normalårskorrigerade förbrukningen ökade något. Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning blev 152 kWh/kvm (150).

Elförbrukningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Energipriset för el ökade med 3,5 procent under året och den fasta nätavgiften med 9 procent. Elförbrukningen blev 22,9 kWh/kvm (22,8). Kostnaden för el ökade totalt med 1 mkr.

Vatten och avlopp avser den totala kallvattenförbrukningen, oavsett om vattnet förbrukas i gemensamma tvättstugor eller i lägenheter och lokaler. Priset för vatten höjdes med 2 procent under året och vattenförbrukningen blev 1,91 m^3/kvm (1,86). Kostnaden för vatten och avlopp ökade med 1 mkr.

Avfallshantering avser det avfall som omhändertas. I många bostadsområden är avfallet sorterat och uppdelat i komposterbart samt brännbart eller icke brännbart avfall. Kostnaden för avfallshantering minskade med 1 mkr jämfört med föregående år. Taxan för avfallshantering var oförändrad.

Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 26 mkr till 310 mkr (284).

Fastighetsskötsel innefattar våra kontakter med och service till hyresgästerna samt den traditionella tillsynen, kontrollen och skötseln av fastigheterna. Den dagliga kontakten sköts av våra hus- och miljövärdar. Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 7 mkr vilket beror på ökade personalkostnader 3 mkr, ökade kostnader för köpta tjänster 3 mkr samt ökade kostnader för material och övrigt 1 mkr.

	2010		2009	
Fastighetsskötsel	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**
Personalkostnader	52	32	49	31
Köpta tjänster	67	42	64	40
Material och övrigt	14	9	13	8
Summa fastighetsskötsel	**133**	**83**	**126**	**79**

Kostnaden för reparationer har ökat med 7 mkr vilket främst beror på omklassificering av skadekostnader som tidigare redovisades som övriga driftkostnader .

Driftsadminstrationen uppgick till 86 mkr (82). Bland drifts-administration redovisas kostnader för uthyrning, teknisk och ekonomisk förvaltning samt andra kostnader relaterade till den administrativa driften inklusive vissa stödfunktioner på huvudkontoret.

Övriga driftkostnader uppgick till 30 mkr (44). Med övriga driftkostnader avses andra kostnader som direkt kan hänföras till fastigheternas drift. De största enskilda posterna var kostnader för försäkringar, såväl premier som självrisk och skador, 12 mkr (25), kostnader för boinflytande 10 mkr (10) och kabel-tv 3 mkr (3). Kostnaden för försäkringar har minskat på grund av omklassifiering till reparationer och lägre försäkringspremie på grund av annan försäkringslösning 2010.

Bland övriga driftkostnader redovisas även hyres- och kundförluster. Betalningsmoralen bland Poseidons hyresgäster är god. Under året redovisades 3 mkr (2) som hyres- och kundförluster.

Underhållskostnader

Med underhåll menas regelbundet återkommande insatser som krävs för att vidmakthålla fastigheternas tekniska status och därigenom säkra värdeutvecklingen. Utomhus är det i första hand underhåll av fasader, byte av fönster och omläggning av tak. Inomhus har främst underhåll av kök och badrum genomförts.

Kostnaderna för året uppgick till 309 mkr (344), vilket motsvarade 193 kr/kvm (216). Det ordinarie underhållet utgjorde 133 kr/kvm (126).

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt var 38 mkr (35). Ökningen beror främst på nya taxeringsvärden.

Fastighetsskatten för 2010 på hyreslägenheter beräknas med en kommunal avgift om 1 277 kr/lägenhet (1 272) dock högst 0,4% av 2010 års taxeringsvärde. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2010		2009	
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**mkr**	**kr/kvm**	**mkr**	**kr/kvm**
Planenliga avskrivningar fastighetsförvaltningen	–302	–189	–296	–186
Nedskrivningar	–	–	–5	–3
Återförda nedskrivningar	52	32	26	16
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–250**	**–157**	**–275**	**–173**

Merparten av de planenliga avskrivningarna, 297 mkr (291), avsåg förvaltningsfastigheter. Resterande 5 mkr (5) avsåg inventarier.

Årets fastighetsvärdering innebar att någon nedskrivning ej erfordrades. Föregående år gjordes nedskrivning på fyra fastigheter med 5 mkr.

Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar uppgick till 52 mkr (26).

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, verkställande direktör, strategisk ledningspersonal, revision samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna för året uppgick till 27 mkr (28), vilket motsvarade 17 kr/kvm (18).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter 3 mkr (1) avser främst resultat vid försäljning av inventarier samt återvunna hyres- och kundförluster.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader 0,2 mkr (0,4) avser främst resultat vid försäljning av inventarier.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –193 mkr (–194), varav statliga räntebidrag ingick med 3 mkr (5). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1 mkr, varav refinansiering av lån och derivatkontrakt 18 mkr, stigande räntenivåer –9 mkr, ökade balanserade räntekostnader –6 mkr samt utfasning av räntebidrag –2 mkr. Vid förtida stängning av derivatinstrument periodiseras det realiserade resultatet över derivatkontraktets återstående löptid. Vid årsskiftet uppgick disagio i balansräkningen avseende i förtid stängda derivatinstrument och förutbetalda kostnader derivat till –27 mkr (–19), vilket fördelar sig över tiden 2011–2020.

Disagio avseende förutbetalda kostnader för lån uppgick till –3 mkr (–2) och dessa poster kommer att belasta resultatet under åren 2011–2015.

I tabellen nedan redovisas det totala disagiot per 2010-12-31 fördelat över åren.

År	**Disagio i förtid stängda derivat samt förutbetalda kostnader derivat (mkr)**	**Disagio förutbetalda kostnader lån (mkr)**	**Totalt disagio (mkr)**
2011	–12,0	–1,0	–13,0
2012	–4,6	–0,7	–5,3
2013	–4,3	–0,6	–4,9
2014	–2,5	–0,5	–3,0
≥2015	–3,4	–0,2	–3,6
Summa	**–26,8**	**–3,0**	**–29,8**

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 116 mkr (57). Korrigeras resultatet med nedskrivningar, återförda nedskrivningar samt resultat från fastighetsförsäljningar blev det operativa resultatet 64 mkr (36).

Skatt

Bolaget redovisar ett skattemässigt positivt resultat på 40 mkr (5) för 2011 års taxering. Årets skattekostnad –34 mkr (–15) består av aktuell skatt –11 mkr (–1), uppskjuten skatt –14 mkr (–10) samt skatteeffekten av kapitalöverföringar –9 mkr (–4).

