Bostads AB Poseidon
Årsredovisning 2009

BOSTADS AB
POSEIDON

INNEHÅLL
ÅRSREDOVISNING 2009

Kort om Poseidon	1
Viktiga händelser 2009	3
Detta är Poseidon	4
Poseidons balanserade styrkort	6
Våra bostäder	8
Våra hyresgäster	14
Organisation, ledning och medarbetare	19
Vårt Miljöarbete	23
Vår ekonomi	
Finansiering	27
Fastighetsvärdering	30
Risk- och känslighetsanalys	31
Utblick mot 2010	33
Förslag till vinstdisposition	33
Femårsöversikt	34
Definitioner	36
Året som gick	
Resultaträkning	37
Kommentarer till resultaträkningen	38
Balansräkning	40
Kommentarer till balansräkningen	42
Förändringar i eget kapital	43
Kassaflödesanalys	44
Kommentarer till kassaflödesanalysen	45
Noter	46
Revisionsberättelse	63
Granskningsrapport	64
Fastighetsbestånd	65
Lägenhetsfördelning och bostadsytor	73
Styrelse, revisorer och ledning	74
Karta	75

Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 4–36.

Finansiella rapporter omfattar sidorna 37–62.

Omslagsbilden visar Lågenergihuset på Katjas gata 119, Backa Röd.

VÅRA VÄRDERINGAR

Vi tar ett personligt ansvar

Vi är professionella

Vi väljer samverkan

Vi har integritet

Vi vill utvecklas

Vi är varsamma om naturen

KORT OM **POSEIDON**

Bostads AB Poseidon är ett av Göteborgs största bostadsbolag. Drygt 40 000 personer, var tionde göteborgare, bor i någon av våra lägenheter. Fastighetsbeståndet omfattar 325 bostadsfastigheter med 23 697 lägenheter över hela staden. I vårt bestånd finns allt från äldre, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till helt nybyggda lägenheter. Fastigheternas bokförda värde är 10,1 miljarder kronor och de har ett bedömt marknadsvärde på 17,8 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 187.

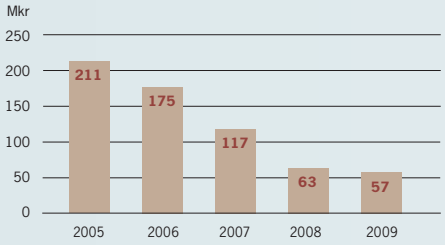
Poseidons viktigaste mål

- stärka Göteborgs utveckling genom att skapa levande och trygga stadsdelar
- uppfattas som det bästa och mest personliga bostadsalternativet i Göteborg

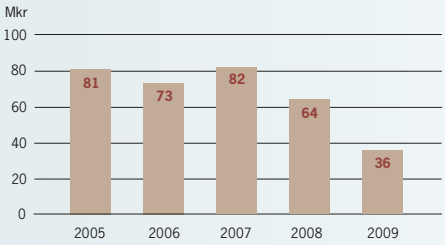
Nyckeltal 2009

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 57 mkr (63).
- Det operativa resultatet, det vill säga resultatet exklusive nedskrivningar, återförda nedskrivningar och realisationsresultat vid fastighetsförsäljningar, uppgick till 36 mkr (64).
- Bostadshyrorna för 2009 höjdes med i genomsnitt 2,75 (1,9) procent på årsbasis.
- Vakansgraden för lägenheter var fortsatt låg och uppgick till 0,1 procent (0,1).
- Underhållsinsatser för 344 mkr (251) genomfördes.
- Bruttoinvesteringarna i fastigheter uppgick till 363 mkr (334).
- 37 lägenheter (62) färdigställdes efter nyproduktion.
- 200 lägenheter (387) färdigställdes efter ombyggnad.
- Soliditeten uppgick till 36,3 procent (36,3).

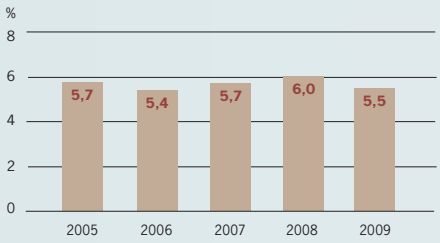
Resultat efter finansiella poster



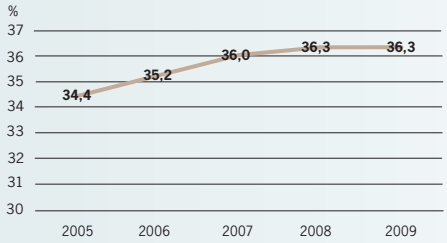
Operativt resultat*



Direktavkastning exklusive räntebidrag*



Soliditet*



*Definition sidan 36

1 VI TAR ETT PERSONLIGT ANSVAR

Björn Krantz, förvaltare, ägnar stor kraft åt att skapa trygghet och säkerhet för Poseidons hyresgäster i Backa genom att aktivt samverka med andra aktörer i stadsdelen. Backa BASE, som riktar sig till ungdomar mellan 18 och 25 år med försörjningsstöd, är ett exempel.

Falah Fahed, som praktiserar hos Poseidon, har tack vare sina insatser nu en projektanställning i snöjouren.

– Björn är bra. Han engagerar sig i ungdomarna i Backa och dömer ingen på förhand.

– Min grundsyn är enkel, menar Björn. Se till den enskilda människan och visa att du bryr dig, så får du mycket tillbaka.

VIKTIGA HÄNDELSER **2009**

Januari
Poseidon och Hyresgästföreningen i Västra Sverige är överens om hur hyrorna ska fördela sig mellan bolagets områden under 2009. Enligt avtalet, som gäller från den 1 februari, höjs hyrorna med i genomsnitt 2,75 procent på årsbasis.

Februari
Hyresgästenkäterna skickas ut. Förutom Tyréns Temaplan anlitas även undersökningsföretaget AktivBo.

Mars
Klockan 20.30 den 28 mars deltar Poseidon i Världsnaturfondens initiativ Earth Hour och släcker belysningen i de områden där det går, utan att äventyra tryggheten för hyresgästerna. Den timslånga manifestationen hålls till förmån för det globala klimatet och stöds av miljontals människor över hela världen.

Nybyggda Kaverösporten med 36 nya lägenheter ovanpå parkeringsdäcket vid Tunnlandsgatan är klart för inflyttning. Lägenheterna håller hög standard och stor vikt har lagts på att göra innegården till en trivsam mötesplats för de boende. Intresset för lägenheterna är mycket stort.

April
Som ett av de första fastighetsbolagen i landet påbörjar Poseidon ombyggnaden av ett befintligt bostadshus med 16 lägenheter i Backa Röd till ett lågenergihus. Erfarenheterna ska ligga till grund för fortsatta renoveringar och ombyggnader av hus i miljonprogramområden.

Maj
Utbyggnaden av Framtidenkoncernens bredbandsnät startar i Angered. Nätet är öppet, vilket innebär att det råder full konkurrens mellan tjänsteleverantörer för internet och telefoni såväl som tv. Alla koncernens lägenheter ska 2013 ha tillgång till koncernens bredbandsnät.

Juni
Poseidon inviger under stor uppslutning av barn i alla åldrar en ny spontanidrottsplats i Olskroken. På idrottsplatsen finns bland annat konstgräsplan för bollspel, löparbanor, en utmanande inte-nudda-marken-bana, ytor för inlines- och skateåkning samt gungor.

Upphandlingen av etapp två för kvarteret Venus i Norra Gårda står klar. Etappen innefattar de första 148 lägenheterna av totalt 316 och generalentreprenör blir Peab Sverige AB. Första inflyttning i kvarteret mellan Gullbergsån och Anders Perssonsgatan blir i slutet av 2010.

Juli
Traditionen med sommarläger för barn och ungdomar från Poseidons bostadsområden går in på sitt elfte år. Lägren, som genomförs i samarbete med en rad stadsdelsförvaltningar och föreningar i Göteborg, bjuder bland annat på fotbollsskolor och upplevelser i skärgårdsmiljö.

Augusti
Oroligheter blossar upp i Backa Röd och sprider sig till andra stadsdelar, som Biskopsgården och Tynnered. Maskerade ungdomar kastar sten mot polis, räddningstjänst, ambulans och väktare. Bilar, papperskorgar, containrar, men även en fritidsgård och en förskola sätts i brand.

Poseidon arrangerar tillsammans med SABO och Hyresgästföreningen ”Gårdar, grannar och gemenskap” – en konferens om boinflytande och bodemokrati. Närmare 150 personer från hela landet deltar och får även chansen att se hur arbetet går till i tre av Poseidons områden.

September
Närmare 300 hyresgäster från cirka 80 gårdsföreningar i Poseidon samlas till en stor gårdsföreningsfest. Firandet, som i år äger rum i Olskroken, är ett samarbete med Hyresgästföreningen och ett tack till alla de hyresgäster som engagerar sig i sitt boende.

Oktober
Förvaltnings AB Framtidens styrelse fattar investeringsbeslut och godkänner ett program för en om- och påbyggnad av Poseidons fastighet på Glasmästaregatan i Krokslätt, vilket kommer att skapa sammanlagt 106 nya lägenheter. Byggstart planeras till hösten 2010.

November
De första hyresgästerna flyttar in i det ombyggda lågenergihuset på Katjas gata i Backa Röd. Förutom en rad energitekniska åtgärder har kök, badrum och balkonger rustats upp. För att hjälpa de boende att hålla nere varmvattenanvändningen, mäts den separat i varje lägenhet.

December
Poseidon tilldelas utmärkelsen Bästa årsredovisning 2008 för allmännyttiga bolag av Hyresgästföreningen. Enligt motiveringen har årsredovisningen ”en synnerligen god redovisning av mjuka värden såsom ägardirektiv, hyresgästnöjdhet, organisation, medarbetare och miljöredovisning. Redovisningsinformation och nyckeltal presenteras lättillgängligt och är såväl relevant som intressant och andas framtidstro”.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Poseidon (556120-3398) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden (556012-6012), vilket är helägt av Göteborgs Stad.

DETTA ÄR **POSEIDON**

Tillgången till attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i Göteborgs utveckling. Människor söker sig till platser med bra bostäder, goda miljöer och en utvecklad infrastruktur. På sådana platser genereras nya företag och nya arbetsplatser. Bostads AB Poseidons övergripande mål är att bidra till att stärka denna utveckling.

Ägardirektiv

Inriktningen för Poseidons verksamhet är fastställd av Göteborgs kommunfullmäktige och anges i det ägardokument, som beskriver Göteborgs Stads motiv för sitt fastighetsägande. Huvudpunkterna i dokumentet följer nedan.

- 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

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2009

Kommunfullmäktige upprättar varje år prioriterade mål för verksamheten i Göteborgs Stad. Nedan följer de mål som bedöms ha anknytning till Poseidons verksamhet och som bolaget verkar för att uppfylla.

- Miljön ska förbättras i Göteborg genom att resande med kollektivtrafik och cykel ska öka i förhållande till biltrafiken
- Människor har behov av att kunna försörja sig själva och forma sina egna liv, därför ska försörjningsstödet och arbetslösheten minska
- Många medborgare söker bostad, därför ska det byggas 2 000 nya bostäder under 2009
- Många människor har behov av en bra kunskapsgrund, därför ska andelen elever med godkända betyg öka
- Äldre göteborgare har behov av mänsklig samvaro, därför ska äldres möjligheter att vistas ute och delta i sociala aktiviteter öka
- Många människor med psykiska funktionshinder saknar idag arbete och bostad, därför ska antalet fullvärdiga bostäder och möjligheten till meningsfull sysselsättning öka
- Göteborgarna vill ha en ren och trygg stad, därför ska nedskräpningen i Göteborg minska
- Medarbetarnas engagemang som det kommer till uttryck i NMI (Nöjd Medarbetarindex) ska öka
- För att omsätta kunskap till handling ska förvaltnings- och bolagsledningars samt övriga chefers och nyckelpersoners kunskaper i genusfrågor öka
- Eleffektiviteten ska öka
- Förbrukningen av fossila bränslen ska minska
- Sjukfrånvaron ska minska
- Ofrivilliga deltids- och timanställningar ska inte förekomma
- Rekryteringar till kommunens verksamheter på alla nivåer ska bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg

Vår vision

Poseidons vision – *Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva* – är ledstjärnan i arbetet med att förvalta och utveckla våra bostadsområden. Det innebär att vi med:

- grönområden, planteringar, träd och vatten vill skapa en avkopplande och sinnlig boendemiljö.
- lekplatser och andra uteplatser vill stimulera till mänskliga möten och gemenskap.
- ett miljömedvetet tänkande i vårt dagliga arbete vill minimera vår miljöpåverkan.
- engagemang från både hyresgäster och medarbetare vill driva och utveckla vår verksamhet.

Affärsidé

Poseidon strävar efter att vara det bästa personliga bostadsalternativet som möter göteborgarnas krav på ett föränderligt och varierande hyresrättsboende.

Framgångsfaktorer

För att lyckas med våra målsättningar fokuserar vi särskilt på tre faktorer: hyresgästupplevelsen, det gröna Poseidon och medarbetarna.

Hyresgästupplevelsen

Vi ska ge våra hyresgäster de bästa förutsättningarna för att kunna trivas och utvecklas där de bor. Grunden är den goda bostaden, men lika viktigt är det positiva bemötandet från Poseidons personal, inflytandet över det egna boendet, tryggheten i kvarteret och det egna närområdet samt Göteborgs fortsatta utveckling.

Det gröna Poseidon

Vi ska fortsätta att driva vår verksamhet på ett miljöriktigt sätt och utveckla våra gårdar och utemiljöer till trygga och vackra mötesplatser där våra hyresgäster kan trivas och känna sig hemma.

Medarbetarna

Medarbetarna har en stor betydelse för verksamhetens utveckling och därför måste vi hela tiden utveckla oss själva. Utbildning är en väg, men även vår decentraliserade organisation ger oss stora möjligheter att förändra och utveckla vårt arbetssätt. Lika viktigt är att vårda gemenskapen och trivseln på våra arbetsplatser.

Värderingar

Allt det vi gör inom Poseidon präglas också av våra värderingar. En viktig grundval är principen om alla människors lika värde, som förbjuder all form av diskriminering.

Vi tar ett personligt ansvar

”Man”, ”någon” eller ”vi” får sällan någonting gjort. Det inser vi och därför tar alla medarbetare personligt ansvar för Bostads AB Poseidon. Ingen är ansvarig för allt, men alla är ansvariga för något.

Vi är professionella

Vi agerar affärsmässigt. Vi deltar aktivt i verksamhetens utveckling, argumenterar för det vi tror på och respekterar fattade beslut. Vi visar varandra och dem vi möter i våra yrkesroller samma respekt som vi själva förväntar oss att bli bemötta med.

Vi väljer samverkan

Vår verksamhet utvecklas av samarbete och medinflytande och därför bjuder vi in hyresgäster, leverantörer och andra viktiga aktörer i vår omgivning att delta. Vi är öppna med information och lyhörda för andras önskemål. Vi prioriterar det mänskliga mötet.

Vi har integritet

De som möter oss kan lita på att vi står för vårt ord och våra handlingar. Vi står emot otillbörliga påtryckningar och försöker inte själva påverka för att vinna fördelar eller undvika obehag. Ärlighet är en självklarhet.

Vi vill utvecklas

Den som inte utvecklas stagnerar och därför försöker vi ständigt förnya oss. Att göra något är alltid bättre än att göra inget. Därför uppmuntrar, tillvaratar och belönar vi visat engagemang från medarbetare, hyresgäster och andra i vår omgivning. Och vi är förlåtande mot den som gör fel.

Vi är varsamma om naturen

Vi förstår att naturens resurser inte är outtömliga och handlar därefter. Omsorgen om miljön får och ska inverka på alla våra beslut. Vi tänker långsiktigt.

Balanserad styrning

Poseidon arbetar med så kallad balanserad styrning för att spegla verksamheten utifrån flera perspektiv och öka förutsättningarna för att långsiktigt upprätthålla en god kvalitet. Det balanserade styrkortets fyra perspektiv är: hyresgäster, medarbetare, verksamhet samt ekonomi. Mätetalen inom varje perspektiv bestäms med utgångspunkt från ägarens övergripande mål och bryts varje år ned till mätbara mål inom ramen för styrkortet. Måluppfyllelsen mäts årligen genom kund- och medarbetarenkäter samt genom bolagets affärssystem.

Utöver dessa mätetal fokuserar vi på ytterligare ett antal mål satta med utgångspunkt från vår vision och vår ägares riktlinjer. Målen är såväl ekonomiska som kvalitativa och har en stark förankring i verksamheten. För att nå de uppställda målen utgör bolagets övergripande affärsplan ett viktigt styrmedel. Motsvarande innehåll återfinns inom affärsplanerna för de sju geografiskt avgränsade distrikt, som tillsammans utgör bolagets operativa verksamhet.

Hållbar utveckling

Poseidons uppdrag att stärka Göteborgs utveckling samtidigt som de boende ges ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning, ligger väl i linje med begreppet hållbar utveckling. Vårt uppdrag inrymmer samtliga dimensioner.

Den ekologiska dimensionen, som innebär att vi försöker minska vår miljöpåverkan och samtidigt stimulera miljövänliga beteenden hos våra hyresgäster.