Årets resultat

Redovisat resultat efter skatt uppgick till 92 mkr (41).

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	**4 059**	**2 340**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	10 156 533	10 138 081
Inventarier	16	33 153	18 199
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	18	516 914	374 392
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 706 600**	**10 530 672**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19	34	34
Fordringar hos intresseföretag	20	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 368	1 368
Andra långfristiga fordringar	22	7 727	8 932
Summa finansiella anläggningstillgångar		**14 729**	**15 934**
Summa anläggningstillgångar		**10 725 388**	**10 548 946**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 480	5 411
Fordringar hos koncernföretag		6 476	4 254
Skattefordran		30 172	41 976
Övriga fordringar		8 354	8 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	80 878	60 921
Summa kortfristiga fordringar		**129 360**	**120 952**
Likvida medel		**154**	**2 849**
Summa omsättningstillgångar		**129 514**	**123 801**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 854 902**	**10 672 747**

Belopp i kkr	Not	2010	2009
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		**1 992 200**	**1 992 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 814 510	1 784 513
Årets resultat		92 253	40 671
Summa fritt eget kapital		**1 906 763**	**1 825 184**
Summa eget kapital		**3 898 963**	**3 817 384**
Obeskattade reserver	24	**72 349**	**82 564**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner, FPG/PRI		98 883	99 752
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	765 720	751 407
Övriga avsättningar	26	1 721	2 282
Summa avsättningar		**866 324**	**853 441**
Låneskulder (räntebärande)	27, 28		
Skulder till kreditinstitut	29	1 164 023	1 837 853
Skulder till koncernföretag		4 307 162	3 600 000
Summa låneskulder (räntebärande)		**5 471 185**	**5 437 853**
Rörelseskulder (ej räntebärande)	27		
Leverantörsskulder		157 288	132 816
Skulder till koncernföretag		27 429	20 958
Övriga skulder		6 832	6 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	354 532	320 924
Summa rörelseskulder (ej räntebärande)		**546 081**	**481 505**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**10 854 902**	**10 672 747**
Ställda säkerheter	31	**4 708 842**	**5 359 955**
Ansvarsförbindelser	32	**3 379**	**3 342**

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar
Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 161 mkr och uppgick till 10 673 mkr (10 512) vid årets utgång. Detta är ett resultat av årets investeringar 406 mkr (363), årets avskrivningar –297 mkr (–291), nedskrivningar av fastigheter 0 mkr (–5) samt återföring av tidigare gjorda nedskrivningar 52 mkr (26).

De mest betydande enskilda investeringsprojekten var kvarteret Venus 246 mkr, Dr Forselius backe 42 mkr, ombyggnad vårdcentral 29 mkr, konvertering gasspisar 19 mkr, bredband 11 mkr, badrum/kök 19 mkr, säkerhetsdörrar 6 mkr samt miljöhus 4 mkr.

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastighetsvärdering i Årsberättelsen som finns i webbårsredovisningen. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett avkastningsvärde på 19 494 mkr (17 784), vilket överstiger det bokförda värdet med 8 821 mkr (7 272).

Inventariernas bokförda värde ökade med 15 mkr till 33 mkr. Årets investeringar uppgick till 20 mkr (4), varav 16 mkr (0) avsåg markinventarier.

Immateriella anläggningstillgångar består av kostnader avseende nytt fastighetssystem, 4 mkr (2).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar var 15 mkr (16) och består främst av lokalanpassningar.

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångarna uppgick till 130 mkr (124), varav kortfristiga fordringar 129 mkr (121) och likvida medel 0 mkr (3).

Eget kapital
Eget kapital uppgick till 3 899 mkr (3 817). Soliditeten uppgick till 36,4 procent (36,3). Den justerade soliditeten, det vill säga med hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 53,1 procent (51,5).

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver minskade med 10 mkr och uppgick vid årets slut till 72 mkr. Obeskattade reserver består i sin helhet av periodiseringsfond för taxeringsår 2007 till 2011. Under året gjordes avsättning med 13 mkr avseende taxeringsår 2011. Återföring gjordes av tidigare gjord avsättning avseende taxeringsår 2005 med 23 mkr.

Avsättningar
Avsättningarna uppgick till 866 mkr (853) och avser i huvudsak uppskjuten skatt samt pensioner.

Låneskulder (räntebärande)
Låneskulderna uppgick till 5 471 mkr (5 438) med en genomsnittlig ränta på 2,20 procent (1,06) och med en genomsnittlig räntebindningstid, exklusive effekter av räntederivatinstrument, på 0,2 år (0,1).

Rörelseskulder (ej räntebärande)
Rörelseskulderna uppgick till 546 mkr (482). Leverantörsskulder ökade med 24 mkr, skulder till koncernföretag ökade med 6 mkr, övriga skulder var oförändrade och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ökade med 34 mkr.

Förändringar i eget kapital

Belopp i kkr	2010	2009
Belopp vid årets ingång	**3 817 384**	**3 791 823**
Aktieägartillskott, ovillkorat	17 467	—
Lämnat koncernbidrag	–34 400	–16 000
Skatteeffekt kapitalöverföring	9 047	4 208
Utdelning	–2 788	–3 318
Årets resultat	92 253	40 671
Belopp vid årets utgång	**3 898 963**	**3 817 384**

Aktiekapitalet utgörs av 13 600 aktier à nominellt 5 000 kronor styck.
Koncernbidrag och utdelning har skett till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 13.

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		308 630	250 959
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	33	248 837	286 515
Erhållen ränta		479	408
Erlagd ränta	34	–207 572	–202 354
Erhållna räntebidrag		3 617	5 916
Betald skatt		–10 468	–1 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**343 523**	**340 168**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	35	61 338	41 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**404 861**	**382 099**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–1 719	–2 340
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar exkl långfristiga fordringar		–174	–5 065
Amortering ombyggnadstillägg		869	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnationer		–402 054	–386 615
Försäljning av förvaltningsfastigheter		64	–
Erhållna investeringsbidrag		249	12 867
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–20 100	–4 245
Försäljning av andra anläggningstillgångar		255	245
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–422 610**	**–385 153**
Finansieringsverksamheten			
Minskning av långfristiga fordringar		510	196
Upptagna lån		907 162	1 211 033
Amorteringar av långfristiga skulder		–873 830	–1 169 885
Aktieägartillskott		–	35 280
Koncernbidrag		–16 000	–71 010
Utdelning		–2 788	–3 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**15 054**	**2 296**
Årets kassaflöde		**–2 695**	**–758**
Likvida medel vid årets början		**2 849**	**3 607**
Minskning av likvida medel		–2 695	–758
Likvida medel vid årets slut		**154**	**2 849**
Outnyttjade kreditlöften	36	1 458 977	1 173 150
Summa disponibla likvida medel		**1 459 131**	**1 175 999**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	37		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–5 534 756	–5 493 604
Ökning av räntebärande låneskuld		–33 332	–41 148
Minskning av avsättning till pensioner/PRI		869	754
Minskning av likvida medel		–2 695	–758
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–5 569 914**	**–5 534 756**

Kommentarer till kassaflödesanalysen

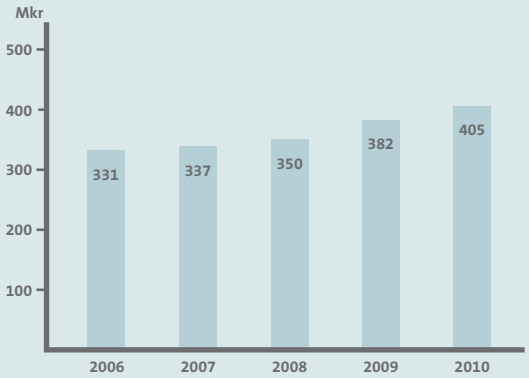
Bolagets kassaflöde försämrades med 2 mkr, från –1 mkr till –3 mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten 405 mkr (382)

Kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 23 mkr till 405 mkr.

Kassaflödets utveckling de senaste fem åren framgår av nedanstående diagram.

Kassaflöde från den löpande verksamheten



Kassaflöde från investeringsverksamheten –423 mkr (–385)

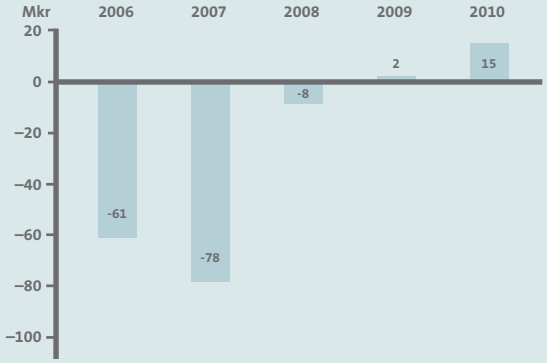
Kassaflödet från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter. Under 2010 förvärvades en mindre del mark tillhörande Krokslätt 156:1 och en mindre del mark avyttrades tillhörande Lunden 61:4. Båda är att betrakta som mindre fastighetsregleringar inom Göteborgs Stad.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 15 mkr (2)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 13 mkr till 15 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten



Nettolåneskuld vid årets utgång

Likvida medel

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2010 till 0 mkr (3). Inklusive outnyttjade kreditlöften uppgick summa disponibla likvida medel till 1 459 mkr (1 176).

Noter

Belopp i kkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1–29 och akutgruppens uttalanden nr 1–3, 8–41 samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden.

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

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade 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 den interna värderingsmodellen.

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

Pågående ny- och ombyggnation
Pågående ny- och ombyggnation värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör. Är nedskrivningsbehovet inte upparbetat görs en avsättning för framtida beräknat nedskrivningsbehov.

Lånefinansiering
Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekten som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen.

Ränta aktiveras på projekt under byggnadstiden i enlighet med den alternativa metoden. Vid beräkning av lånekostnad, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Finansiella anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa och bankmedel.

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

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

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

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

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt, alternativt över samma löptid som de underliggande instrumenten. Resultateffekter som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över återstående löptid på de förtidsinlösta lånen.

Avsättningar
En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den skall regleras. Redovisning sker då det finns ett 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. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

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

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

Avskrivningar
Avskrivningarna på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämnt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiverats skrivs av på den återstående tiden för byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadernas avskrivningsplan omprövas. I samband med upp- och nedskrivningar har vissa byggnader fått en ny avskrivningsplan baserad på den förnyade bedömningen av ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av byggnader kan följdaktligen variera något.

Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Immateriella anläggningstillgångar	20%
Markanläggningar	5%
Byggnader	2%
Byggnadsinventarier	5%
Övriga byggnader	2–5%
Inventarier	5–33%
Övriga materiella anläggningstillgångar	20%

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av aktiverade pantbrevskostnader fram till år 2001.

Statliga stöd
Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen. Bolaget erhåller statliga stöd i form av investeringbidrag vid ny- och ombyggnation samt räntebidrag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt rådet för finansiell rapportering UFR2. Detta innebär att de redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidrag redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation, RR9 Inkomstskatter, direkt mot fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

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

Not 2 Hyresintäkter

	2010	2009
Bostäder	1 437 565	1 410 928
Lokaler	66 133	66 769
Övriga hyresintäkter	47 974	46 392
Summa hyresintäkter	**1 551 672**	**1 524 089**

Bolagets kontraktsportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt, som är uppsägningsbara inom ett år.
Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage.

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Värme	–176 584	–150 704
El och gas	–48 322	–47 040
Vatten och avlopp	–45 605	–45 018
Avfallshantering	–39 798	–40 955
Fastighetsskötsel	–132 584	–125 778
Reparationer	–66 079	–59 446
Driftsadministration	–85 852	–82 445
Övriga driftkostnader	–30 413	–43 767
Summa driftkostnader	**–625 237**	**–595 153**

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 2 610 kkr (2 610). Denna post ingår i övriga driftkostnader.

Belopp i kkr

Not 4 Av- och nedskrivningar

	2010	2009
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Markanläggningar	–19 848	–19 245
Byggnader	–277 303	–271 141
Byggnadsinventarier	–425	–425
Inventarier	–4 932	–5 268
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–302 508**	**–296 079**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnad	–	–4 541
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–**	**–4 541**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	884	1 905
Byggnad	51 315	24 039
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**52 199**	**25 944**
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–250 309**	**–274 676**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	–109	–96
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	**–109**	**–96**
Summa av- och nedskrivningar	**–250 418**	**–274 772**

Not 5 Centrala kostnader

Poseidons decentraliserade verksamhet stöds av en central enhet med inriktning på övergripande företagsledning, utvecklingsfrågor samt specialistkompetens. Dessa samt andra gemensamma kostnader ryms inom centrala kostnader. Av de redovisade centrala kostnaderna är 9 471 kkr (9 066) bolagets andel av koncerngemensamma kostnader.