Den sociala dimensionen, som utgör grunden i vårt uppdrag och som handlar om att bidra till ett bättre och mindre segregerat Göteborg för alla göteborgare.

Den ekonomiska dimensionen, som pekar på vikten av en stark ekonomi som en grundläggande förutsättning för vår verksamhet.

POSEIDONS BALANSERADE **STYRKORT**

Vår vision

Tillsammans skapar vi gröna hem där människor vill bo och leva

Framgångs-faktorer

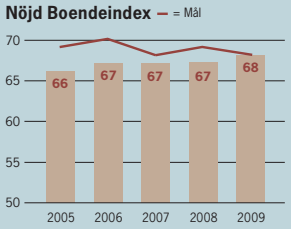
Hyresgästupplevelsen | **Det gröna Poseidon** | **Medarbetarna**

Balanserad styrning

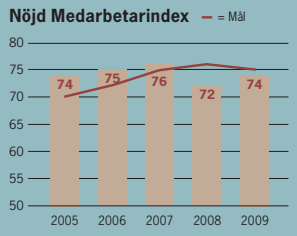
Hyresgäster | **Medarbetare** | **Verksamhet** | **Ekonomi**

Mätbara mål

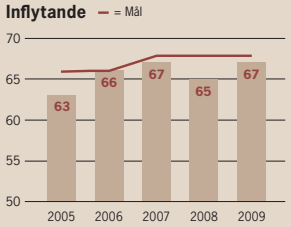
Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vi i förlängningen ska kunna utveckla vår verksamhet. Målet 2009 var att nå ett Nöjd Boendeindex på totalt 68, vilket infriades.



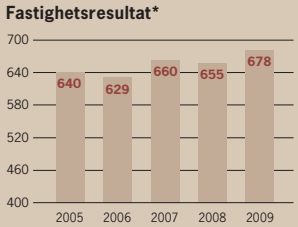
Ökad trivsel bland våra medarbetare är till gagn för såväl hyresgästerna som bolaget i stort. Målet för Nöjd Medarbetarindex 2009 var större än 75. NMI ökade med 2 enheter och blev 74.



Att hyresgästerna upplever att de kan utöva inflytande över den egna bostaden och dess omgivningar får positiva effekter på många plan. Vårt mål 2009 var att nå ett indexvärde för inflytande på 68. Utfallet blev 67, vilket är en ökning med två enheter.



En stark ekonomi är en förutsättning för att kunna genomföra nyproduktion, ombyggnad och underhåll samt uppfylla våra ägares uppställda krav. Målet 2009 var att nå ett fastighetsresultat på 691 mkr. Utfallet blev 678 mkr.



*Definition sidan 36

2 VI ÄR PROFESSIONELLA

Poseidon tar aktivt till vara sina medarbetares idéer och kreativitet. Alla har också möjlighet att diskutera och påverka förslag som kan få konsekvenser för den egna arbetssituationen. Under 2009 engagerade man samtliga husvärdar, miljövärdar, förvaltare och säljare för att utvärdera bolagets nuvarande modell för lägenhetsunderhåll. Bland annat användes mentometrar för att ta pulsen på allas åsikter.

– Svaret kommer inom loppet av några sekunder, vilket skapar närvaro vid mötet. Det är också ett bra sätt att lyfta tyngre frågor eftersom röstningen är anonym, säger Diana Djoric, informatör.

VÅRA **BOSTÄDER**

Poseidons uppgift är att erbjuda göteborgarna ett bra boende. Först och främst genom att tillhandahålla ett brett utbud av lägenheter. Men också genom att bidra till att skapa levande och attraktiva stadsdelar.

Göteborgs utveckling

Början av 2009 präglades av finanskrisen och problemen för tillverkningsindustrin. Många människor varslades från sina jobb och det var först under hösten som varslen gick tillbaka till lägre nivåer. Sammanlagt varslades cirka 7 500 personer från sina arbeten. Allra mest steg arbetslösheten för ungdomarna. I november 2009 var 7,8 procent av befolkningen mellan 16–64 år i Göteborg anmälda till Arbetsförmedlingen som arbetslösa eller i arbetsmarknadspolitiska program, vilket motsvarar drygt 26 500 personer. Samtliga stadsdelar i Göteborg påverkas av den stigande arbetslösheten, och även i stadsdelar som normalt sett har få arbetslösa har det skett en fördubbling av arbetslösheten. Som ett led i att arbetsmarknaden försämrats påverkas också andra faktorer. Exempelvis ökar andelen av befolkningen som behöver försörjningsstöd, fler företag går i konkurs och nyföretagandet är lägre. Vid årsskiftet 2009/2010 finns dock tecken på att det sakta börjar ske en återhämtning i konjunkturen. Det gäller såväl Västra Götaland som Göteborgsregionen och i de flesta branscher.

Befolkningsökning

Både 2008 och 2009 har befolkningen i Göteborg ökat betydligt mer än de tidigare åren under 2000-talet. Göteborg hade drygt 506 000 invånare efter de första tre kvartalen år 2009. Det är en ökning jämfört med samma period året innan på drygt 7 100 personer. En av förklaringarna till ökningen är att det föds rekordmånga barn. Ytterligare en anledning till befolkningsökningen är att det sker en stor inflyttning från utlandet till Göteborg.

Tillskott av bostäder

Under 2009 färdigställdes totalt 1 280 nybyggda bostäder, varav 330 hyresrätter i Göteborg. Det är något färre än vad som prognosticerades ett år tidigare. Av nybyggena under 2009 var cirka 930 lägenheter i flerbostadshus, cirka 320 i småhus och cirka 30 i gruppbostäder. Samtidigt påbörjades produktionen av 840 lägenheter i flerbostadshus i Göteborg. Merparten, 540 stycken, utgjordes av hyresrätter.

Flerbostadsmarknadens aktörer

Ägarna av fastigheter med hyreslägenheter i Göteborg fördelar sig på tre huvudgrupper: kommunägda bolag, större privatägda bostadsföretag och institutioner samt mindre, privata bostadsföretag och privatpersoner.

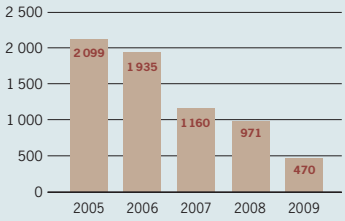
Poseidon äger och förvaltar sammanlagt 325 bostadsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om 1 595 312 kvm. Med sina 23 697 lägenheter är Poseidon den enskilt största aktören. Bolaget har en marknadsandel på cirka 10 procent av den totala bostadsmarknaden och cirka 17 procent av alla hyresrätter i Göteborg. Tillsammans med de övriga kommunägda bostadsföretagen inom Framtidenkoncernen utgör bolagen en dominerande aktör på flerbostadsmarknaden. De största privata ägarna av hyresfastigheter är Stena Fastigheter, Acta och Wallenstam.

Ombildning till bostadsrätter

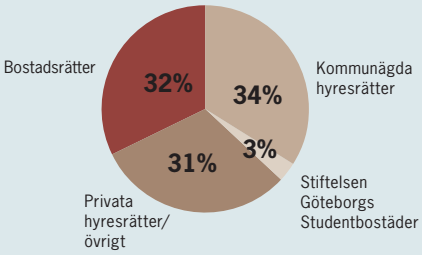
Under den senaste tioårsperioden har cirka 12 500 hyreslägenheter i Göteborg omvandlats till bostadsrätter. Under 2009 ombildades 470 hyresrätter till bostadsrätter. Det är omkring hälften jämfört med 2008, då 971 hyresrätter ombildades till bostadsrätter. Det är också det lägsta antalet ombildade hyresrätter under 2000-talet.

Även Framtidenkoncernen, däribland Poseidon, har under de senare åren genomfört ombildningar. Den senaste ombildningen Poseidon genomförde var dock 2006 i Övre Lövgärdet. Bakgrunden är ägarens direktiv att stärka Göteborgs utveckling genom ett långtgående inflytande för de boende och ökat ansvarstagande över den egna bostaden.

Antal hyresrätter i Göteborg som omvandlats till bostadsrätter



Flerbostadsmarknaden Göteborgs Stad



Fokus har legat på att bredda upplåtelseformerna i områden med ensidig övervikt av hyresrätter. Sedan år 2000 har koncernens bostadsföretag ombildat sammanlagt 689 lägenheter till hyresrätter.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Bostadsmarknaden kan delas in i en ordinarie och en övrig bostadsmarknad. På den ordinarie hyresrättsmarknaden i Göteborg finns marknadsplatsen Boplats Göteborg och bostadsföretagens egna förmedlingar. Därtill kommer marknaderna för bostadsrätter och småhus. Sedan några år tillbaka har det varit svårt att få en bostad i vissa områden, särskilt i centrum. Den övriga bostadsmarknaden består av särskilda lösningar för de bostadskonsumenter med bostadsbehov, som de av olika skäl inte kan tillgodose på egen hand. Kommunen har ett ansvar enligt socialtjänstlagen att hjälpa dessa till ett boende.

Förmedling av hyreslägenheter

Under 2009 fick 3 219 hushåll ny lägenhet hos Poseidon. Av dessa utgjorde 24 procent internbyten. Resterande lägenheter lämnades till Boplats Göteborg, med undantag för direktbyten, sociala förturer och medicinska förturer.

Boplats Göteborg ägs av Göteborgs Stad och tre av de kommunala bostadsbolagen, däribland Poseidon, samt några av de privata fastighetsägarna. På Boplats Göteborgs hemsida presenteras lägenheter från samtliga kommunala hyresvärdar samt flera av de privata värdarna i Göteborg. För att söka en lägenhet måste sökande registrera sig och aktivt söka lägenheter av intresse. Lägenhetsutbudet på hemsidan uppdateras dagligen och lediga lägenheter går även att söka via post och personligt besök.

Lägenheterna på Boplats Göteborg fördelas genom att bostadsföretagen för varje lägenhet sätter urvalskriterier som exempelvis hushållssammansättning, ålder och inkomst. Därutöver görs ett urval av de sökande utifrån andra personliga önskemål eller krav som den sökande har på en bostad. Poseidon, liksom Framtidenkoncernens bostadsbolag, tilllämpar registreringsdatum på Boplats som ytterligare ett kriterium vid förmedling av lägenheter. Syftet är att nå en rättvisare förmedling av lägenheter och göra det enklare för de sökande att förutse sina möjligheter att bli kallade till visning.

Antalet förmedlade lägenheter via Boplats Göteborg – exklusive nyproducerade studentbostäder – ökade under 2009 jämfört med föregående år. Totalt förmedlades 9 702 lägenheter (8 650) lägenheter) via Boplats Göteborg.

Poseidons fastighetsbestånd

Poseidons fastigheter har en varierad ålderssammansättning och god spridning över Göteborgs kommun, samtidigt som de är koncentrerade i enheter som skapar goda förutsättningar för rationell förvaltning. Bolagets bostadsförvaltning är organiserad i sju distrikt. Kartorna på sidorna 75 och 76 visar hur lägenheterna fördelar sig över Göteborg.

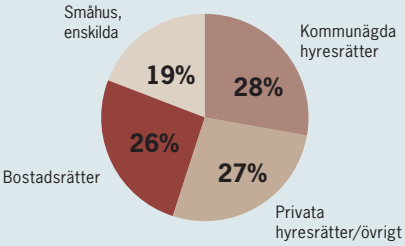
Som framgår av förteckningen på sidan 73 består drygt 58 procent av beståndet av lägenheter på två rum och kök eller färre med en genomsnittlig yta på 51 kvm. 42 procent består av lägenheter på tre rum och kök eller större, med en snittyta på 81 kvm.

Fördelningen av lägenhetsstorlekarna speglar i stort stadens befolkningssammansättning, men det finns ett behov av stora lägenheter och dessa är mycket få i bolaget.

Distrikt Angered

Längst i norr ligger distrikt Angered med 1 871 lägenheter, de flesta från 1970-talet. Flertalet av husen i Övre Lövgärdet är renoverade och ligger luftigt och grönt nära Vättlefjälls vildmark. Poseidons fastigheter i Angered Centrum utgörs av låghus i direkt anslutning till affärer, kultur och annan service vid Angereds torg. I Övre Lövgärdet pågår en omfattande upprustning. Till distriktet hör också en fastighet i Agnesberg.

Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



Poseidons lägenhetsfördelning	antal	%
1 rum och kök	2 792	12
2 rum och kök	11 050	46
3 rum och kök	6 642	28
4 rum och kök	2 785	12
5 rum och kök eller större	428	2
Total	**23 697**	**100**

Distrikt Backa

Inom distrikt Backa på Hisingen äger Poseidon 1 916 lägenheter i 1960-talsområdena Brunnsbo och Backa. Fastigheterna inom distriktet består av både låg- och höghus omgivna av villor och mindre flerfamiljshus. Närheten till centrala Göteborg och andra affärscentra är stor och kommunikationerna goda. Backa genomgår för närvarande en omfattande upprustning och förnyelse.

Distrikt Karlaplatsen

Poseidons andra Hisingsdistrikt är Karlaplatsen med 3 923 lägenheter, delar av dem i landshövdingehus i Kvillebäcken och Brämaregården, nära Lindholmen. Poseidon äger också bostäder i genuina 1940- och 1950-talsområden som Jättesten samt Kyrkbyn och Lundby i Sannegården. Till distriktet räknas även Norra och Södra Biskopsgården, Länsmansgården samt Karlaplatsen i Svartedalen.

Distrikt Frölunda–Högsbo

Längst västerut ligger distrikt Frölunda–Högsbo med 4 418 lägenheter. Här finns bostadsområden som Frölunda Torg, Järnbrott, Gånglåten och Frölunda Kyrkby. Allra närmast havet ligger Kumleskär, ett låghusområde i Önnered från 1990-talet. I Kaverös har närmare 116 nya lägenheter skapats de senaste åren genom att bolaget byggt på fyra bostadshus och ett parkeringshus.

Distrikt Kortedala

I nordöstra Göteborg äger Poseidon 3 495 lägenheter i Norra och Södra Kortedala. Båda är 1950-talsområden där man låtit fastigheterna följa terrängen och på så vis bevarat landskapet. Gamlestaden, med bland annat sina tidstypiska trevåningshus från 1920- och 1930-talet, hör också till detta distrikt.

Distrikt Linné–Guldheden

Distrikt Linné–Guldheden rymmer bolagets största och mest centrala fastighetsbestånd. Här äger Poseidon 4 741 lägenheter av mångskiftande karaktär; allt från Linnégatans paradvåningar och Hagas välbevarade kullerstensidyll till Krokslätts låghus och de högt belägna 1930-respektive 1950-talshusen i Johanneberg och Guldheden. Till distriktet hör även Sandarna i väster.

Distrikt Olskroken

Även Olskroken är ett distrikt med stor variation bland sina 3 333 lägenheter. Hit hör själva Olskroken med sina 1980-talshus och landshövdingehusen i Redbergslid men även Lunden, Bagaregården och Kallebäck. Kålltorp och Härlanda är andra stadsdelar i östra Göteborg, som bjuder på småskaligt boende nära Delsjöns vidsträckta fritidsområde. Vid Stampen ligger även kvarteret Norra Ågatan, som färdigställdes 2004. Byggnation av sammanlagt 316 lägenheter i Kvarteret Venus i Norra Gårda är under uppförande.

Nya villkor för bostadsbyggande

Poseidon arbetar kontinuerligt och aktivt med att ta fram projekt och planer för nybyggnad, både på stadens och på egen mark. Ambitionen är att skapa sunda bostadsmiljöer med god arkitektur, lägre energiförbrukning och därmed låga drifts- och underhållskostnader för en långsiktig förvaltning. All förnyelse som sker i bolagets regi syftar till att stärka Göteborgs attraktionskraft och tillväxtförmåga.

Målet är att varje nyproducerad fastighet ska bära sina egna kostnader samtidigt som hyrorna ska vara rimliga. Det kräver en ständig strävan efter att hålla nere produktionskostnaderna utan att göra avkall på god kvalitet och god fastighetsekonomi.

Bostadsbyggandets förändrade villkor, till följd av minskade statliga bidrag inom bostadssektorn, har medfört att nyproduktionen sker på allt mer marknadsmässiga villkor. Från och med januari 2007 upphörde investeringsbidraget för hyresrätter samtidigt som knappheten på produktionsresurser började bli kännbar. Detta medförde kraftigt höjda nettoproduktionskostnader vid byggande av hyresbostäder. Så såg situationen ut fram till hösten 2008, då tillgången till produktionskapacitet ökade i samband med den accelererande finanskrisen. Det ökade utsikterna att starta projekt med en mera stabil produktionskostnadsutveckling. Samtidigt inverkade finanskrisen negativt på möjligheterna att starta upp större planerade projekt, bland annat genom att bankernas utlåningskapacitet till företag minskade samtidigt som kreditmarginalerna ökade. Eftersom behovet av nya bostäder är stort, beslöt bolaget att prioritera planerad nyproduktion under 2009 och förskjuta vissa ombyggnadsprojekt med betydande investeringsdelar tillfälligt framåt i tiden. Det sedvanliga underhållet genomfördes dock enligt plan.