Not 6 Arvode till vald revisionsbyrå

	2010	2009
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	–468	–435
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–94	–
Övriga tjänster	–48	–8
Summa arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	**–610**	**–443**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 185 kkr (135).

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

	2010	2009
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna fordringar	719	723
Övriga rörelseintäkter	2 508	487
Summa övriga rörelseintäkter	**3 227**	**1 210**
Övriga rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	–165	–449
Summa övriga rörelsekostnader	**–165**	**–449**

Not 8 Ersättning till styrelse, verkställande direktör och övrig personal

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör
Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktör utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till verkställande direktören beslutas av styrelsens arbetsutskott i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och övriga förmåner år 2010	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	46	—	—	46
Övriga styrelseledamöter	124	—	—	124
Styrelsesuppleanter	26	—	—	26
Verkställande direktör	1 169	65	331	1 565
Företagsledning	7 859	122	1 668	9 649
Övriga	64 972	1 154	10 507	76 633
Totalt	**74 196**	**1 341**	**12 506**	**88 043**

Ersättningar och övriga förmåner år 2009	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	46	—	—	46
Övriga styrelseledamöter	138	—	—	138
Styrelsesuppleanter	30	—	—	30
Verkställande direktör	1 153	55	322	1 530
Företagsledning	7 473	68	1 459	9 000
Övriga	60 460	638	9 729	70 827
Totalt	**69 300**	**761**	**11 510**	**81 571**

Företagsledningen består av 13 personer, 9 män och 4 kvinnor.

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.
År 2010 var övriga sociala kostnader 24 884 kkr (23 216).

Pensioner
Verkställande direktör har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder.

Avgångsvederlag
Med verkställande direktör har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Övriga ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan sex och tolv månader.

Belopp i kkr

Not 9 Medelantal anställda, könsfördelning och sjukfrånvaro

	2010	2009
Medelantal anställda		
Kvinnor	79	74
Män	142	136
Summa medelantal anställda	**221**	**210**

	2010		2009	
Könsfördelning, antal	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**
Styrelse	4	3	4	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	9	4	9	4
Totalt	**13**	**7**	**13**	**7**

	2010			2009		
Sjukfrånvaro, %	**Män**	**Kvinnor**	**Totalt**	**Män**	**Kvinnor**	**Totalt**
29 år eller yngre	6,0	3,4	5,0	2,3	1,2	1,9
30–49 år	1,6	3,8	2,7	1,2	3,1	2,1
50 år eller äldre	2,5	2,2	2,4	3,2	6,6	4,0
Totalt	**2,7**	**3,2**	**2,9**	**2,5**	**4,0**	**3,0**

Bolagets totala sjukfrånvaro uppgår till 2,9 procent (3,0). Av bolagets totala sjukfrånvaro avser 30,0 procent (39,9) frånvaro av en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 10 Finansnetto

	2010	2009
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	124
Ränteintäkter, övriga	479	284
Räntebidrag	3 318	5 221
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**3 797**	**5 629**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	–56 663	–75 375
Räntekostnader, övriga	–141 171	–125 824
Ränta PRI-skuld	–4 966	–3 905
Aktiverad ränta	6 240	5 861
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–196 560**	**–199 243**
Finansnetto	**–192 763**	**–193 614**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,5 procent (3,6).

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2010	2009
Avsättning till periodiseringsfond	–13 252	–1 637
Upplösning av periodiseringsfond	23 467	19
Summa bokslutsdispositioner	**10 215**	**–1 618**

Not 12 Skatt

	2010	2009
Aktuell skatt	–19 516	–5 484
Uppskjuten skatt avseende förändring i temporära skillnader	–14 313	–9 572
Redovisad skatt	**–33 829**	**–15 056**

I aktuell skatt ingår skatteeffekt på kapitalöverföring med –9 047 kkr (–4 208).

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

Redovisat resultat före skatt	126 082	55 708
Skatt enligt gällande skattesats 26,3%	–33 160	–14 651
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	–69	–22
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	–88	44
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	–499	–443
Aktuell skatt tidigare perioder	–13	16
Redovisad skatt	**–33 829**	**–15 056**

Not 13 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 3,76 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2010 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2010. Begränsningen regleras i förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag.

På årsstämman 2011-03-07 kommer en utdelning avseende 2010 att föreslås om 2 556 kkr, vilket motsvarar 3,76 procent av aktiekapitalet 68 000 kkr. Utdelning avseende 2009 uppgick till 2 788 kkr.

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	2 340	–
Investeringar	2 115	2 340
Omklassificeringar	–396	–
Utgående anskaffningsvärde	**4 059**	**2 340**

Belopp i kkr

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Avkastningsvärde, mkr	2010	2009
Ingående avkastningsvärde	17 784	16 300
Investeringar	406	363
Övrig värdeökning	1 304	1 121
Utgående avkastningsvärde	**19 494**	**17 784**

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag. I modellen används utgående hyror och beräknat hyresbortfall för det kommande året, normaliserade drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftnetton under kalkylperioden görs antaganden om inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets läge och ålder. Läget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets värderingsmodell baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. De avvikelser som finns består i interna antaganden om högre drift- och underhållskostnader. För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett representativt urval av bolagets fastigheter årligen.

I den aktuella fastighetsvärderingen bedömdes bostadshyrorna öka med 1,75 procent för 2011 och den framtida hyresutvecklingen beräknades följa den allmänna prisutveckingen (KPI) som bedömdes till 2,0 procent per år. Drift- och underhållskostnaderna har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierade mellan 350 kr/kvm (360) och 465 kr/kvm (456) för 2011. Dessa kostnader antogs därefter följa KPI med ett tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent. Till detta kommer fastighetsskatt. För bostäder beräknas fastighetsskatten (kommunal avgift) som den lägsta av 1 302 kr/lägenhet eller 0,4 procent av taxeringsvärdet för år 2010 som därefter räknas upp med 3,0 procent årligen i 10 år. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 3,50 procent (3,75) i läge A1 och 7,25 procent (7,50) i läge C3. Kalkylräntan varierade på motsvarande sätt mellan 5,50 procent (5,75) och 9,25 procent (9,50).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 1 552 mkr (1 524). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till 942 mkr (975). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 406 mkr (363).