Nyproduktion och tillbyggnad

Poseidons ambition är att bygga cirka 200 hyresrätter per år de kommande åren.

Under 2009 färdigställde Poseidon 37 lägenheter efter nyproduktion. Samtliga lägenheter är belägna i Kaverös. Huvuddelen av de nyproducerade lägenheterna finns på Tunnlandsgatan, där ett parkeringshus byggts på med två våningsplan, vilket skapat 36 nya lägenheter. Ytterligare ett parkeringshus är under påbyggnad och hela nyproduktionen i Kaverös beräknas stå klar i mars 2010.

Projekteringen av kvarteret Venus i Norra Gårda, som avbröts hösten 2007 på grund av en överhettad byggmarknad, återupptogs och färdigställdes 2008 då även grundläggningsarbetena kunde starta. Upphandlingen av hälften av bostadshusen påbörjades i september 2009. Hela kvarteret kommer att bestå av tre punkthus och en huslänga i vinkel, samtliga i sju våningar, förutom hörnhuset som blir tolv våningar. Sammanlagt byggs 316 hyreslägenheter och första inflyttning beräknas ske i december 2010. Hela kvarteret planeras stå klart 2012.

Ombyggnad

Under 2009 färdigställde Poseidon totalt 200 lägenheter efter ombyggnation.

Huvuddelen av bolagets ombyggnadsinsatser under 2009 genomfördes i Backa Röd och Övre Lövgärdet.

Backa Röd

Den omfattande förnyelsen och upprustningen av miljonprogramsområdet Backa Röd fortsätter. Området, som är Poseidons enskilt största bostadsområde med sammanlagt 1 564 lägenheter, har tekniska brister och upplevs ibland som otryggt. Hittills har två etapper om sammanlagt 216 lägenheter samt ett studenthus med 124 lägenheter färdigställts. Etapp tre, som omfattar 168 lägenheter, startade tredje kvartalet 2007 och färdigställdes under 2009. Under 2009 slutfördes även en renovering och energiombyggnad av ett fyravånings punkthus på Katjas gata i Backa Röd. Investeringsbeslut för nästa etapp – Backa Södra etapp ett med 224 lägenheter – togs i slutet av året och byggstart planeras ske sommaren 2010. I samband med förnyelsen förses hela Backa Röd successivt med miljöhus, där hyresgästerna kan sortera sitt avfall i 13 fraktioner.

Övre Lövgärdet

I Övre Lövgärdet påbörjades 2004 en provetapp som omfattade 39 lägenheter med upprustning av fasader, tak och entréer samt renovering och förstoring av befintliga balkonger. Utifrån dessa erfarenheter startade Poseidon i slutet av 2007 en första ombyggnadsetapp om 126 lägenheter, där också våtutrymmen skulle åtgärdas och köksluckor bytas ut. Dessa inre arbeten, som även utförts i provetappens lägenheter, slutfördes under 2009. Samtidigt fattades investeringsbeslut för en andra ombyggnadsetapp om 224 lägenheter. Byggstart är planerad till sommaren 2010.

Underhåll

Poseidon fortsätter den kraftiga satsningen på våtrumsrenoveringar. Under senare år har renoveringar genomförts på Intags- och Björcksgatan i Kålltorp, på Gråberget och i bolagets ombyggnadsprojekt i Backa Röd och Övre Lövgärdet.

Några projekt med betydande investeringsdelar fick på grund av finanskrisen dock skjutas något fram i tiden, men kunde startas upp igen hösten 2009. Detta berörde renovering av Dr Forselius Backe etapp fyra och fem, projekten i Gråberget, ombyggnaden av Backa Södra etapp ett samt Övre Lövgärdet etapp två.

Sammanlagt uppgick Poseidons satsningar på nyproduktion, ombyggnad och underhåll till 707 mkr (585) under 2009, varav 363 mkr (334) avsåg investeringar och 344 mkr (251) underhållskostnader. Det innebär en ökning med 21 procent jämfört med föregående år. Värdehöjande förbättringar är investeringar och bokförs som en tillgång i bolagets balansräkning. Utgifter som innebär återställande av funktion och standard belastar resultatet som en underhållskostnad.

Planärenden

Göteborgs Stad planerar för en fortsatt förtätning och utbyggnad av staden. Poseidon initierade och drev under året ett flertal planarbeten och begärde även markanvisning i olika stadsdelar. Under 2009 omfattar Poseidons pågående planärenden för nyproduktion cirka 500 lägenheter. Planerade planärenden är ytterligare cirka 800 lägenheter. De flesta av bolagets planerade nybyggnationer planeras i centrala lägen och i anslutning till goda kommunikationer. Dessa lägen efterfrågas av bostadssökande men medför ofta överklaganden från kringboende. De senaste åren har antalet överklaganden ökat kraftigt, vilket försenat berörda planprocesser.

Nordåsgatan – 50 lägenheter

Planen för två nya punkthus i Bagaregården antogs i september 2008 och överklagades ända till regeringen, men vann laga kraft i december 2009.

Torpagatan – 190 lägenheter

Poseidon har fått en markanvisning tillsammans med HSB, där Poseidon tilldelats två tredjedelar av markanvisningen och räknar med att kunna skapa 190 nya hyresrätter. Planen ställdes ut i maj 2009 och byggnadsnämnden tog under hösten beslut om ytterligare en utställning. Byggstart kan ske under 2010, förutsatt att inga överklaganden sker.

Dr Forselius Backe – 70 ungdomsbostäder

Planen antogs i december 2009.

Växelmyntsgatan – 100 lägenheter

Planarbetet startade våren 2009. Planen beräknas vara klar våren 2010 med byggstart i början av 2011.

Mandolingatan – 100 lägenheter

Planarbetet startade våren 2009 och beräknas vara klart sommaren 2010.

Förvärv och försäljningar

Poseidons huvudmotiv för att köpa och sälja fastigheter är att effektivisera förvaltningen och ta ett aktivt ansvar för utvecklingen av de stadsdelar där bolaget är verksamma. Köp och försäljningar kan också vara strategiskt viktiga inför kommande upprustning och utveckling av det övriga beståndet. Under 2009 genomfördes inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar.

Grön strategi

Poseidon har sedan mitten av 1990-talet satsat extra på att skapa vackra, trygga och trivsamma utemiljöer efter varje årstids förutsättningar; ett systematiskt arbete som gjort bolaget välkänt nationellt. Förnyelsen av utemiljöerna fortgår, men fokus ligger nu på att utveckla och skapa en tydlig struktur för skötseln och förvaltningen av samtliga bostadsområden.

Som ett viktigt led i det tog Poseidon under 2009 fram en skötselplan för utemiljön. Planen anknyter till två rikstäckande branschsystem inom skötsel och förvaltning; Aff-systemets Teknik 06 och Skötselmanual för bostadsgårdar. Syftet med styrdokumentet är att skapa en gemensam målbild för en önskvärd utemiljö och därigenom underlätta kommunikationen mellan olika intressegrupper som hyresgäster, ledning, medarbetare och entreprenörer.

3 VI VÄLJER SAMVERKAN

Poseidons hyresgäster kan utöva inflytande på många sätt, till exempel vid renoveringar och andra förändringar av boendemiljön. Även gårdsföreningar har blivit en uppskattad form för både inflytande och gemenskap. Ett annat sätt att skapa delaktighet är att bjuda in till relationsskapande aktiviteter. Kvällens kransbindning i Guldheden samlar över hundra hyresgäster i alla åldrar.

– En bostad i Poseidon är inte bara tak över huvudet. Du får möjlighet att träffa andra, förverkliga idéer och påverka utvecklingen av ditt bostadsområde, säger Katarina Berntsson, husvärd.

VÅRA **HYRESGÄSTER**

Poseidon har som mål att skapa långsiktiga relationer till nöjda hyresgäster. Grunden är den goda bostaden. Men lika viktigt är inflytandet över det egna boendet, tryggheten i kvarteret och närområdets utveckling.

Kundmål och kundbetyg

Poseidon genomför varje år en kundenkät för att ta reda på hur hyresgästerna upplever sitt boende. Mätningen som kallas Nöjd Boendeindex, NBI, utförs av det oberoende undersökningsföretaget Tyréns Temaplan och utgör ett viktigt instrument för bolagets fortsatta insatser och prioriteringar. Indexet påverkas både av faktorer som Poseidon kan påverka och omständigheter som faller utanför det bolaget kan påverka, eller som är mycket svåra att utöva inflytande över. Påverkbara faktorer är till exempel lägenhetens skick, skötseln av utemiljön och de egna medarbetarnas bemötande, medan bostadens läge, allmänna kommunikationer och lokal service hör till den senare kategorin. Resultaten redovisas i form av ett index på en skala mellan 0 och 100, där värden över 60 anses bra och värden över 70 mycket bra. År 2009 skickades cirka 10 500 enkäter ut och svarsfrekvensen blev 65 procent. Poseidon fick ett helhetsbetyg för Nöjd Boendeindex på 68 (67) och hela sex av sju distrikt ökade sitt NBI med mellan en och tre enheter. Målet är att helhetsbetyget ska uppgå till 69 år 2010.

Även om trenden är positiv satsar Poseidon ytterligare för att fånga upp hyresgästernas synpunkter. Under 2009 anlitades ytterligare ett undersökningsföretag, AktivBo, vars enkät redovisas i form av fem olika index; Serviceindex, Produktindex, Profil, Attraktivitet och Prisvärdhet. Därtill kommer en trendindikator, som speglar förändringar i hyresgästernas upplevelse av sitt boende. Totalt skickades 10 500 enkäter ut och även här blev svarsfrekvensen 65 procent. Resultaten indikerar att Poseidon står sig bra i jämförelse med andra bolag inom fastighetsbranschen. Företaget fick bland annat ett serviceindexvärde på 81,2 procent. Serviceindex är det index som väger tyngst i undersökningen och mäter bland annat trygghet, rent och snyggt, om kunden upplever att man tas på allvar samt får hjälp när det behövs.

Hyresgästinflytande

En av de viktigaste insatserna för att skapa nöjda och trogna hyresgäster är att ge de boende inflytande över den egna bostaden och dess närmaste omgivning. 2009 års NBI-betyg för inflytande blev 67 (65).

Poseidons arbete för ökat boinflytande startade 1997 och har utvecklats i nära samarbete med Hyresgästföreningen. För att styra och stödja processen träffas man regelbundet i en boinflytandekommitté och håller även lokala samrådsmöten. Därtill deltar Poseidon i ett antal bostadsmöten arrangerade av Hyresgästföreningen.

Parternas modell och plan för att bilda gårdsföreningar där hyresgästerna önskar och vill, har genom åren blivit en uppskattad form för såväl gemenskap som inflytande. En gårdsförening är en relativt lös form av sammanslutning utan krav på medlemskap i Hyresgästföreningen. Det kostar inget att bli medlem och gårdsföreningarna har egen ekonomi med intäkter, som de disponerar självständigt. Medlen beviljas och förmedlas via Hyresgästföreningen och vad gårdsföreningarna vill göra bestämmer de aktiva själva. Ett stort antal är aktiva i det praktiska arbetet med utomhusmiljön och har utformat sina egna bostadsgårdar. Andra riktar in sig på hantverksaktiviteter som drejning, snickeri, vävning och sömnad. Många genomför utflykter eller arrangemang för barn och ungdomar och de senaste åren har också flera föreningar bildats med syfte att främja hälsan och erbjuder allt från fysisk träning till yoga och föredrag i olika ämnen. Den första gårdsföreningen bildades hösten 2001 och idag finns 80 aktiva gårdsföreningar runt om i Poseidons bostadsområden.

För att tacka alla engagerade hyresgäster bjöd Poseidon och Hyresgästföreningen för andra året i rad in alla gårdsföreningar till en gårdsfest i augusti, den här gången i Olskroken. Totalt träffades närmare 300 hyresgäster för att umgås och utbyta idéer under trivsamma former.

Under augusti anordnade Poseidon, Hyresgästföreningen och SABO även en konferens om boinflytande och bodemokrati. Under två intensiva dagar mötte 150 personer från hela Sverige upp i Göteborg för att ta del av utvecklingen och de samlade erfarenheterna av boinflytande i Poseidon.

Samverkan i olika former

Poseidons hyresgäster kan utöva inflytande på många områden. Berörda hyresgäster uppmuntras alltid att delta i arbetsgrupper eller komma med synpunkter i samband med renoveringar, ombyggnationer eller andra förändringar av boendemiljön.

Den direkta dialogen med bolagets medarbetare är lika viktig och formerna utvecklas ständigt. Ett exempel är mingelmöten på bostadsområdesnivå, möten som syftar till att fånga upp hyresgästernas frågor och förslag till förbättringar av den egna närmiljön.

För att öka möjligheten till inflytande har Poseidon inlett ett arbete för att se över nuvarande modell för lägenhetsunderhåll.

Mervärden

Poseidon strävar efter att premiera trogna hyresgäster i flera sammanhang. Ett är den interna omflyttningskön, där befintliga hyresgäster erbjuds förtur till lediga lägenheter.

Även hemmaboende barn i åldrarna 18–23 ges förtur till lägenheter. Hälften av bolagets lediga enrumslägenheter ska enligt Poseidons fördelningsprinciper tilldelas denna förtursgrupp.

Företaget bjuder in till olika trivselskapande och kollektiva hyresgästaktiviteter. Flest deltagare samlar förnöjelser som bussresor, familjedagar och gårdsfester, där var tionde hyresgäst deltar.

Andra sätt att bygga långsiktiga relationer är sommarläger för barn och ungdomar i bolagets bostadsområden. Genom att subventionera avgifterna gör Poseidon det möjligt för många barn att delta i aktiviteterna. Årets sommarläger för hyresgästers barn erbjöd bland annat fotbollsskolor och upplevelser i skärgårdsmiljö.

Poseidon anställer varje år ett stort antal feriearbetande ungdomar, många av dem från bolagets egna områden. Under sommaren uppgick de till 113 personer.

Under 2009 samarbetade Poseidon med flera organisationer, vars arbete speglar företagets värderingar. Tillsammans med Hisings-Backa FC arrangerade man för första gången Backa-Cupen för flickor och pojkar födda 1998–2001, dit hela 30 lag från Göteborg anmälde sig. Poseidon stöttade också bygget av Anders Svensson-vallen, en konstgräsplan i Guldheden, för att ge fotbollsintresserade barn och ungdomar bättre träningsmöjligheter.

Poseidon stödjer även kunskapssatsningar som Natur & Miljöpärmen, ett läromaterial för miljö och hållbar utveckling, som delas ut gratis till elever i årskurs 4–6.

Insatser för ökad integration

Poseidon arbetar kontinuerligt för att bidra till ökad integration och en hållbar social utveckling. Bolagets uthyrningspolicy säkerställer att alla bostadssökande har likvärdiga förutsättningar för att få en bostad, oavsett härkomst, bakgrund, inkomstslag eller andra omständigheter.

Företagets interna omflyttningssystem där trogna hyresgäster har företräde, omfattar även hyresgästerna i kommunägda HjällboBostaden och Gårdstensbostäder. Till detta kommer att hyressättningen differentieras utifrån fastigheternas geografiska och tekniska kvaliteter. Det innebär att bolaget kan erbjuda lägenheter med varierande storlek, standard och prisläge inom ett och samma område, centralt beläget eller ej.

Varierande upplåtelseformer är ett viktigt led i arbetet med att utveckla bostadsområden och bidra till ökad integration. Den fördelning som råder mellan upplåtelseformerna i bolagets områden följs därför upp kontinuerligt, liksom utvecklingen för bostadsrättsföreningen i Övre Lövgärdet som ombildades 2006.

Genom en särskild antidiskrimineringsklausul i varje upphandling, kan Poseidon även motverka diskriminering och påverka attityden till mångfald hos entreprenörer och underleverantörer.

Aktivt trygghetsarbete

Poseidon arbetar målmedvetet för att öka tryggheten i bolagets bostadsområden. Ett viktigt verktyg för att ta reda på hur hyresgästerna upplever tryggheten i sitt boende är den årliga NBI-enkäten. 2009 års betyg för trygghet blev 67 (67).

En stor del av trygghetsarbetet sker löpande inom ramen för bolagets vardagsförvaltning och gäller förbättringar av den fysiska utemiljön. Ökad belysning, rensningar av skymmande buskage och annan växtlighet, förstärkt inbrottsskydd och säkrare parkeringsplatser är några av åtgärderna. Poseidon fortsätter också att fördjupa samarbetet med stadsdelsförvaltningar, närpolisen och andra lokala aktörer. Tillsammans bjuder man till exempel in hyresgäster till trygghets- och mörkervandringar. Under sådana vandringar noteras brister i den fysiska och sociala boendemiljön ur ett trygghetsperspektiv. Noteringarna utgör sedan underlag för fortsatta insatser för respektive ansvarig enhet.

I Gamlestaden, Gunnared och på centrala Hisingen driver Poseidon sedan många år ett lokalt trygghetsskapande arbete i samarbete med andra fastighetsägare. Genom hyresgästenkäter, fastighetsägarbetyg och trygghetsvandringar kartlägger man gemensamt förbättringsområden och prövar nya metoder för att öka tryggheten bland de boende.