Begränsningar finns i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatta som säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal.

Avkastningsvärdet på pantsatta fastigheter uppgick till 8 584 mkr (8 950).

Avkastningsvärdet uppgick till 19 494 mkr (17 784).

Bokfört värde	2010	2009
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	887 152	867 335
Årets anskaffningar	70	–
Årets försäljningar	–64	–
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	705	19 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**887 863**	**887 152**
Ingående nedskrivningar	–16 013	–17 918
Återförda nedskrivningar	884	1 905
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–15 129**	**–16 013**
Ingående avskrivningar	–168 703	–149 458
Årets avskrivningar	–19 848	–19 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–188 551**	**–168 703**

	2010	2009
Mark och markanläggningar (forts.)		
Ingående uppskrivningar	335 270	335 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**335 270**	**335 270**
Utgående planenligt restvärde mark och markanläggningar	**1 019 453**	**1 037 706**
Taxeringsvärden	**4 656 132**	**4 363 462**
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta. Historiska uppgifter om aktiverad ränta saknas. Ränta som ackumulerats fr o m 1996 ingår med:	7 432	7 413
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 968 333	9 709 310
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	263 118	259 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 231 451**	**9 968 333**
Ingående nedskrivningar	–420 676	–440 174
Årets nedskrivningar	–	–4 541
Återförda nedskrivningar	51 315	24 039
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–369 361**	**–420 676**
Ingående avskrivningar	–2 473 960	–2 266 247
Årets avskrivningar	–213 875	–207 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–2 687 835**	**–2 473 960**
Ingående uppskrivningar	2 019 064	2 082 492
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–63 428	–63 428
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**1 955 636**	**2 019 064**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**9 129 891**	**9 092 761**
Taxeringsvärden	**10 617 588**	**10 007 475**
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta. Historiska uppgifter om aktiverad ränta saknas. Ränta som ackumulerats fr o m 1996 ingår med:	85 104	78 883
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	8 500	8 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 500**	**8 500**
Ingående avskrivningar	–886	–461
Årets avskrivningar	–425	–425
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 311**	**–886**
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	**7 189**	**7 614**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**10 156 533**	**10 138 081**

Belopp i kkr

Not 16 Inventarier

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	67 414	64 957
Årets anskaffningar	20 100	4 245
Försäljningar/utrangeringar	–2 002	–1 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 512**	**67 414**
Ingående avskrivningar	–49 215	–45 639
Försäljningar/utrangeringar	1 897	1 788
Årets avskrivningar	–5 041	–5 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–52 359**	**–49 215**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**33 153**	**18 199**

Not 17 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	46 901	46 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 901**	**46 901**
Ingående avskrivningar	–46 901	–46 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–46 901**	**–46 901**
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 18 Pågående ny- och ombyggnation

	2010	2009
Ingående pågående ny- och ombyggnation	374 392	290 555
Under året nedlagda kostnader	406 345	362 677
Under året överfört till byggnader och markanläggning	–263 823	–278 840
Utgående pågående ny- och ombyggnation	**516 914**	**374 392**
Utgående plan enligt restvärde pågående ny- och ombyggnation	**516 914**	**374 392**

Not 19 Andelar i intresseföretag

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	34	34
Årets förändring	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34**	**34**
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	**34**	**34**

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

	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432–9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844–6442	1 841	4 760

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

Not 20 Fordringar hos intresseföretag

	2010	2009
KB Ellesbo 2	5 600	5 600
Summa fordringar hos intresseföretag	**5 600**	**5 600**

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	1 368	1 368
Utrangeringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 368**	**1 368**
Utgående planenligt restvärde andra långfristiga värdepapperinnehav	**1 368**	**1 368**

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	8 932	4 980
Årets förändring	–1 205	3 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 727**	**8 932**
Utgående planenligt restvärde andra långfristiga fordringar	**7 727**	**8 932**

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Upplupna räntebidrag	420	719
Balanserad ränta derivatinstrument	59 547	48 247
Förutbetalda kostnader lån	2 813	2 464
Övriga poster	18 098	9 491
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**80 878**	**60 921**

I balanserad ränta derivatinstrument för 2010 ingår 37 856 kkr som avser 2012 eller senare och i förutbetalda kostnader lån för 2010 ingår 1 895 kkr som avser 2012 eller senare.

Belopp i kkr

Not 24 Obeskattade reserver

	2010	2009
Periodiseringsfond, Tax 05	–	23 468
Periodiseringsfond, Tax 07	12 781	12 781
Periodiseringsfond, Tax 08	37 947	37 947
Periodiseringsfond, Tax 09	6 731	6 731
Periodiseringsfond, Tax 10	1 638	1 637
Periodiseringsfond, Tax 11	13 252	–
Summa obeskattade reserver	**72 349**	**82 564**

Not 25 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2010	2009
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter	758 856	746 796
Finansiella instrument	15 474	12 313
Summa uppskjutna skatteskulder	**774 330**	**759 109**
Uppskjutna skattefordringar		
Finansiella instrument	–8 610	–7 702
Avsättningar	—	—
Summa uppskjutna skattefordringar	**–8 610**	**–7 702**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**765 720**	**751 407**

Not 26 Övriga avsättningar

	2010	2009
Ingående balans	2 282	3 579
Avsättning tagen i anspråk	–561	– 1 297
Utgående balans	**1 721**	**2 282**

Not 27 Skuldernas förfallotider

	Inom ett år	Senare än ett år men inom ett år	Senare än fem år
Låneskulder			
Skulder till kreditinstitut	1 161 129	2 894	—
Skulder till koncernföretag	1 347 162	2 960 000	—
Rörelseskulder			
Leverantörskulder	157 288	—	—
Skulder till koncernföretag	27 429	—	—
Övriga skulder	6 832	—	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 532	—	—
Summa skulder	**3 054 372**	**2 962 894**	**—**

Not 28 Finansiella skulder

	2010		2009	
Räntebärande skulder	**Nominellt värde**	**Marknadsvärde**	**Nominellt värde**	**Marknadsvärde**
Skulder till kreditinstitut	–1 164 023	–1 163 934	–1 837 853	–1 837 407
Skulder till koncernföretag	–4 307 162	–4 311 778	–3 600 000	–3 598 289
Summa	**–5 471 185**	**–5 475 712**	**–5 437 853**	**–5 435 696**

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2010 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,3 år (2,4). Kreditavtal inkluderat uppgår motsvarande siffra till 3,2 år (4,0). Enligt bolagets finanspolicy bör amorteringar och återbetalning av krediter inklusive kreditavtal uppgå till högst 30 procent av den totala kreditvolymen under en kommande 12-månadersperiod samt att maximalt 30 procent av utestående lånevolym får vara hos enskild extern motpart. Bolaget har erhållit bindande kreditavtal på 1 200 mkr (950).