Poseidon är också anslutet till Störningsjouren, som konstaterar och åtgärdar nattliga störningar i boendet. Huvuduppgiften för verksamheten är att ta emot telefonsamtal från hyresgäster som blivit störda, informera sig om vad störningen består av och därefter besöka den som stör. Genom Störningsjourens verksamhet har företaget skapat en mer diplomatisk hantering av störningsärenden, vilket resulterat i bättre grannkontakter och hyresgästrelationer. 2009 fick Poseidon ett NBI-betyg på 67 (67) för faktorn störningar. Poseidon ingår också i Ung och Trygg i Göteborg, som är ett samverkansprojekt mellan polisen, åklagarmyndigheten, stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen och de övriga bostadsbolagen i Framtidenkoncernen. Ung och Trygg startade i stadsdelarna Bergsjön, Gunnared, Biskopsgården och Lärjedalen och syftet med projektet är att motverka rekryteringen till kriminella gäng. Ambitionen är att utveckla nya och effektivare samarbetsformer mellan myndigheter, företag och organisationer så att ungdomar i riskzonen fångas upp på ett tidigt stadium. De kommunala bostadsbolagen involveras på olika sätt. Bland annat erbjuds ungdomslägenheter och praktikplatser för ungdomar som vill pröva på att arbeta som fastighetsskötare.

Vakansgrad

Många av Poseidons hyresgäster har bott länge i sin lägenhet. Omsättningen är i stort sett jämn mellan olika geografiska områden, även om den är något lägre i bolagets mer centralt belägna fastigheter. En stor del av avflyttningen från de centrala områdena utgörs av direktbyten med andra hyresgäster. Den totala omsättningen av lägenheter under året var 13,5 procent, varav de interna omflyttningarna inom bolaget utgjorde 3,2 procent. Under 2009 flyttade 2 431 hushåll från Poseidon, vilket motsvarade 10,3 procent av det totala antalet hushåll.

Antalet vakanta lägenheter ligger på en fortsatt låg nivå. Vid årets slut uppgick dessa till 15 lägenheter, vilket motsvarade 0,1 procent.

Hyresutveckling

Överenskommelsen med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige om bostadshyrorna för 2009 innebar en höjning av hyresnivån med i genomsnitt 3,0 procent från och med den 1 februari 2009. På årsbasis motsvarar detta en hyreshöjning på 2,75 procent. De nya hyrorna grundade sig främst på ökade kostnader för el, avfall, vatten och avlopp samt ökade underhållskostnader.

Hyreshöjningen varierade från 0 till 3,33 procent, varav de flesta hyresgäster fick en höjning med 2,67–3,33 procent. Att hyreshöjningen varierar mellan olika områden beror på att Poseidon tillämpar kvalitetshyror. Det innebär att samtliga fastigheter besiktigats och rangordnats efter bedömd kvalitet, som till exempel läge, miljö, trygghet och service. Andra faktorer som vägs in är husens tekniska standard, gemensamma utrymmen och gårdsmiljön. Helhetsbedömningen sätts sedan i relation till den hittillsvarande hyresnivån. Det betyder att de områden som har en hög kvalitet i förhållande till sin hyra får högre hyreshöjningar än de områden där hyran ligger i nivå med eller över boendekvaliteten. De senare får lägre höjningar eller oförändrad hyra. Poseidon och Hyresgästföreningen fortsatte under året att utveckla konceptet med kvalitetshyror.

Under året bildades även en Bostadskommitté med företrädare för bostadsmarknadens parter i Göteborg. Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och de allmännyttiga bostadsföretagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder är härigenom överens om att verka för att utveckla hyresrätten som boendeform. Målet är att hyresrättens konkurrenskraft ska stärkas och att den ska vara ett minst lika attraktivt boende som andra upplåtelseformer.

Lokalhyresgäster

Poseidons lokalbestånd omfattar sammanlagt 92 494 kvm lokalyta, varav 57 982 kvm kommersiella lokaler, främst butiksyta, som förvaltas av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Under 2009 utgjorde Poseidons sammanlagda lokalintäkter 4,4 procent av bolagets totala hyresintäkter. Bland hyresgästerna dominerar Göteborgs Stad, som svarar för knappt en fjärdedel av bolagets totala lokalintäkter. De flesta av hyreskontrakten regleras med indexklausul. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjdes med 5,1 procent från och med den 1 februari 2009.

Boende med särskilda behov

Poseidon samarbetar med kommunens fastighetskontor och andra aktörer för att skaffa fram bostäder till människor, som av sociala och medicinska skäl inte kan få en bostad på egen hand. Under 2009 uppgick dessa förturer till 104 lägenheter.

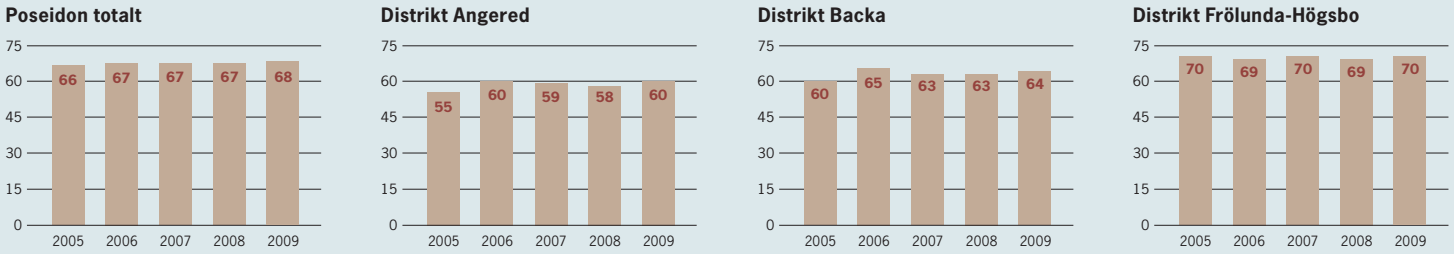
Den ökande andelen äldre i befolkningen kommer sannolikt att medföra en ökad efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service i boendet. Poseidon utreder olika koncept för att tillgodose dessa behov, och inledde under året ett nära samarbete med Göteborgs Stads utvecklingsenhet för äldrefrågor, Senior Göteborg, fastighetskontoret och Göteborgs Stad Biskopsgården kring kvarboende på Stackmolnsgatan. Projektet ska utvärdera de fysiska, tekniska, ekonomiska och sociala dimensionerna i ett förbättrat boende för äldre och ge kunskaper, som sedan kan spridas vidare.

Poseidon beaktar alltid tillgänglighetsaspekter vid ombyggnader och nybyggnad. I kvarteret Venus som är under uppförande i Norra Gårda, kommer till exempel 15 lägenheter att vara anpassade för boende med särskilda behov, samtidigt som utemiljön utformas med hänsyn till funktionshindrade och äldre. Under 2010 är målsättningen att tillgänglighetsmärka alla lägenheter inom beståndet där kraven för tillgänglighet är uppfyllda.

Bredband

Poseidon fortsätter sin satsning på en ny framtidssäker infrastruktur för IT-tjänster genom installation av Framtidens Bredband – ett optiskt fibernät till samtliga lägenheter och lokaler inom Framtidenkoncernen. Målet med utbyggnaden är att erbjuda hyresgästerna tillgång till nya tjänster med stor bandbredd, hög tillgänglighet och valfrihet till konkurrenskraftiga priser. Fibernätet ses också som en del av en plattform som ska möjliggöra utveckling och introduktion av nya boende- och fastighetsägartjänster.

Nöjd Boendeindex per distrikt



Det nya bredbandsnätet är ett öppet nät där hyresgästerna själva har möjlighet att välja vilka tjänster och leverantörer man vill nyttja.

Hemsida och hyresgästtidning

Tyngdpunkten i den direkta dialogen med Poseidons hyresgäster ligger idag hos bolagets husvärdar och medarbetare i BoButikerna. En stor del av den övriga kommunikationen med befintliga hyresgäster och andra målgrupper sker genom bolagets webbplats, som står under ständig utveckling. Under hösten lanserades en särskild kampanjwebb för att synliggöra nybyggnadsprojektet Venus. Här kan besökare följa bygget, läsa mer om området, se planritningar och dela med sig av sina intryck.

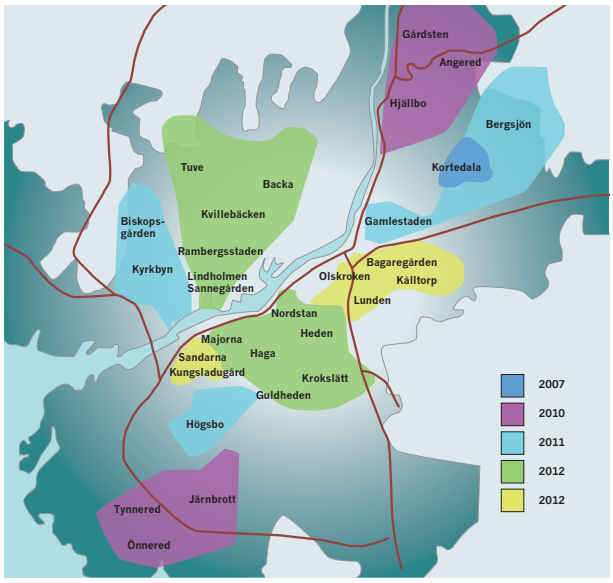
En annan viktig och uppskattad kanal för kommunikation är hyresgästtidningen I Våra Kvarter, som utkommer sex gånger per år. En läsarundersökning under året visade att 79 procent av Poseidons hyresgäster läser varje eller de flesta nummer som utkommer. Tidningen kompletteras av distriktsvisa informationsblad samt trapphusinformation, som förstärker den vardagsnära kontakten med de boende.

Ungdomsbostäder

Kommunstyrelsens beslut att satsa på bostäder för unga, icke-studerande mellan 18 och 29 år, ska ge sammanlagt 1 000 bostäder fram till år 2010. Merparten tas fram genom att de kommunägda bostadsbolagen öronmärker lämpliga lägenheter inom sitt befintliga bestånd, men även privata värdar erbjuder lägenheter via Ungahem. År 2009 erbjöd Poseidon 141 specifika Ungahemlägenheter.

Sysselsättningsprojekt

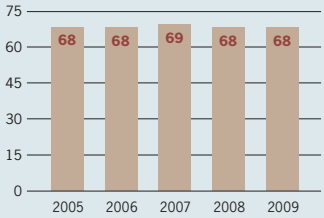
Att bidra med att skapa sysselsättning för de boende är ett flerårigt fokusområde inom Framtidenkoncernen. Tillsammans med övriga bostadsbolag inom koncernen anställde Poseidon under året 12 brandinformatörer, som ska besöka hyresgästerna och informera om brandskydd i lägenheten. I detta projekt deltar även Räddningstjänsten, Arbetsförmedlingen och privata fastighetsägare.



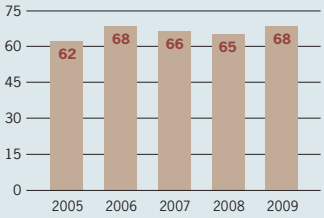
Utbyggnadsplan för Framtidens Bredband 2009–2012

Poseidon medverkar även aktivt inom olika projekt som riktar in sig på att fånga upp arbetslösa unga, såsom Backa BASE och Äpplet Jobbcenter i Biskopsgården. Projekten är fleråriga och genomförs i samverkan med andra kommunala bolag, berörda stadsdelsförvaltningar, skolor, Arbetsförmedlingen med flera. Målet är att ungdomar genom studier och praktik ska finna vägen till sysselsättning och eget boende efter projekttiden. Oroligheterna i Backa under sensommaren speglade till viss del ungdomars frustration över bristen på meningsfull sysselsättning. För att motverka effekterna av ett negativt utanförskap, värna om hyresgästerna i området och bidra till stabilitet beslutade Poseidon att utöka sin Backa BASE-satsning till att omfatta fler arbetslösa unga. Initiativet har kommit att kallas för Hopp om jobb-programmet, en satsning som startar i februari 2010.

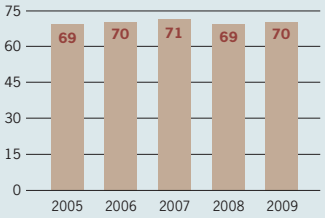
Distrikt Karlaplatsen



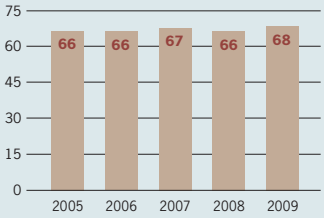
Distrikt Kortedala



Distrikt Linné-Guldheden



Distrikt Olskroken



4 VI HAR INTEGRITET

Människors lika värde är en viktig utgångspunkt för all uthyrning i Poseidon. Regelverket är tydligt. Lediga lägenheter prövas mot den interna omflyttningskön och annonseras därefter ut på internet.

– Om flera sökande har samma önskemål och stämmer in på urvalskriterierna för en ledig lägenhet, blir de med längst registreringstid på Boplats Göteborg kallade till visning, säger Lena Nilsson, säljare.

– Det ger en rättvis förmedling av lägenheterna och gör det enklare för de sökande att förutse sina möjligheter att bli kallade till visning.

ORGANISATION, LEDNING OCH **MEDARBETARE**

Poseidon arbetar decentraliserat för att besluten ska kunna fattas där mötet med de boende äger rum. Vi erbjuder stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö, där nytänkande och mångfald bejakas.

ORGANISATION OCH LEDNING

Organisation

Poseidon ägs till 100 procent av Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Poseidons styrelse utses av kommunfullmäktige och har en sammansättning, som motsvarar den aktuella politiska representationen i fullmäktige. Dessutom är arbetstagarorganisationerna PTK och LO representerade.

Verksamheten styrs av regler i såväl kommunallagen som aktiebolagslagen. Den är också målstyrd, där ägaren genom kommunfullmäktige fastställt den grundläggande organisationen och övergripande inriktningen. Ägardokument och Framtidenkoncernens affärsplan ligger till grund för bolagets affärsplanering på olika nivåer.

Styrelsearbetet

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Sekreterare är en extern jurist. Styrelsens arbete samt styrelsens och verkställande direktörens arbets- och ansvarsfördelning regleras enligt gällande lagstiftning för aktiebolag. Denna arbets- och ansvarsfördelning ses över årligen och fastställs av styrelsen.

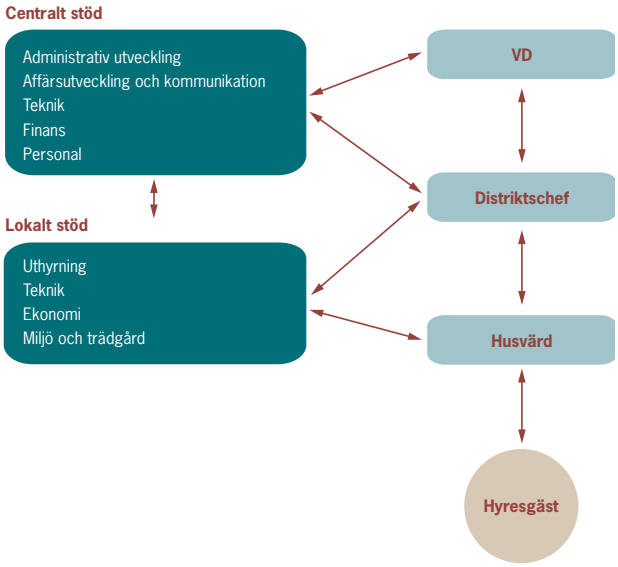
Styrelsen sammanträder normalt fyra gånger under våren och tre gånger under hösten. Varje möte har en bestämd huvudinriktning. En beskrivning av dessa och namnen på ledamöter, suppleanter och sekreterare finns på sidan 74.

Under 2009 hölls sex styrelsemöten utöver årsstämma och konstituerande möte. Härutöver träffades bolagets arbetsutskott – som enligt styrelsens beslut består av styrelsens ordförande, vice ordförande samt verkställande direktör – löpande för att diskutera bolagets utveckling.

Revisorer

Poseidon genomgår årligen två revisioner; en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer utsedda av årsstämman, och en lekmannarevision som utförs av lekmän, vilka utsetts av kommunfullmäktige. Den ekonomiska revisionen genomförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som är valda revisorer för räkenskapsåren 2007–2010. Lekmannarevisorerna, som är politiskt valda fram till ordinarie årsstämma 2010, upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas för kommunfullmäktige genom rapporter, vilka finns tillgängliga på www.goteborg.se/stadsrevisionen. Namnen på samtliga revisorer finns på sidan 74.

Organisation och ledning



Bolagets ledning

Som stöd för verkställande direktörens ledning sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska och företagsövergripande ämnen som verksamhetsnära frågor. Företagsledningen består av verkställande direktör, bolagets sju distriktschefer samt avdelningscheferna för administrativ utveckling, affärsutveckling och kommunikation, finans, personal och teknik, som har en stödjande och samordnande roll.

Policys

Bolaget har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: arbetsmiljö, finans, inköp, IT, jämställdhet, kommunikation, miljö och uthyrning.

Internkontrollplan

Bolagets internkontrollplan upprättades under året och antogs av styrelsen.