Kreditportföljens förfallostruktur inklusive kreditavtal 2010-12-31

År	**Belopp**	**Andel**
2011	0	0%
2012	1 713 185	31%
2013	900 000	16%
2014	1 150 000	21%
2015	1 508 000	28%
2016–2022	200 000	4%
Summa	**5 471 185**	**100%**

Belopp i kkr

Not 29 Skulder till kreditinstitut

	2010	2009
Checkräkningskrediter	166 023	201 853
Övriga lån	998 000	1 636 000
Summa skulder till kreditinstitut	**1 164 023**	**1 837 853**
Beviljat belopp, checkkredit	425 000	425 000

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Upplupna räntekostnader lån	1 464	1 182
Upplupna räntekostnader derivat	44 859	51 419
Upplupna sociala avgifter	1 454	1 456
Upplupna personalkostnader	4 720	4 632
Upplupna taxebundna kostnader	55 429	49 475
Upplupna ombyggnadskostnader	40 640	36 030
Upplupna underhållskostnader	29 073	10 536
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	2 175	2 413
Balanserad ränta derivatinstrument	32 738	29 284
Förutbetalda hyresintäkter	125 170	122 419
Övriga poster	16 810	12 078
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**354 532**	**320 924**

I balanserad ränta derivatinstrument för 2010 ingår 23 118 kkr som avser 2012 eller senare.

Not 31 Ställda säkerheter

	2010	2009
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	1 078 608	1 727 071
Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag	3 630 134	3 630 134
Spärrade bankmedel	100	2 750
Summa ställda säkerheter	**4 708 842**	**5 359 995**
Säkerheter i eget förvar	4 093 972	3 445 509

Not 32 Ansvarsförbindelser

	2010	2009
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 978	1 995
Ansvarsförbindelse Fastigo	1 401	1 347
Summa ansvarsförbindelser	**3 379**	**3 342**

Not 33 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2010	2009
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	302 617	297 092
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	–	4 541
Återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	–52 199	–25 944
Upplupna projektkostnader	–	11 071
Minskning av avsättningar	–1 431	–
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–150	–245
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**248 837**	**286 515**

Not 34 Erlagd ränta

	2010	2009
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–207 572	–202 354
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–6 240	–5 861
Summa erlagd ränta	**–213 812**	**–208 215**

Not 35 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

	2010	2009
Minskning av kortfristiga fordringar	4 247	16 998
Minskning av avsättningar	–	–2 051
Ökning av rörelseskulder	57 091	26 984
Summa förändringar rörelsekapital	**61 338**	**41 931**

Not 36 Outnyttjade kreditlöften

	2010	2009
Outnyttjad checkräkningskredit	258 977	223 150
Andra outnyttjade kreditavtal	1 200 000	950 000
Summa outnyttjade kreditlöften	**1 458 977**	**1 173 150**

Not 37 Nettolåneskuld

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

Not 38 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har en decentraliserad finansiell organisation, där varje enskilt bolag har en egen finansfunktion och fullt ansvar för bolagets finansiella verksamhet. Upplåning på finansmarknaden sker i huvudsak koncerngemensamt för att erhålla kostnadseffektiv finansiering. Respektive dotterbolag har en finanspolicy inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicyn. Finanspolicyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av bolagets finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till verkställande direktör, styrelse och koncernens moderbolag.

Ränterisk

Ränterisk avser risken att förändrade marknadsräntor påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt.

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk bygger på begreppet ränteexponering, med vilket avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden skall få ny räntebestämning. Om önskad räntestruktur/räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av lån används räntederivatinstrument. Tillåtna derivatinstrument är ränteswappar, ränteterminer inklusive FRAs samt ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens moderbolag.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för bolagets resultat. Framtidenkoncernens finanspolicy föreskriver att den genomsnittliga räntebindningstiden kan variera mellan 1,5 och 8,0 år, med en närmare precisering på 1,5 år till 2,5 år. Poseidons finanspolicy föreskriver att den genomsnittliga räntebindningstiden skall variera mellan 1,6 och 4,0 år, med en närmare precisering på 1,6 år till 2,6 år. Det finns även en begränsning i Poseidons finanspolicy avseende att högst 33 procent av ränteexponeringen får förfalla inom den närmaste 12-månadersperioden. Den 31 december 2010 var den genomsnittliga räntebindningstiden för Poseidons ränteexponering 1,8 år (1,8) med 32 procent (30) som förföll inom den närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,7 och 2,0 år.

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt och uppstår främst vid upplåning i utländsk valuta. Övrig valutaexponering är obetydlig. Finanspolicyn anger att bolagets exponering uteslutande skall vara i svenska kronor. Vid upplåning eller placering i annan valuta än svenska kronor ska valutarisken elimineras genom att ingå valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswappar, valutaterminer och valutaoptioner. Per bokslutsdagen fanns ingen valutaexponering i bolaget.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas i tillräcklig omfattning för att garantera god betalningsberedskap. Bolagets likvida medel, varav merparten utgör marginalsäkerhet för framtida räntekostnader (FRA), uppgick till 0,2 mkr (2,8) vid utgången av 2010. Kreditavtal och outnyttjad del av checkkredit uppgick den 31 december till 1 459 mkr (1 173), varav 859 mkr utgjorde betalningsberedskap.

Bolagets finanspolicy anger att högst 30 procent av utestående lånevolym, inklusive amorteringar, kapitalbelopp samt långfristiga kreditlöften, får förfalla under den närmaste 12-månadersperioden. I likhet med föregående år översteg avtalade långfristiga kreditlöften bolagets låneförfall under den kommande 12-månadersperioden. Dessutom bör den genomsnittliga återbetalningstiden uppgå till lägst 2,0 år samt att maximalt 30 procent av utestående lånevolym får vara hos enskild extern motpart. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående återbetalningstiden till 3,2 år (4,0) och 18 procent (18) av utestående lånevolym förfaller under nästa kalenderår.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Finanspolicyn anger att endast motparter med hög kreditvärdighet accepteras och att eventuellt kassaöverskott skall placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter.