Ekonomisk rapportering till moderbolaget

Bolaget upprättar bokslut månadsvis och delårsboklut per den 31 mars och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget i enlighet med Framtidenkoncernens balanserade styrkort, uppfyllelse av kommunfullmäktiges prioriterade mål samt vissa andra mål och aktiviteter.

Kundorienterad organisation

Poseidon arbetar decentraliserat och med stor närhet till hyresgästerna. Verksamheten bedrivs i sju geografiskt avgränsade distrikt: Angered, Backa, Frölunda-Högsbo, Karlaplatsen, Kortedala, Linné-Guldheden och Olskroken. Målet med organisationen är att ansvaret och befogenheterna ska finnas längst ut i verksamheten. Varje distrikt ansvarar därmed för hyresgäster, fastigheter och ekonomi inom det egna förvaltningsområdet.

Här sker också de dagliga kontakterna med de boende. Främst genom husvärdarna, som ansvarar för skötseln av fastigheterna och utgör hyresgästernas kontaktperson i de flesta frågor som rör boendet, men även genom miljövärdarna, som ansvarar för utemiljön. Navet inom varje distrikt utgörs av BoButiken. Här är distriktschefen placerad tillsammans med sina medarbetare – säljare, förvaltare, ekonom och fastighetsingenjör – för att stärka servicen till hyresgästerna. Till stöd för verksamheten i distrikten finns även centrala resurser inom ekonomi, finans, IT, affärsutveckling, kommunikation, teknik, miljö, energi, inköp samt personal. De centrala funktionerna är placerade på huvudkontoret i Angered.

MEDARBETARE

Medarbetarperspektiv

Det ska vara utvecklande att arbeta inom Poseidon. Företaget ska uppfattas som en modern arbetsgivare som erbjuder attraktiva anställningsvillkor och stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö. Målet är en kundnära och effektiv organisation med hög kompetens där alla anställda bidrar till företagets utveckling och måluppfyllelse och där nytänkande och mångfald bejakas.

Samverkan

Poseidon har ett samverkansavtal med de lokala fackklubbarna Unionen, Fastighetsanställdas förbund och Sveriges Ingenjörer. Avtalet bygger på samverkan i tre led: arbetstagare – chef, förtroendevald – chef samt fackklubb – ledning och uppdaterades under 2009.

Samverkansorganisationen har tre återkommande mötesforum: arbetsplatsträffar, distriktsråd och företagsråd. Stående punkter på dagordningen är samverkan, arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och kompetensutveckling.

Bemanning

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 187 (185) varav 64 (62) kvinnor och 123 (123) män. Av dessa var 101 fastighetsanställda och 86 tjänstemän. Omräknat till heltid hade Poseidon 185 anställda. Ökningen av antalet anställda förklaras av att tio personer slutade och att tolv nya medarbetare tillsvidareanställdes under året.

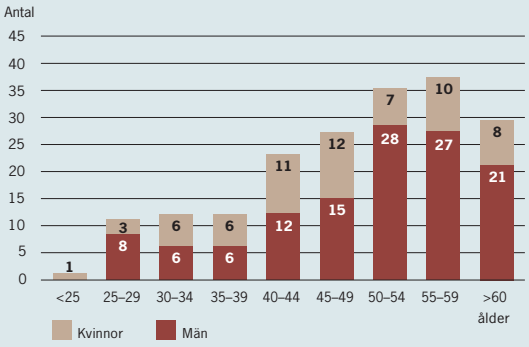
Till följd av en låg personalomsättning har de anställda en hög medelålder vilken för närvarande är 48 år. Av personalen är 54 procent äldre än 50 år.

Poseidon anställer varje år ett stort antal feriearbetande skolungdomar. Under sommaren uppgick de till 113. Därutöver tog bolaget emot ytterligare 149 personer såsom säsongsanställda och praktikanter.

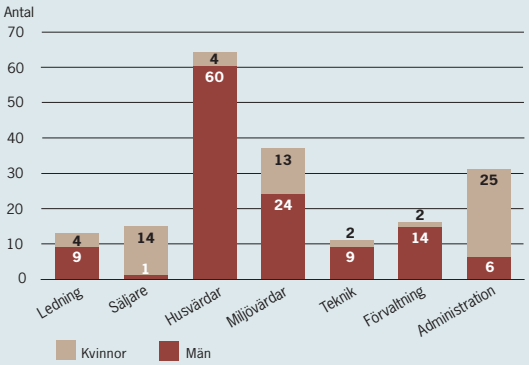
Nöjd Medarbetarindex

För tionde året i rad genomfördes en medarbetarenkät, där alla anställda har möjlighet att anonymt framföra vad de tycker om sin arbetssituation och sina utvecklingsmöjligheter. Resultaten av mätningen sammanställs i ett Nöjd Medarbetarindex, NMI, och redovisas i form av en skala mellan

Personalens åldersstruktur 2009-12-31



Befattningar 2009-12-31



0 och 100. Poseidons NMI för 2009 ökade med två enheter till 74. Statistiska Centralbyrån som utför mätningen noterade redan 2004, då bolaget fick ett NMI på 70, att ”medarbetarna värderar arbetsförhållandena med ett högt NMI”.

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron i Poseidon är låg, 3,0 procent (2,9) av det totala antalet arbetsdagar. Av detta står långtidsfrånvaron för 1,2 procentenhet. En bidragande faktor till den låga sjukfrånvaron är ett väl utvecklat samarbete med bolagets företagshälsovård och regelbundna hälsoundersökningar. Alla anställda erbjuds träning samt massage- och kiropraktikerbehandling till subventionerad kostnad, och kallas till en hälsoundersökning vartannat år. Företaget har också en fritidsförening, som arrangerar aktiviteter för att bidra till välbefinnandet och gemenskapen.

Kompetensutveckling

En stor del av personalen har lång anställningstid och omfattande erfarenhet. Utveckling och rekrytering till nya befattningar kan i många fall därför ske naturligt genom intern karriärplanering. Varje distrikt och avdelning ansvarar för att alla anställda får den utbildning och utveckling, som krävs i deras yrkesroll. Behovet av kompetensutveckling på individnivå tas i första hand fram vid de utvecklingssamtal, som regelbundet äger rum mellan chef och medarbetare.

Under 2009 införde Poseidon tvärträffar för miljövärdarna med föreläsningar och studiebesök som viktiga beståndsdelar. Syftet är att öka utbytet mellan miljövärdar på olika distrikt och metodiskt sprida goda erfarenheter inom bolaget. Vidare genomfördes utbildningar i arbetsmiljö för ansvariga på distrikten samt utbildningar i fastighets- och projektekonomi. Parallellt med individuella fortbildningar för respektive yrkesroll erbjöds även brett riktade kurser i brandskydd samt första hjälpen och hjärt/lungräddning. Inom Framtidenkoncernen har det fattats beslut om att Främjandeprincipen är koncernens gemensamma förhållningssätt, vilket innebär ett metodiskt tankesätt om ”hur det ska vara när det är som bäst”. Främjandeprincipen har varit grundinriktningen i det fleråriga ledarutvecklingsprogrammet som avslutades under året.

Jämställdhet och mångfald

Poseidon arbetar för ökad likabehandling såväl i förvaltningen av bolagets bostadsområden som inom den egna organisationen.

Riktlinjer för arbetet sätts i samverkan med en likabehandlingskommitté med representanter från bland annat företagsledningen och fackliga organisationer. Kommittén verkar genom information och arbetsplatsbesök samt som bollplank i det ständiga utvecklingsarbetet.

Ett mål är att medarbetarna ska spegla den mångfald som finns bland hyresgästerna, något som alltid beaktas i samband med rekrytering och tillsättning av olika arbets- och projektgrupper. Under 2009 anställde Poseidon fyra brandinformatörer inom ramen för ett gemensamt sysselsättningsprojekt inom koncernen. Detta är den andra gruppen brandinformatörer i ett treårigt projekt, som syftar till att ge arbetssökande utrikes födda personer ny arbetslivserfarenhet och referenser.

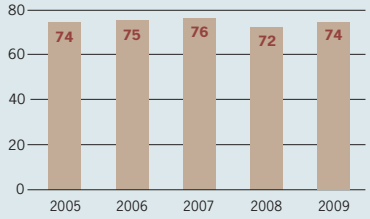
Under året genomgick samtliga chefer en halvdags utbildning under rubriken ”Kvinnor, män och alla vi andra” inom ramen för Framtidenkoncernens ledarutvecklingsprogram.

Frågor om bolagets arbete för ökad likabehandling ingår i den årliga medarbetarenkäten. 2009 värderades Poseidons jämställdhets- och mångfaldsarbete till 87 på en skala mellan 0 och 100. Samtidigt gav mer än 80 procent av alla medarbetare ett högt värde på frågan om ”vårt företag bidrar till ökad integration i Göteborgs Stad”.

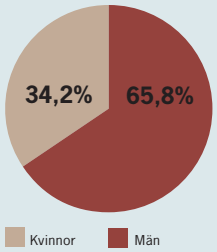
Framåtblick

För att möta generationsväxlingen som pågår, arbetar Poseidon aktivt för att attrahera unga att söka sig till fastighetsbranschen. Tillsammans med gymnasieskolor och andra utbildningsanordnare marknadsför och initierar bolaget utbildningar mot fastighetsbranschen och erbjuder även praktikplatser för de ungdomar som genomgår dessa utbildningar.

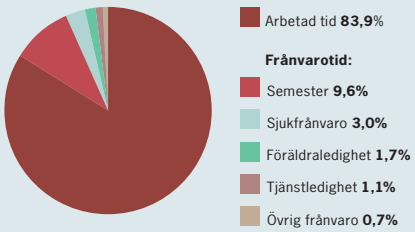
Nöjd Medarbetarindex



Tillsvidareanställd personal 2009-12-31



Andel arbetad tid och frånvaro



5 VI VILL UTVECKLAS

Poseidon är ett av de första bostadsbolagen i landet som gjort ett lågenergihus av en byggnad från miljonprogrammet. Pilotobjektet, ett fyravånings punkthus byggt 1971 ligger i Backa Röd och de beräkningar som gjorts är intressanta.
– Energianvändningen tros kunna minska till en tredjedel, säger Cathrine Gerle, projektledare.
Klimatskalet har tilläggsisolerats och tätats. Ny till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning ger ett bra inomhusklimat. Individuell mätning och debitering av varmvatten hjälper de boende att minska energianvändningen och påverka sin månadskostnad.
– Det är värdefulla erfarenheter, som vi tar med oss i kommande projekt.

VÅRT **MILJÖARBETE**

Poseidon samverkar med hyresgäster, andra företag och organisationer för att trygga en miljömässigt hållbar utveckling av bolagets områden. Såväl när det gäller den dagliga förvaltningen som nyproduktion.

Poseidon bygger och förvaltar bostäder med långsiktig hänsyn till människor och miljö. Det övergripande målet är att erbjuda bra bostäder till rimliga kostnader, i stimulerande och trygga omgivningar med så liten belastning på miljön som möjligt. Tillsammans med personal, hyresgäster och leverantörer fokuserar Poseidon på att minska bolagets miljöpåverkan, förbrukningar samt drift- och underhållskostnader.

Hållbart samarbete

För att nå varaktiga resultat krävs inte bara ett lokalt miljöengagemang utan också mer övergripande överenskommelser och klimatmål. Poseidon samarbetar aktivt med andra aktörer i strävan att hitta goda totala lösningar för att skydda miljön. De områden som särskilt prioriteras är hälsosam innemiljö samt effektiv energi- och resursanvändning.

Vidare arbetar Poseidon i ett projekt som syftar till att ta fram ett koncerngemensamt inköpsverktyg, vilket tar hänsyn både till livscykelkostnaden samt miljöpåverkan under livslängden.

Så påverkar vi miljön

- Bolagets största miljöpåverkan sker i form av energianvändning för uppvärmning av byggnader och tappvatten. Energin köps i form av fjärrvärme från Göteborg Energi
- Miljöpåverkan till följd av bolagets användning av el och vatten är relativt liten
- Koldioxidutsläppen per lägenhet och år för el- och fjärrvärmeanvändning är 500 kg CO_2
- Miljö- och hälsostörande ämnen i fastigheter, förvaltningen och ombyggnader kan också påverka miljön såväl som transporter och avfallshantering

Prioriterade områden

Miljöarbetet inom Poseidon fokuseras på följande områden:

- minimera förbrukningar och klimatpåverkan
- minimera miljö- och hälsostörande ämnen
- kvalitetssäkra innemiljön
- sträva efter fastighetsnära källsortering
- uppmuntra miljöengagemang

Miljöarbetets organisation

Miljöansvaret inom Poseidon följer linjeansvaret. Det innebär att varje distriktschef har miljöansvaret inom det egna verksamhetsområdet. Centrala resurser för stöd, samordning och utveckling ligger under miljö samt energi, som ingår i bolagets teknikavdelning.

MILJÖÅRET 2009

Minska förbrukningar och klimatpåverkan

Teknisk drift

Poseidon har under många år drivit ett systematiskt arbete med energieffektivisering för att hushålla med resurserna. Exempel på detta är individuell mätning, driftuppföljning, datoriserad driftövervakning och driftoptimering.

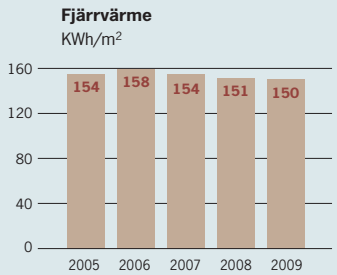
Under 2009 lade bolaget stora resurser på att färdigställa ett flerårigt projekt med en koncerngemensam teknisk plattform för styrning och övervakning samt fjärravläsning av fjärrvärme-, vatten- och elmätare på fastighetsnivå.

Systemdriften, som under utvecklingsfasen låg hos leverantören, flyttades under året till koncernens centrala serverpark.

Poseidons nyckeltal inom miljöområdet

Fjärrvärme
Fjärrvärmeförbrukning avser energiförbrukning för värme- och varmvattenuppvärmning. Förbrukningen är normalårskorrigerad och anges per kvm för total genomsnittlig yta. Vid normalårskorrigering beräknas den faktiska energiförbrukningen om till en förbrukning som förhåller sig till temperaturen under ett normalår.

2009
Målet var att fjärrvärmeförbrukningen maximalt skulle uppgå till 153 kWh per kvm. Utfallet blev 150 kWh per kvm.



Så här arbetar vi vidare 2010
Vi fortsätter att optimera driften och minska energiförbrukningen genom värmeinjusteringar och energijakt. Det långsiktiga målet för 2010 som ursprungligen sattes till 140 kWh per kvm, justeras upp till 149 kWh per kvm. Bakgrunden är att planlagda åtgärder inte kunnat utföras i samma omfattning som ursprungligen beslutats.

I projektet återstår framtagning av administrativa rutiner för debitering. Utbildning för berörda medarbetare i de nya verktygen har påbörjats och systemen tas i drift i slutet av 2010.

Poseidon använder en extern driftoperatör för att övervaka samtliga tekniska installationer inom energiområdet, där konsulter med spetskompetens inom energioptimeringsområdet anlitas löpande. I takt med en ökad användning av de nya systemen, förväntas driften kunna effektiviseras ytterligare.

Nydanande lågenergihus

På Katjas gata i Backa Röd byggde Poseidon, som ett av de första fastighetsbolagen i landet, under året om ett miljonprogramshus till ett lågenergihus. Hela byggnadens klimatskal tätades och tilläggsisolerades och för att säkerställa ett bra inomhusklimat för de 16 hyresgästerna installerades även ny till- och frånluftsventilation med värmeåtergivning. Syftet med pilotprojektet är att skaffa kunskaper om hur byggnader från miljonprogrammet kan energieffektiviseras i samband med renovering. Målet är att minska energiförbrukningen i det specifika punkthuset till en tredjedel. I utvärderingen, som utgörs av förbrukningsvärden för fastighetsel samt värme och varmvatten, kommer ett likadant icke ombyggt hus i området att användas som referens.

Värme och varmvatten

Värmeinjustering är fortsatt en nyckelåtgärd i vårt energihushållningsarbete. I likhet med tidigare år genomfördes injustering av värmesystem i ett flertal byggnader. Injusteringarna ger grunden för ett bra inomhusklimat samt möjlighet till optimering och effektiv styrning.

El

Inom Poseidon pågår ett ständigt arbete med att effektivisera elanläggningar i allmänna utrymmen. Arbetet består i att lampor byts ut mot lågenergilampor och att närvarostyrd belysning installeras där det är lämpligt.

För att förbättra uppföljningen av elanvändning började Poseidon under 2009 installera undermätare av el till mobiltelefonmaster. Bakgrunden är att mobilmaster, framför allt inom 3G-nätet, förbrukar mycket stora mängder el. Undermätarna kommer att visa hur stor del av bolagets samlade elanvändning som utgörs av el till mobiltelefonmaster.

Minimera miljö- och hälsostörande ämnen

För att undvika ämnen som har en negativ inverkan på hälsa och miljö vid nybyggnad, ombyggnad och förvaltning har Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder upprättat en avvecklingslista för tio olika ämnen. Undantag från denna lista får endast göras om det saknas realistiska alternativ till att använda dessa ämnen.

Radon

Riksdagens mål för bostäder är en radonhalt som är lägre än 200 Bq per kubikmeter år 2020. Poseidon har tidigare redovisat en åtgärdsplan, som beskriver hur bolaget ska gå vidare på de mätplatser som överstiger riktvärdet. Planen uppdaterades under 2009 och godkändes av Miljöförvaltningen.

Kvalitetssäkra innemiljön

Aktiv innemiljökontroll

Poseidon har utvecklat ett system för kvalitetssäkring av innemiljön som innebär att samtliga bostäder är föremål för en aktiv och kvalitetssäkrad innemiljöförvaltning. Innemiljökontroller utförs årligen i 20 procent av bolagets lägenheter. Besiktningen innebär att faktorer som rumstemperatur, luftkvalitet, tappvarmvatten samt fukt kontrolleras. Under 2009 innemiljökontrollerades cirka 4 700 lägenheter.

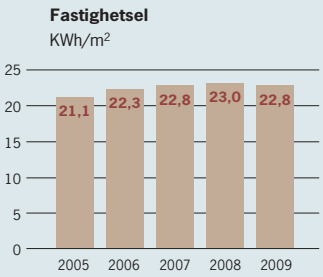
Boråd ger kunskap

Poseidons hyresgäster ansvarar för att bidra till att innemiljön är god. För att sprida kunskap om hur man som boende själv kan påverka sin innemiljö, delar bolaget ut en skrift med boråd. Hittills har informationen delats ut till 13 000 hushåll.

Poseidons nyckeltal inom miljöområdet

Fastighetsel
Fastighetsel avser all elförbrukning exklusive lägenhetsel. Belysning i trapphus, källare och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, hissar och tvättstugor samt i förekommande fall lokaler utan egna elabonnemang. Elförbrukningen redovisas per kvm för total genomsnittlig yta.

2009
Målet var en maximal förbrukning på 23,5 kWh per kvm. Trygghetsskapande belysningsåtgärder och byggnationen av nya miljöhus medförde att utfallet blev 22,8 kWh per kvm.



Så här arbetar vi vidare 2010
Vi byter ut belysningsarmaturer och inför olika former av närvarostyrning.

Sträva efter fastighetsnära källsortering

Miljöhusen blir allt fler

Totalt har 35 procent av de boende möjlighet att sortera sitt avfall i 13 olika fraktioner i nära anslutning till sitt hem. För att underlätta för hyresgästerna att komma igång med källsortering och återvinning av material hålls särskilda utbildningsträffar i samband med varje miljöhusetablering.

Under 2009 började Poseidon även planera för att utbilda och projektanställa särskilda miljöhusinformatörer. Projektet utformas som ett sysselsättningsprojekt i samarbete med Arbetsförmedlingen och kommer i första hand att riktas till ungdomar i bolagets egna områden.

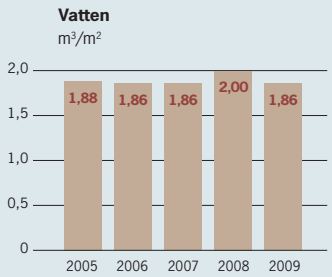
Uppmuntra miljöengagemang

Poseidon arbetar aktivt för att uppmuntra och underlätta för hyresgästerna att leva med omsorg om miljön. Gemensamma miljödagar och planteringsdagar är återkommande inslag i förvaltningen. Ett stort antal hyresgäster engagerar sig också i skötseln av sin gård och det egna bostadsområdet, bland annat genom gårdsföreningar.

Poseidons nyckeltal inom miljöområdet

Vatten
Vattenförbrukning avser all kallvattenförbrukning. Således ingår såväl lägenheternas vattenförbrukning som det tappvatten som värms till varmvatten. Vattenförbrukningen redovisas per kvm för total genomsnittlig yta.

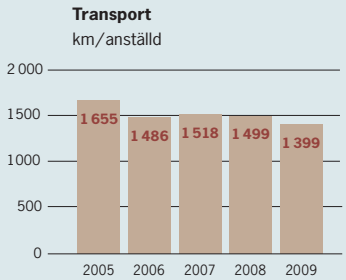
2009
Målet var en maximal förbrukning på 1,85 m^3/m^2. Resultatet blev 1,86 m^3/m^2.



Så här arbetar vi vidare 2010
I samband med rotrenovering byter vi till mer effektiva vattenarmaturer. Installerad fjärravläsning av kallvattenmätare skapar även nya och bättre förutsättningar för uppföljning och felsökning.

Transport
Transport avser resor med egen bil i tjänsten. Nyckeltalet anges som km per anställd.

2009
Vi började undersöka förutsättningarna att införa en bilpool, för att därigenom minska bilanvändningen.



Så här arbetar vi vidare 2010
Vi fortsätter arbetet med att fram riktlinjer för resandet. Målet är att minska våra anställdas miljöpåverkan.

6 VI ÄR VARSAMMA OM NATUREN

Poseidon har länge satsat på miljöhus, där de boende kan sortera sitt avfall. I områden med stora grönytor som Kaverös, finns även kompostmaskiner som omvandlar matavfallet till näringsrik jord, som används i utemiljön.

– Vi ser tydliga resultat. Hyresgäster med tillgång till miljöhus återvinner i allt större utsträckning och vinsterna är många. Framför allt känns det bra att kunna underlätta för våra boende att bidra till en hållbar utveckling, säger Jan-Olov Isacsson, miljövärd.

– Det är helt enkelt ett måste med hänsyn till kommande generationer, säger Bo-Lennart Eriksson, hyresgäst i Kaverös.

VÅR **EKONOMI**

Våra ägare ställer krav på att Poseidon ska drivas affärsmässigt. Det betyder att tillgångarna ska förvaltas ansvarsfullt och effektivt, samtidigt som vi ska generera vinst som kan återinvesteras i verksamheten.

FINANSIERING

Marknadsutveckling

År 2009 präglades framförallt av den snabba och starka konjunkturnedgången i världsekonomin i finanskrisens spår. Extraordinära åtgärder sattes in för att stimulera till en starkare tillväxt, vilket också gav resultat, framförallt under andra halvåret. Härigenom började ekonomin återhämta sig och läget på de finansiella marknaderna förbättrades.

I USA och många andra ekonomier rådde recession under första halvåret. Tillväxten i USA minskade kraftigt i början av året, förbättrades därefter successivt och under tredje kvartalet ökade amerikansk BNP med 2,2 procent i årstakt. Det var framförallt de ekonomiska stödpaketen till hushållen för bland annat bostadsbyggande och bilköp, som bidrog till ökningen. Även i Europa inleddes en försiktig återhämtning, men med stor variation mellan de olika länderna. Exporten utvecklades positivt beroende på starkare efterfrågan i Asien. Priset på olja återhämtade sig efter kraftiga prisfall under 2008, medan priset på råvaror var mer stabilt.

Den svenska BNP-utvecklingen föll kraftigt de två första kvartalen. Det totala fallet 2009 beräknas uppgå till drygt 4 procent och det var framförallt lägre investeringar och minskad efterfrågan på svenska exportvaror, som bidrog negativt. Inflationen föll från toppnivån 4,4 procent i september 2008 till som lägst –1,6 procent i september 2009 främst till följd av lägre räntor och energipriser.

Många centralbanker sänkte styrräntorna till extremt låga nivåer för att ge penningpolitisk stimulans till följd av finanskrisen. Den amerikanska centralbanken FED lät styrräntan vara kvar på en nivå på nära 0 procent under året, bland annat beroende på lågt inflationstryck och hög arbetslöshet. FED köpte även stats- och bostadsobligationer i syfte att bidra till lägre räntenivåer för företag och hushåll. Den europeiska centralbanken ECB fortsatte att ge penningpolitisk stimulans genom att sänka sin styrränta från 2,5 procent till 1,0 procent under första halvåret och har därefter behållit den nivån under resten av året. Riksbanken sänkte reporäntan med sammanlagt 4,5 procentenheter mellan september 2008 och juli 2009, till rekordlåga 0,25 procent. Någon räntehöjning bedöms inte vara aktuell förrän tidigast under sommaren 2010 på grund av låga inflationsförväntningar, stigande arbetslöshet och ett lågt resursutnyttjande i den svenska ekonomin.

På valutamarknaden förstärktes den svenska kronan mot såväl dollarn som euron med stöd av bland annat starkare börser. Vid årets slut kostade en dollar 7,15 kr och en euro 10,25 kr.

Den svenska interbankräntan med tre månaders löptid, som påverkar Poseidons lån med rörlig räntebindning, varierade mellan cirka 2,40 procent och cirka 0,50 procent. Mot slutet av året uppgick den till strax under 0,50 procent, vilket innebar en marginal på cirka 0,25 procentenheter mot reporäntan.

Den femåriga swapräntan, som påverkar Poseidons lån och derivataffärer med lång räntebindning, varierade mellan cirka 2,35 och 3,15 procent och uppgick till 2,88 procent vid slutet av året.

Många centralbanker, bland annat Riksbanken, gav banker lån på längre löptider och med lägre säkerhetskrav för att stimulera utlåningen till hushåll och företag. Under 2009 förbättrades finansmarknaderna och kreditmarginalerna minskade, men utan att återgå till de nivåer som gällde innan finanskrisen, vilket kommer att medföra en negativ inverkan på Poseidons framtida upplåningskostnader.

Finanspolicy och riskhantering

Målet med Poseidons finansverksamhet är att över tiden eftersträva lägsta finansiella kostnader till en av styrelsen fastställd risknivå. Strategin är att minimera effekterna av kortsiktiga ränteflukuationer på finansmarknaden och härigenom säkerställa Poseidons vinstnivå. På längre sikt kommer dock bestående förändringar att få genomslag på företagets resultat. Bolaget ska samarbeta med ett flertal olika banker för att uppnå maximal konkurrens om bolagets finansiella affärer och för att säkerställa effektiva rutiner och finansiell kompetens. Finansverksamheten styrs enligt en av styrelsen fastlagd finanspolicy. I den anges målen för finansverksamheten, ansvarsfördelningen i finansfrågor samt riktlinjer och riskbegränsningar. Poseidons finanspolicy är utformad i linje med det regelverk som anges i moderbolagets finanspolicy och här framgår bland annat att Poseidon har eget ansvar för den operativa verksamheten och sin finansiella portfölj.

Den finansiella portföljen kan bestå av lån, derivatinstrument, placeringar och likvida medel. För att tillgodose företagets långsiktiga kapitalbehov eftersträvas krediter och kreditavtal med lång löptid. Poseidons finansiella portfölj marknadsvärderas löpande för att analysera ränteutvecklingens påverkan på företagets finansiella affärer. De begränsningar avseende lägsta genomsnittliga räntebindningstid som

gäller enligt finanspolicyn, innebär i ett fallande ränteläge negativa värden för lån och derivatinstrument med fast räntebindning. Vid stigande räntor uppstår på motsvarande sätt positiva värden i den del av den finansiella portföljen, som avser lån och derivatinstrument med fast räntebindning. Derivatinstrument ingår i den finansiella portföljen för att begränsa och förändra Poseidons finansiella risker under en avgränsad tid. Ränteswappar och swaptioner används för att förändra räntebindningstiden för Poseidons lån. FRAs och CAPs används för att säkra räntenivåer för kortfristig upplåning. Valutaränteswappar och valutaterminskontrakt möjliggör upplåning i utländska valutor genom att eliminera valutarisken. Räntekostnader och ränteintäkter avseende utestående derivatportfölj periodiseras över det aktuella derivatinstrumentets löptid. Vid förtida stängning av derivatinstrument periodiseras det realiserade resultatet över derivatkontraktets återstående löptid, eller det underliggande instrumentets återstående löptid. Vid förtidslösen av lån tillämpas motsvarande princip för eventuell lösenkostnad, genom att periodisera det realiserade resultatet över lånets återstående löptid.

Utvecklingen av finansnettot under 2009

Poseidons finansnetto uppgick under året till –194 mkr (–235) och här ingick statliga räntebidrag med 5 mkr (7), motsvarande 3 kr/kvm (5). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 41 mkr, varav lägre marknadsräntor under året utgjorde 52 mkr, ökade lånemarginaler –12 mkr, omläggning lån och derivat 6 mkr, räntebidrag –2 mkr, samt övrigt –3 mkr. Årets genomsnittliga finansieringskostnad, inklusive räntebidrag, uppgick till 3,56 procent (4,34), beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året. Den genomsnittliga finansieringskostnaden, exklusive räntebidrag, uppgick till 3,65 procent (4,47).

Ränterisker

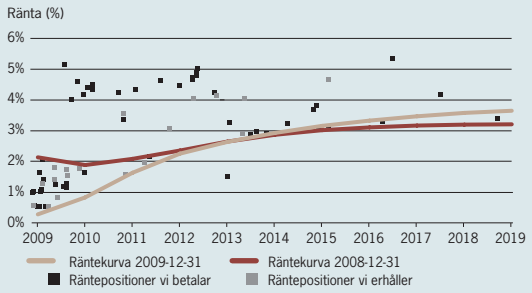
Med ränterisk avses risken att Poseidons resultat påverkas negativt till följd av förändrade marknadsräntor. Hanteringen av ränterisken är en av finansverksamhetens viktigaste uppgifter. Ränterisken hanteras genom att aktivt välja räntebindningstid och avgöra hur stor andel av de finansiella affärerna, som ska ha rörlig räntebindning. Den 31 december 2009 uppgick Poseidons ränteexponering inklusive lån, derivatinstrument och likvida medel till –5 435 mkr (–5 393) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,98 procent (3,56). Ränteriskerna uppstår under åren 2010–2019 med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,8 år (1,7). Gällande riskmandat för lägsta respektive högsta räntebindningstid uppgick till 1,6 år (1,6) respektive 2,6 år (2,6) vid årets slut. Inom tolv månader förfaller 30 procent (31) av företagets räntepositioner. Denna andel positioner med kortfristig räntebindning uppgick under året i genomsnitt till 30 procent (31).

Den 31 december 2009 hade Poseidon utestående lån på 5 438 mkr (5 397) med en genomsnittlig ränta på 1,06 procent (3,32) och med en genomsnittlig räntebindningstid – exklusive effekter av räntederivatinstrument – på 0,1 år (0,3). Den 31 december 2009 uppgick det sammanlagda nominella totalbeloppet på derivatinstrument till 7 700 mkr (6 400). Häri ingår ränteswappar, FRAs och CAPs.

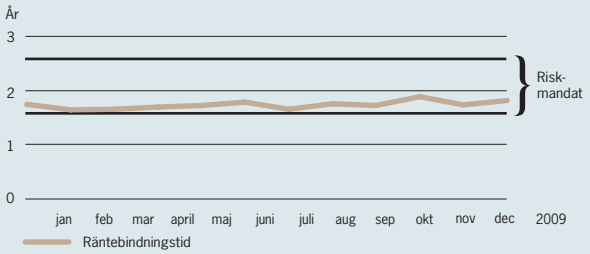
Marknadsvärdering av den finansiella portföljen

Poseidons kreditportfölj marknadsvärderas regelbundet med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Den 31 december 2009 uppgick kreditportföljens marknadsvärde till –5 436 mkr vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på –5 438 mkr, en differens på 2 (–13) mkr. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde utifrån marknadsräntan för aktuell

Räntepositioner 2009-12-31 jämfört med aktuella räntor december 2008 respektive 2009



Räntebindningstid för den finansiella portföljen jämfört med beslutat riskmandat 2009



löptid. Derivat med optionsinslag upptas till det värde som motsvaras av aktuellt återköpspris på balansdagen. Marknadsvärdet på Poseidons derivatkontrakt uppgick vid årsskiftet till –134 mkr (–155). Marknadsvärdet jämfört med föregående årsskifte förbättrades således med totalt 36 mkr till följd av förändringar i portföljens sammansättning samt ett förändrat ränteläge på marknaden. Till detta kommer ett balanserat disagio på totalt –21 mkr (–18), varav andel avseende i förtid stängda derivat utgör –11 mkr (–1), andel avseende förutbetalda kostnader derivat utgör –8 mkr (–12) och andel avseende förutbetalda kostnader lån utgör –2 mkr (–5).

Kreditrisker i derivatinstrument och placeringar

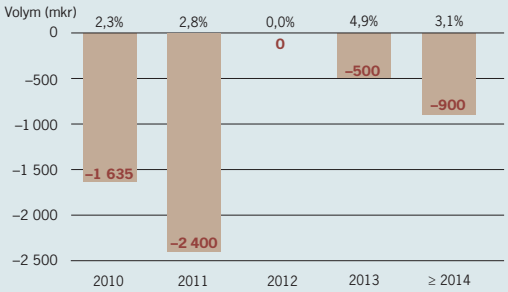
Med kredit- och motpartsrisk i derivatinstrument och placeringar avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Poseidon exponeras dels vid handel med derivatinstrument och dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar. För att minska Poseidons kreditrisker när det gäller derivatinstrument och placeringar, ställs höga krav på företagets finansiella motparter avseende kreditvärdighet och godkänt ratingbetyg från ratinginstitut. Det finns även begränsningar för hur stor affärsvolym, som maximalt får finnas per affärsmotpart. Poseidon tillämpar även så kallade ISDA-avtal eller likvärdiga avtal, som medger nettoberäkningar av fordringar och skulder för de motparter med vilka derivataffärer ingås. Per den 31 december 2009 uppgick Poseidons totala motpartsrisk till 9 mkr (10). Motpartsrisken beräknas som upplupen ränta samt marknadsvärdet på balansdagen.