De derivatinstrument som innehas medför en motpartsrisk, det vill säga risken att motparten inte fullföljer sin del av åtagandet. För att begränsa motpartsrisken är endast motparter med god kreditvärdighet accepterade. Så kallade ISDA-avtal (nettingavtal) eftersträvas med motparten. Beräknat som nettofordran per motpart, i de fall bolaget har en fordran, uppgick bolagets samlade motpartsexponering i derivatinstrument den 31 december 2010 till 10 mkr (9) inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 10 mkr (8). Vid beräkningen har netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal.

Administrativ risk

Med administrativ risk avses risken för förluster eller felaktiga affärer till följd av interna brister i organisationen. Den administrativa risken hanteras i finanspolicyn genom att ange strikta ramar för rapportering, riskkontroll, ansvarsfördelning, beslutsordning och attestrutiner. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick år 2010 till –193 mkr (–194). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 3 mkr (5), kostnader för pensionsskuld –5 mkr (–4) samt periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner och förtidslösta lån med –16 mkr (–1). Bolagets kostnadsräntor uppgick till 6 mkr (6) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Bolagets lånevolym har under året ökat med 33 mkr (41).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive räntebidrag uppgick under året till 3,51 procent (3,56).

Marknadsvärden finansiella instrument

Beräkningen av marknadsvärden baseras på marknadsmässiga noteringar. Låneportföljen marknadsvärderas genom diskontering av framtida kassaflöden till ett nuvärde med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Lånen värderas utifrån principen som om de skulle förtidsinlösas, vilket innebär att marknadsmässigt återköpspris för respektive lån framräknas på värderingsdagen. Låneportföljens marknadsvärde uppgick den 31 december 2010 till –5 476 mkr enligt denna värderingsmetod. Detta skall ställas i relation till lånens nominella belopp på –5 471 mkr, vilket innebar att marknadsvärdet understeg det nominella med 5 mkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2009 överskred marknadsvärdet det nominella värdet med 2 mkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. På samma sätt som för lånen värderas respektive ränteswap utifrån ett marknadsmässigt återköpspris på värderingsdagen. FRA-kontrakt värderas genom att skillnaden mellan avslutsräntan och den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt diskonteras. Verkligt värde för derivat med optionsinslag motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Ränteexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument 2010-12-31

År	Ränteexponering, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Disagio, mkr
2011	–1 761	3,6	–13
2012	–1 800	2,8	–5
2013	–600	4,4	–5
2014	–100	–0,7	–3
2015	–610	2,9	–2
2016	0	0,0	–1
2017	–200	4,2	–1
2018	–200	3,5	0
2019-	–200	2,4	0
Summa	**–5 471**	**3,2**	**–30**

I ovanstående tabell har samtliga lån inkluderats på närmaste räntekonverteringsdag, såväl befintliga lån med fast ränta som lån med rörlig ränta. Genomsnittlig effektiv räntesats avseende låneportföljen uppgår till 2,3 procent (1,1).

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2010-12-31, nettofordran/nettoskuld, mkr

Derivatinstrument	Nominellt belopp netto	Marknadsvärde
Ränteswappar	–2 600	–26
FRAs	–1 700	1
CAPs	0	0
Totalt	**–4 300**	**–25**

Volymen ränteswappar för vilka bolaget erlägger fast ränta överstiger volymen ränteswappar för vilka bolaget erhåller fast ränta.

Belopp i kkr

Not 38 Finansiell riskhantering, fortsättning

Känslighetsanalys
Finansnettots räntekänslighet
Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntenivåer som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2010–2013, mkr

	2010	2011	2012	2013
Ränteantagande				
Räntenivå 2010-12-31	–193	–187	–187	–195
Ränta +1 %-enhet		–214	–224	–234
Ränta –1 %-enhet		–159	–151	–156

Låne- och derivatportföljernas räntekänslighet
De verkliga värden som redovisats för låne- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor på balansdagen. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har en beräkning skett utifrån en förändring i marknadsräntorna med en procentenhet.

Låne- och derivatportföljernas räntekänslighet

	Låneportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	**Nominellt värde**	**Marknadsvärde**	**Nominellt värde netto**	**Marknadsvärde**
Räntenivå 2010-12-31	–5 471	–5 476	–4 300	–25
Ränta +1 %-enhet	–5 471	–5 463	–4 300	46
Ränta –1 %-enhet	–5 471	–5 488	–4 300	–100

Not 39 Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den koncern där Bostads AB Poseidon är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 8, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2010	2009
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl Framtidenkoncernen	3,5	3,7
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,5	3,4
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl Framtidenkoncernen	30,0	27,0

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

Not 40 Händelser efter balansdagen

Inga västentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma den 7 mars 2011.

Göteborg 2011-02-14

Marianne Carlström
ordförande

Anders Hållinder

Mats Karlsson

Cecilia Magnusson

Sune Birging

Eva-Lotta Ramberg

Jan Sundberg

Anders Söderman
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-02-14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2011-02-14

Arne Hasselgren
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Sven R. Andersson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

BOSTADS AB POSEIDON
Organisationsnummer 556120-3398

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Bostads AB Poseidon för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 14 februari 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i

BOSTADS AB POSEIDON
Organisationsnummer 556120-3398

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Poseidons verksamhet under 2010.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för en bedömning.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2011-02-14

Arne Hasselgren
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Sven R. Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Styrelse

Marianne Carlström (S)
Ordförande
Född 1946
Invald i styrelsen 2007

Anders Hållinder (FP)
Vice ordförande
Född 1947
Invald i styrelsen 2003

Mats Karlsson (S)
Ledamot
Född 1957
Invald i styrelsen 1992

Sune Birging (M)
Ledamot
Född 1941
Invald i styrelsen 1992

Eva-Lotta Ramberg (S)
Ledamot
Född 1970
Invald i styrelsen 2003

Cecilia Magnusson (M)
Ledamot
Född 1962
Invald i styrelsen 1999

Jan Sundberg (S)
Ledamot
Född 1944
Invald i styrelsen 2007

Ingrid Andreae (S)
Suppleant
Född 1961
Invald i styrelsen 2007

Sonja Lidén Eriksson (KD)
Suppleant
Född 1935
Invald i styrelsen 1999

Elisabeth Olszon (MP)
Suppleant
Född 1946
Invald i styrelsen 2007

Revisorer och arbetstagar-representanter

Revisorer	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig – Bror Frid
Sven R. Andersson	Lekmannarevisor
Arne Hasselgren	Lekmannarevisor
Anita Rutgersson	Lekmannarevisorsuppleant
Gerhard Annvik	Lekmannarevisorsuppleant