Eftersom Poseidon av kostnads- och effektivitetsskäl alltid håller kassa och placeringar på en lägsta nivå, är perioder av överskottslikviditet av mer tillfällig karaktär och under året förekom inga placeringar i Poseidon.

Finansieringsrisker och kreditportföljer

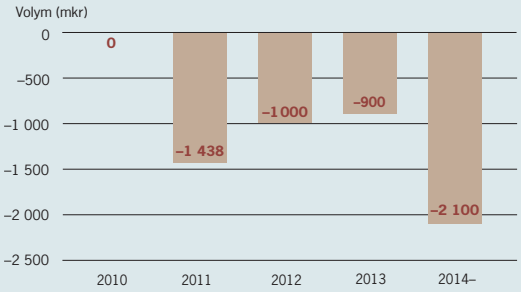
Med refinansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose Poseidons kapitalbehov på kort eller lång sikt, vilket skulle kunna medföra begränsad tillgång till kapital eller ökade finansieringskostnader. Poseidon ska därför alltid sprida sin upplåning på olika typer av finansieringsformer, för att få tillgång till olika kreditmarknader och långivare. För att kunna bli en aktör på kapitalmarknaden och få möjlighet till finansiering via denna marknad har Förvaltnings AB Framtiden under 2009 dels påbörjat registrering till ett publikt bolag, samt genomgått en ratingprocess och har av Standard & Poor's tilldelats en långfristig rating på 'A+', en kortfristig på 'A-1', samt en 'K-1' rating enligt den kortfristiga nordiska ratingskalan. Den 31 december 2009 uppgick Poseidons lån till 5 438 mkr (5 397) med en genomsnittlig kreditlöptid inklusive kreditavtal på 4,0 år (3,9). Outnyttjade kreditavtal uppgick till 950 mkr (950) med en genomsnittlig underliggande löptid på 9 år (9). Lånen slutförfaller under perioden 2010–2014. Under året uppgick lånevolymen i genomsnitt till 5 507 mkr (5 454) och var vid årsskiftet något högre jämfört med föregående årsskifte. Utifrån bolagets långsiktiga fastighetsinnehav eftersträvas en långsiktig kreditlöptid, dock utifrån perspektivet att inte skapa onödiga inlåsningseffekter för enskilda fastigheter, som utgör säkerhet för lån. Ställda säkerheter i bolagets samtliga fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Poseidons finansieringskällor består till 66 procent (46) av Poseidons andel i koncernens syndikerade lån och banklån samt 34 procent (33) av lån från svenska kreditinstitut. Under hösten förföll ett obligationslån via Framtidens specialbolag med totalt 2 700 mkr, varav Poseidons andel motsvarade 1 150 mkr. Obligationslånet ersattes av ett nytt bankfinansierat lån i Framtidenkoncernen på 2 700 mkr som förfaller 2014, varav Poseidons andel motsvarar 1 150 mkr.

Ränteförfallostruktur och genomsnittliga räntor 2009-12-31



Total ränteexponering –5 435 mkr, genomsnittlig ränta 3,0%

Kreditportföljens förfallostruktur inklusive kreditavtal 2009-12-31



Total lånevolym –5 438 mkr

Poseidons skuldsättning i relation till företagets totala yta uppgick vid årsskiftet till 3 412 kr/kvm (3 392). Den genomsnittliga belåningsgraden i relation till marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 31 procent (33) enligt Framtidenkoncernens värderingsmodell. Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för Poseidons säkerställda lån. Poseidons lån är till 96 procent (97) säkerställda via pantbrev i Poseidons fastigheter. Resterande del av lånen är kortfristiga blancokrediter beviljade mot bakgrund av Poseidons starka finansiella ställning, motsvarande 4 procent (3). Detsamma gäller avseende derivatlimiter i banksystemet, som är beviljade utifrån Poseidons resultatutveckling och soliditet. Under året togs nya pantbrev ut med 232 mkr (0).

Likviditet och betalningsberedskap

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga likvida medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. För att Poseidon alltid ska kunna uppfylla åtaganden gentemot företagets leverantörer och långivare samt täcka företagets nyupplåningsbehov, beslutar styrelsen årligen en lägsta nivå för Poseidons betalningsberedskap. Denna betalningsberedskap kan bestå av likvida medel, placeringar, outnyttjad del av checkkredit samt beviljade kreditavtal. Den 31 december 2009 uppgick likvida medel och outnyttjad del av checkkrediter till 226 mkr (268) samt outnyttjade kreditavtal till 950 mkr (950).

Valutaexponering

Med valutarisk avses risken att Poseidons resultat påverkas negativt av förändringar i valutakurser på de finansiella marknaderna. Den 31 december 2009 fanns inga valutarisker i Poseidon. Valutarisker som uppkommer i samband med upptagande av lån i utländsk valuta, elimineras genom valutaränteswappar eller valutaterminer. På bokslutsdagen fanns inga valutaränteswappar eller valutaterminskontrakt i bolaget.

Cash management

Arbetet med att optimera kassaflödet genom ett aktivt cash managementarbete fortsatte under året. Tack vare en fortsatt effektiv likviditetsplanering, förbättrade betalningsströmmar från Poseidons hyresgäster samt ett effektivt utnyttjande av leverantörskrediter, kunde behovet av rörelsekapital minimeras. Störst inverkan hade det faktum att 64 procent (63) av Poseidons hyresgäster valt autogiro som betalningssätt. En hög volym hyror via autogiro i kombination med en effektiv kravrutin, innebar att cirka 88 procent (87) av hyrorna betalades i rätt tid.

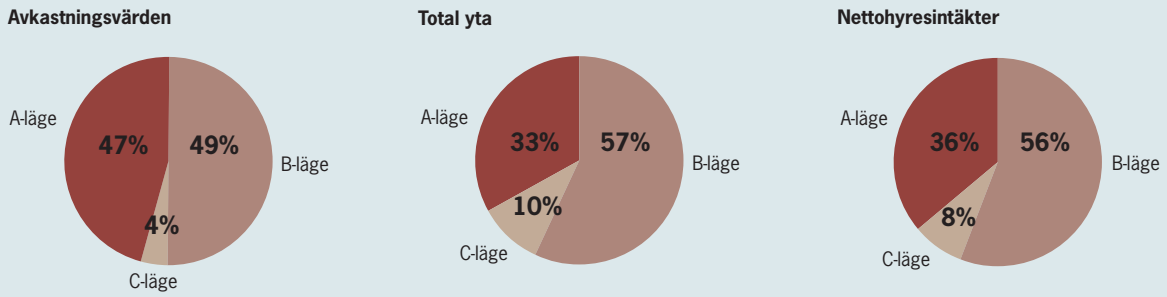
FASTIGHETSVÄRDERING

I den årliga interna värderingen av bolagets fastighetsbestånd får varje fastighet ett avkastningsvärde, som ska indikera ett marknadsvärde. Ett av syftena med värderingen är att skapa underlag för belåning i samband med bolagets löpande finansiering.

Värderingsmetodiken, som är lika för samtliga bolag inom Framtidenkoncernen, bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år och 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 verklig utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftnetton görs antaganden om inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets läge och ålder. Läget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

En av grunderna i värderingsmodellen är grupperingen av fastigheterna i A-, B- och C-lägen med undergrupperna A1–A5, B1–B5 och C1–C3. Dessa lägen speglar efterfrågan på lägen-

Fastighetsbeståndets fördelning per läge



heter och bedömd attraktivitet där A1-läget representerar störst efterfrågan medan C3 karaktäriseras av en lägre efterfrågan. Vakanssituationen och omsättningen på hyresgäster spelar också en stor roll vid bedömningen av läget.

Indelningen följer i stort Göteborgs uppdelning i stadsdelsnämndsområden. Till A-läge hör Centrum, Linnéstaden, Härlanda, Örgryte och Majorna. B-läge betecknar Högsbo, Kortedala, Frölunda, Backa, Lundby, Tynnered och Södra Biskopsgården. C-läge innebär Gunnared, Lärjedalen och Norra Biskopsgården. Var dessa stadsdelsnämndsområden är belägna och hur Poseidons lägenheter fördelar sig över dessa framgår av kartorna på sidan 75 och 76. Av Poseidons totala yta finns 33 procent i A-läge, 57 procent i B-läge och 10 procent i C-läge. Om fastighetsbeståndets avkastningsvärde istället används som utgångspunkt för lägesfördelningen finns endast 4 procent av beståndet i C-läge.

Som grund för fastigheternas ålder används begreppet värdeår. Värdeår används i fastighetstaxeringen för att spegla fastighetens åldersmässiga standard och sammanfaller för ny- och helt ombyggda fastigheter med dess nybyggnadsår respektive ombyggnadsår. Beståndets genomsnittliga värdeår är 1978.

I den aktuella fastighetsvärderingen antas bostadshyrorna långsiktigt följa den allmänna prisutvecklingen (KPI), som bedömts uppgå till 2,0 procent per år. Drift- och underhållskostnaderna baseras i modellen på ett standardkostnadssystem, där dessa är ålders- och lägesberoende.

Direktavkastningskravet för bostäder sattes till 3,75 procent i läge A1 och till 7,50 procent i läge C3 och varierar däremellan för övriga lägen. Kalkylräntan varierar på motsvarande sätt mellan 5,75 procent och 9,50 procent. Drift- och underhållskostnaderna antogs följa KPI med ett tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procentenheter.

Ett representativt urval av Poseidons fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen.

Med ovanstående modell och parametrar som grund, får bolagets fastighetsbestånd ett avkastningsvärde på 17,8 mdr kronor, vilket överstiger det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation med 7,3 mdr kronor. Utifrån ovanstående beräknade avkastningsvärden, samt uppskjuten skatt uppgår bolagets justerade egna kapital till 9,2 mdr kronor (8,1). Detta ger en justerad soliditet på 51,5 procent (49,0).

Årets nedskrivningar

Fastigheter vars bokförda värden överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning över resultaträkningen. Per den 31 december 2009 har fyra fastigheter skrivits ned med totalt 5 mkr (38), vilket redovisas under av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen.

Återföring av nedskrivningar

Enligt årsredovisningslagens 4 kap 5 § ska nedskrivningar återföras om skäl för dem inte längre föreligger. Årets återföring uppgår till 26 mkr (36) vilket redovisas under av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen.

RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Poseidons verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden av såväl makroekonomisk som politisk karaktär, men även av egna strategiska överväganden och framtida inriktning.

Hyror

Hyrorna är Poseidons helt dominerande intäktspost och utgör därmed grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen i Västra Sverige och baseras på kostnadsutvecklingen.

Fastigheternas värden fördelade efter ålder och läge, mkr

Värdeår	A	Andel	B	Andel	C	Andel	Totalt	Andel
1930–49	359	2%	128	1%	—	—	487	3%
1950–59	1 096	6%	441	2%	—	—	1 537	8%
1960–69	885	5%	1 361	8%	49	0%	2 295	13%
1970–79	425	2%	1 342	7%	608	4%	2 375	13%
1980–89	2 740	16%	1 850	10%	84	0%	4 674	26%
1990–99	1 897	11%	2 423	14%	3	0%	4 323	25%
2000–	952	5%	1 139	7%	2	0%	2 093	12%
Totalt	**8 354**	**47%**	**8 684**	**49%**	**746**	**4%**	**17 784**	**100%**

Vakansgrad

Vakansrisken utgör den största osäkerheten på intäktssidan för ett fastighetsbolag med förhandlade hyror. De senaste åren har vakansgraden varit mycket låg, men en försämring av konjunkturen kan ge ökade vakanser. En positiv nettoinflyttning till Göteborg i kombination med en förhållandevis låg nyproduktion av bostäder, bedöms ge en fortsatt hög uthyrningsgrad. För att minimera risken för vakanser är det angeläget att Poseidon kan erbjuda attraktiva bostäder.

Drift och underhåll

För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. De senaste åren har kostnaderna för drift och underhåll ökat i snabbare takt än hyrorna, vilket haft en negativ inverkan på resultatet. Bolaget arbetar med en decentraliserad organisation och fokuserar på att utnyttja resurserna alltmer effektivt.

Investeringar

De närmaste åren kommer ny- och ombyggnadsinvesteringarna att ligga på cirka 500–600 mkr per år.

Räntor

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnaderna för Poseidon och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. För att minimera effekterna av plötsliga och stora ränteförändringar, finns regler för lägsta respektive högsta räntebindningstid för den finansiella portföljen samt maximalt tillåten ränteexponering inom den närmaste tolvmånadersperioden. Gällande riskmandat för lägsta respektive högsta räntebindningstid uppgick till 1,6 år (1,6) respektive 2,6 år (2,6). Gällande begränsning för maximalt tillåten ränteexponering inom tolv månader uppgick till 33 procent (33). Per bokslutsdagen uppgick Poseidons genomsnittliga räntebindningstid till 1,8 år (1,7) och andel ränteförfall inom den närmaste tolvmånadersperioden till 30 procent (31). Kravet på lägsta genomsnittliga räntebindningstid innebär att fallande räntor påverkar företagets finansnetto med viss fördröjning, samtidigt som stigande räntor påverkar resultatet först på lite sikt. Derivatinstrument används för att begränsa och förändra ränterisken i Poseidons lån. Om marknadsräntorna skulle stiga med en procentenhet 2010, skulle finansnettot försämras med 24 mkr, medan motsvarande nedgång skulle förbättra finansnettot med 25 mkr. 2009 erhölls räntebidrag motsvarande 5 mkr (7) och 2010 beräknas räntebidragen uppgå till 3 mkr. En utfasning av befintliga räntebidrag påbörjades 2007 och pågår till och med 2011.

I tabellen ”Effekter på finansnettot” redovisas finansnettot för perioden 2010–2014 baserat på ränteläget 2009-12-31 samt en konstant ränteexponering och räntebindningstid under perioden.

Effekter på finansnettot, mkr	2010	2011	2012	2013	2014
Räntenivå 2009-12-31	–182	–152	–154	–161	–167
Ränta +1 procentenhet	–206	–191	–196	–206	–215
Ränta –1 procentenhet	–157	–114	–112	–116	–120

Effekter på avkastningsvärdet	Förändring	Effekt på avkastningsvärdet
Långsiktig vakansgrad	+ 1 procentenhet	– 1,6%
Drift och underhållskostnader	+ /– 1%	+ /– 0,7%
Avkastningskrav och kalkylränta	+ /– 1 procentenhet	+ /– 16,6%

Effekter på årsresultatet	Förändring	Effekt på årsresultat mkr
Brutto hyresintäkter bostäder	+ /– 1%	+/– 14
Vakansgrad	+ 0,1 procentenhet	– 1
Drift inklusive centrala kostnader	+ /– 5%	+ /– 31
Underhållskostnader	+ /– 10 kr/kvm	+ /– 16
Räntenivå*	+ /–1 procentenhet	–24 /+ 25

*Räntekänslighet år 2010.

Skatter, taxor och avgifter

Politiska beslut som rör skatter, taxor, avgifter och andra regleringar har stor betydelse för bostadsbolag som Poseidon.

Effekt på tillgångarna

Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av hyror, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. En till synes liten förändring i efterfrågan på bostäder kan ge stora effekter på värdet, vilket påverkar bolagets handlingsutrymme och finansiella styrka. Hur förändring av dessa parametrar påverkar avkastningsvärdet visas i tabellen ”Effekter på avkastningsvärdet”.

Effekt på resultatet

Poseidons resultat påverkas av flera faktorer. I tabellen ”Effekter på resultatet” redovisas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

Allmännyttans framtid

Den 13 november 2009 kom finansdepartementets promemoria ”Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag”.

Enligt förslaget ska de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen.

Promemorian säger uttryckligen att ett företag kan förena ett aktivt samhällsansvar med både god företagssed och ett affärsmässigt perspektiv. Det innebär att den svenska modellen med allmännyttiga kommunala bostadsföretag som tillhandahåller hyreslägenheter till alla typer av hushåll kan kvarstå samtidigt som nödvändiga anpassningar görs till EU-rätten.

Enligt den bedömning som görs av SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) ger regeringens förslag goda förutsättningar för att etablera ett regelverk som är långsiktigt hållbart, har ett brett stöd och inte strider mot EU-rätten.

Förslaget är vid denna årsberättelses framtagande på remiss.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och lagen om ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås träda i kraft den 1 januari 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UTBLICK MOT 2010

Fler färdigställda lägenheter efter ny- och ombyggnad och en fortsatt god efterfrågan bedöms ge en ökad intäktsmassa. Överenskommelse om 2010 års hyror avsaknades dock vid denna årsberättelses framtagande, vilket innebär svårigheter att bedöma den totala nivån på 2010 års intäkter.

Taxebundna kostnader, det vill säga värme, el, vatten och avfallshantering, bedöms öka 2010 på grund av taxehöjningar. Övriga driftkostnader bedöms följa den allmänna prisutvecklingen.

Kostnaderna för underhåll beräknas ligga i nivå med 2009.