Arbetstagarrepresentanter		Född år	Anställd år
Jan Jentzell tf. (Ptk)	Ordinarie	1952	1969
Jan-Olov Isacsson (LO)	Ordinarie	1952	1980
Hans Petersson (Ptk)	Suppleant	1955	1987
Per-Åke Westlund (LO)	Suppleant	1956	1975

Plan för styrelsearbetet 2010	
Februari	Årsbokslut
Mars	Löpande ärenden, årsstämma
Maj	Delårsbokslut och prognos
September	Delårsbokslut och prognos
November	Affärsplan, budget och policybeslut
December	Affärsplan, budget, internkontrollplan och löpande ärenden

Ledning

Anders Söderman
Verkställande direktör
Född 1955
Anställd 1991

Göran Leander
Chef Affärsutveckling
och kommunikation
Född 1954
Anställd 1986

Johan Niklasson
Chef Teknik
Född 1954
Anställd 1995

Sune Niklasson
Personalchef
Född 1951
Anställd 1991

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ Utveckling
Född 1967
Anställd 1992

Marita Åblad
Finanschef
Född 1957
Anställd 2000

Jan Nilsson
Distriktschef Angered
Född 1951
Anställd 1969

Marie Werner
Distriktschef Backa
Född 1965
Anställd 2001

Mats Jones
Distriktschef Frölunda-Högsbo
Född 1955
Anställd 1978

Mattias Andersson
Distriktschef Karlaplatsen
Född 1974
Anställd 2009

Göran Olauson
Distriktschef Kortedala
Född 1951
Anställd 1977

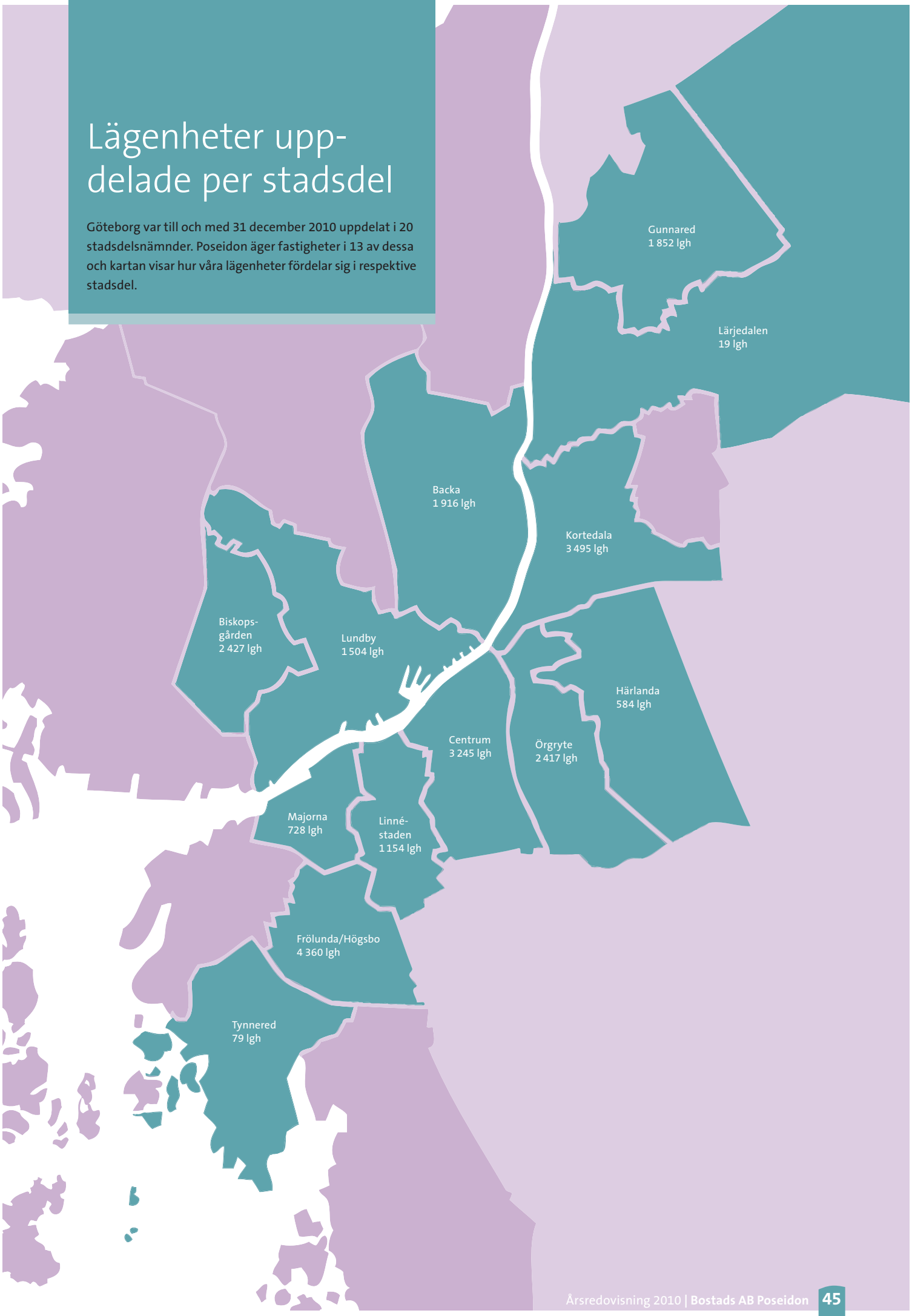
Dennis Anderson
Distriktschef Linné-Guldheden
Född 1965
Anställd 1982

Ann-Catrin Dryselius
Distriktschef Olskroken
Född 1963
Anställd 2002

Bilderna är tagna i Palmhuset i Göteborg.

Lägenheter upp-delade per stadsdel

Göteborg var till och med 31 december 2010 uppdelat i 20 stadsdelsnämnder. Poseidon äger fastigheter i 13 av dessa och kartan visar hur våra lägenheter fördelar sig i respektive stadsdel.



BOSTADS AB
POSEIDON

Bostads AB Poseidon
Angereds Torg 14 • Box 1 • 424 21 Angered

Telefon 031-332 10 00
Telefax 031-332 10 01

www.poseidon.goteborg.se