Kapitalkostnaderna förväntas bli något högre än 2009.

Sammantaget innebär detta att förväntat resultat efter finansiella poster (exklusive nedskrivningar, återförda nedskrivningar och realisationsresultat vid fastighetsförsäljningar) bedöms vara i paritet med motsvarande resultat för 2009.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 796 305 141
Lämnat koncernbidrag netto efter skatt	–11 792 000
Årets resultat	40 671 139
Summa	1 825 184 280

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

Utdelning (205 kr/aktie)	2 788 000
I ny räkning balanseras	1 822 396 280
Summa	1 825 184 280

Styrelsens yttrande över den föreslagna kapitalöverföringen, lämnat koncernbidrag och utdelning

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2010-03-12.

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

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr om ej annat anges	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning					
Intäkter	1 528	1 473	1 437	1 403	1 401
Driftkostnader	–595	–578	–543	–542	–531
Underhållskostnader	–344	–251	–254	–265	–246
Fastighetsskatt	–35	–33	–39	–45	–43
Av– och nedskrivningar i förvaltningen	–276	–288	–243	–173	–130
Centrala kostnader	–28	–26	–27	–27	–28
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	1	1	1	4	4
Finansnetto	–194	–235	–215	–180	–216
Resultat efter finansiella poster	57	63	117	175	211
Bokslutsdispositioner	–1	14	–26	–13	–
Skatt	–15	26	–26	–46	–60
Årets resultat	41	103	65	116	151
Operativt resultat	36	64	82	73	81
Resultaträkning, kr/kvm					
Intäkter	959	926	905	883	880
Driftkostnader	–373	–363	–342	–341	–334
Underhållskostnader	–216	–158	–160	–167	–154
Fastighetsskatt	–22	–21	–25	–28	–27
Av– och nedskrivningar i förvaltningen	–173	–181	–153	–109	–81
Centrala kostnader	–18	–16	–17	–17	–18
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	1	1	0	3	3
Finansnetto	–122	–148	–135	–114	–136
Resultat efter finansiella poster	36	40	73	110	133
Bokslutsdispositioner	–1	9	–16	–8	–
Skatt	–9	16	–16	–29	–38
Årets resultat	26	65	41	73	95
Operativt resultat	23	40	51	46	51
Balansräkningen					
Förvaltningsfastigheter	10 138	10 129	10 134	10 174	10 177
Övriga anläggningstillgångar	411	322	268	219	99
Omsättningstillgångar	124	162	104	137	171
Eget kapital	3 817	3 792	3 708	3 658	3 551
Obeskattade reserver	83	81	95	69	56
Avsättningar	853	846	896	910	878
Låneskulder, räntebärande	5 438	5 397	5 380	5 455	5 514
Rörelseskulder, ej räntebärande	482	497	427	438	448
Balansomslutning	10 673	10 613	10 506	10 530	10 447

Mkr om ej annat anges	2009	2008	2007	2006	2005
Förvaltningsfastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	1 503	1 497	1 493	1 488	1 493
Lokalyta, kvm tusental	92	95	97	98	98
Lägenheter, antal st	23 697	23 596	23 534	23 459	23 535
Parkeringsplatser, antal st	12 788	12 822	12 831	12 682	12 680
Fastighetsinvesteringar	363	334	236	298	230
Avkastningsvärde	17 784	16 300	17 913	16 740	14 984
Taxeringsvärde	14 371	14 231	14 134	9 708	9 703
Finansiering					
Soliditet, %	36,3	36,3	36,0	35,2	34,4
Justerad soliditet, %	51,5	49,0	51,0	49,0	46,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,6	2,8	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6
Räntebidrag	5	7	10	17	17
Räntebidrag, kr/kvm	3	5	7	11	11
Genomsnittlig finansieringskostnad inkl räntebidrag, %	3,6	4,3	4,0	3,2	3,8
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl räntebidrag, %	3,7	4,5	4,1	3,6	4,1
Kassaflöde, exkl investeringar	332	352	361	348	342
Lönsamhet					
Direktavkastning exkl räntebidrag, %	5,5	6,0	5,7	5,4	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	2,9	2,9	2,6	3,0
Avkastning på eget kapital, %	0,9	1,7	2,2	2,0	2,3
Personal					
Medelantalet anställda, st	215	208	211	207	210
Sjukfrånvaro, %	3,0	2,9	2,9	3,6	4,1
Förvaltning					
Medelnettohyra lägenheter, kr/kvm	940	910	891	869	865
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	11	11	7	12	8
Medelnettohyra lokaler, kr/kvm	720	676	676	669	676
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	51	58	62	59	50
Driftöverskott, kr/kvm	347	384	379	347	365
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	7,7	7,9	9,0	9,7	9,1
Balanserat styrkort*					
Nöjd Boendeindex	68	67	67	67	66
Nöjd Medarbetarindex	74	72	76	75	74
Inflytande	67	65	67	66	63
Fastighetsresultat	678	655	660	629	640

* Se sidan 5–6.

DEFINITIONER

Resultaträkningen

Operativt resultat – Operativt resultat är resultat efter finansiella poster exklusive nedskrivningar, återförda nedskrivningar och realisationsresultat 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 – Totalt antal arbetade timmar i förhållande till 1 600 timmar ger antal årsarbetare.

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 fastighetsförsäljningar.

ÅRET **SOM GICK**

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2009	2008
Intäkter			
Hyresintäkter	2	1 524 089	1 468 015
Förvaltningsintäkter		3 826	4 491
Summa intäkter		**1 527 915**	**1 472 506**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	3	–595 153	–578 180
Underhållskostnader		–344 101	–250 505
Fastighetsskatt		–35 361	–32 656
Driftöverskott		**553 300**	**611 165**
Av– och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	–274 676	–288 566
Bruttoresultat		**278 624**	**322 599**
Centrala kostnader	4, 5, 6	–28 426	–26 008
Övriga rörelseintäkter	7	1 210	1 015
Övriga rörelsekostnader	7	–449	—
Rörelseresultat	8, 9	**250 959**	**297 606**
Finansnetto	10	**–193 614**	**–234 639**
Resultat efter finansiella poster		**57 345**	**62 967**
Bokslutsdispositioner	11	–1 618	14 128
Skatt	12	–15 056	26 009
ÅRETS RESULTAT	13	**40 671**	**103 104**

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2009 genomfördes inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkter	2009 mkr	2009 kr/kvm*	2008 mkr	2008 kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 427	951	1 377	921
Avgår vakanta	–1	–1	–1	–1
Avgår rabatter	–13	–9	–14	–9
Avgår avställda	–2	–1	–1	–1
Bostäder, netto	**1 411**	**940**	**1 361**	**910**
Lokaler, netto	67	720	65	676
Övrigt, netto	46	29	43	27
Summa hyresintäkter	**1 524**	**956**	**1 469**	**923**
Förvaltningsintäkter	4	2	4	3
Summa	**1 528**	**958**	**1 473**	**926**

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

Intäkterna uppgick totalt till 1 528 mkr (1 473) vilket motsvarar 958 kr/kvm (926). Största delen av ökningen är hänförlig till årets hyresförhandling som gav en genomsnittlig höjning av bostadshyrorna på årsbasis med 2,75 procent (1,9). Resterande ökning beror på hyreshöjningar i samband med ombyggnationer.

Hyresbortfallet på grund av vakanser är fortsatt lågt. Vid utgången av året var 15 lägenheter (14) vakanta. I genomsnitt över året var 20 lägenheter (19) vakanta per månad.

Rabatter minskade med 1 mkr till 13 mkr (14). 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 2 lägenheter (9) avställda på grund av ombyggnation och 28 lägenheter (32) avställda på grund av reparation.

Sammantaget ökade bostadsnettohyresintäkterna från 910 kr/kvm till 940 kr/kvm år 2009.

Nettohyran för lokaler uppgick till 67 mkr (65). Bolagets innehav av lokaler uppgår till 92 494 kvm (95 189). Vid årsskiftet var 7,7 procent (7,9) vakant i lokalbeståndet.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak hyror för garage och parkeringsplatser. Dessa ökade under året med 3 mkr till 46 mkr.

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

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 595 mkr (578), vilket motsvarar 373 kr/kvm (364). Ökningen var 2,9 procent.

Driftkostnader	2009 mkr	2009 kr/kvm	2008 mkr	2008 kr/kvm
Värme	151	94	146	92
El och gas	47	30	46	29
Vatten och avlopp	45	28	41	25
Avfallshantering	41	26	38	24
Summa taxebundet	**284**	**178**	**271**	**170**
Fastighetsskötsel	126	79	124	78
Reparationer	59	37	55	35
Driftsadministration	82	52	82	52
Övriga driftkostnader	44	27	46	29
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	**311**	**195**	**307**	**194**
Summa	**595**	**373**	**578**	**364**

Kostnaden för fjärrvärme ökade med 5 mkr 2009, vilket beror på att taxan höjdes med 0,8 procent, ett kallare väder samtidigt som den normalårskorrigerade förbrukningen minskade. Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning blev 150 kWh/kvm (151).

Elförbrukningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Energipriset för el ökade med 11 procent under året och den fasta nätavgiften med 5,5 procent. Elförbrukningen per kvadratmeter genomsnittlig totalyta blev 22,8 kWh/kvm (23,0). Taxehöjning kombinerat med en lägre elförbrukning innebar att elkostnaden totalt ökade med 1 mkr.

Vatten avser den totala kallvattenförbrukningen, oavsett om vattnet förbrukas i gemensamma tvättstugor eller i lägenheter och lokaler. Kostnaden för vatten ökade med 4 mkr. Priset för vatten höjdes med 10 procent under året och vattenförbrukningen blev 1,86 m^3/kvm (2,00).

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 ökade med 3 mkr jämfört med föregående år. Taxehöjningen för avfallshantering var 9 procent 2009.

Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 13 mkr till 284 mkr (271).

Fastighetsskötsel	2009 mkr	2009 kr/kvm	2008 mkr	2008 kr/kvm
Personalkostnader	49	31	50	32
Köpta tjänster	64	40	61	38
Material och övrigt	13	8	13	8
Summa	**126**	**79**	**124**	**78**

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 2 mkr vilket främst beror på ökade kostnader för köpta tjänster i kombination med något lägre personalkostnader. Kostnaden för reparationer ökade med 4 mkr vilket beror på omklassificering av vissa kostnadsposter som tidigare redovisades som övrig drift.

Driftsadminstrationen uppgick till 82 mkr (82). Bland driftsadministration 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 44 mkr (46). Med övriga driftkostnader avses andra kostnader som direkt kan hänföras till fastigheternas drift. De största enskilda posterna var försäkringar 25 mkr (27), såväl premier som självrisk och skador, kostnader för boinflytande 10 mkr (11) och kabel-tv 3 mkr (3). Bland övriga driftkostnader redovisas även hyres- och kundförluster. Betalningsmoralen bland Poseidons hyresgäster är god. Under året redovisades 2 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 344 mkr (251), vilket motsvarade 216 kr/kvm (157). Det ordinarie underhållet utgjorde 126 kr/kvm (119).

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt var 35 mkr (33). Ökningen beror främst på uppräkning av inkomstbasbeloppet.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2009 mkr	2009 kr/kvm	2008 mkr	2008 kr/kvm
Planenliga avskrivningar fastighetsförvaltningen	–296	–186	–287	–180
Nedskrivningar	–5	–3	–38	–24
Återförda nedskrivningar	26	16	36	23
Summa	**–275**	**–173**	**–289**	**–181**

Merparten av de planenliga avskrivningarna, 291 mkr (282), avsåg förvaltningsfastigheter. Resterande 5 mkr (5) avsåg inventarier.

Nedskrivning gjordes på fyra fastigheter med 5 mkr (38) främst beroende på ändrade avkastningskrav.

Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar uppgick till 26 mkr (36).

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 28 mkr (26), vilket motsvarade 18 kr/kvm (16).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser främst återvunna hyres- och kundförluster, 1 mkr (1).

Övriga rörelsekostnader

Posten avser kostnader för övertag av lokal, 0,4 mkr (0).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –194 mkr (–235), varav statliga räntebidrag ingick med 5 mkr (7). Förbättringen jämfört med föregående år på 41 mkr beror på lägre marknadsränta under året +52 mkr, ökade lånemarginaler –12 mkr, omläggning lån och derivat +6 mkr, utfasning av räntebidrag –2 mkr, samt övrigt –3 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 –19 mkr (–13), vilket fördelar sig över tiden 2010–2018.

Disagio avseende förutbetalda kostnader för lån uppgick till –2 mkr (–5) och dessa poster kommer att belasta resultatet under åren 2010–2014.

I tabellen nedan redovisas det totala disagiot per årsskiftet 2009 fördelat över åren.

År	Disagio i förtid stängda derivat och förutbetalda kostnader derivat (mkr)	Disagio förutbetalda kostnader lån (mkr)	Totalt disagio (mkr)
2010	–16,5	–1,6	–18,1
2011	–2,6	–0,5	–3,1
2012	0,1	–0,2	–0,1
2013	–0,5	–0,1	–0,6
≥2014	0,5	0,0	0,5
Summa	**–19,0**	**–2,4**	**–21,4**

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 57 mkr (63). Korrigeras resultatet med nedskrivningar, återförda nedskrivningar samt realisationsresultat från fastighetsförsäljningar blev det operativa resultatet 36 mkr (64).

Skatt

Bolaget redovisar ett skattemässigt positivt resultat på 5 mkr (20) för 2010 års taxering. Årets skattekostnad –15 mkr (26) består av aktuell skatt –1 mkr (–6), uppskjuten skatt –10 mkr (51) samt skatteeffekten av kapitalöverföringar –4 mkr (–19).

Årets resultat

Redovisat resultat efter skatt blev 41 mkr (103).

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	**2 340**	**—**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	10 138 081	10 128 649
Inventarier	16	18 199	19 318
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	18	374 392	290 555
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 530 672**	**10 438 522**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	19, 20	34	34
Fordringar hos intresseföretag	21	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 368	1 368
Andra långfristiga fordringar	23	8 932	4 980
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15 934**	**11 982**
Summa anläggningstillgångar		**10 548 946**	**10 450 504**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 411	3 611
Fordringar hos koncernföretag		4 254	2 539
Skattefordran		41 976	39 886
Övriga fordringar		8 390	3 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	60 921	109 971
Summa kortfristiga fordringar		**120 952**	**159 029**
Likvida medel		**2 849**	**3 607**
Summa omsättningstillgångar		**123 801**	**162 636**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 672 747**	**10 613 140**

Belopp i kkr	Not	2009	2008
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		1 784 513	1 696 519
Årets resultat		40 671	103 104
Summa fritt eget kapital		**1 825 184**	**1 799 623**
Summa eget kapital		**3 817 384**	**3 791 823**
Obeskattade reserver	25	**82 564**	**80 946**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner, FPG/PRI		99 752	100 506
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	751 407	741 835
Övriga avsättningar	27	2 282	3 579
Summa avsättningar		**853 441**	**845 920**
Låneskulder (räntebärande)	28, 29		
Skulder till kreditinstitut	30	1 837 853	1 796 705
Skulder till koncernföretag		3 600 000	3 600 000
Summa låneskulder (räntebärande)		**5 437 853**	**5 396 705**
Rörelseskulder (ej räntebärande)	28		
Leverantörsskulder		132 816	117 093
Skulder till koncernföretag		20 958	52 535
Övriga skulder		6 807	6 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	320 924	321 968
Summa rörelseskulder (ej räntebärande)		**481 505**	**497 746**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**10 672 747**	**10 613 140**
Ställda säkerheter	32	**5 359 955**	**5 338 053**
Ansvarsförbindelser	33	**3 342**	**3 308**

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 93 mkr och uppgick till 10 512 mkr (10 419) vid årets utgång. Detta är ett resultat av årets investeringar 363 mkr (334), årets avskrivningar –291 mkr (–282), nedskrivningar av fastigheter –5 mkr (–38) samt återföring av tidigare gjorda nedskrivningar 26 mkr (36).

De mest betydande enskilda investeringsprojekten var kvarteret Venus 148 mkr, Kaverös 52 mkr, Backa Röd 28 mkr, Övre Lövgärdet 8 mkr, våtrum/kök 33 mkr, säkerhetsdörrar 16 mkr samt miljöhus 6 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 Förvaltningsberättelsen på sidan 30. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett avkastningsvärde på 17 784 mkr (16 300), vilket överstiger det bokförda värdet med 7 272 mkr (5 881).

Inventariernas bokförda värde minskade med 1 mkr till 18 mkr. Årets investeringar uppgick till 4 mkr (5).

Immateriella anläggningstillgångar består av kostnader avseende nytt fastighetssystem, 2 mkr (0).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar var 16 mkr (12). Ökningen på 4 mkr består främst av lokalanpassningar.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 124 mkr (163), varav kortfristiga fordringar 121 mkr (159) och likvida medel 3 mkr (4). Av de likvida medlen utgör merparten marginalsäkerhet för framtida räntekontrakt (FRA).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 3 817 mkr (3 792). Soliditeten uppgick till 36,3 procent (36,3). Den justerade soliditeten, det vill säga med hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 51,5 procent (49,0).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver ökade med 2 mkr och uppgick vid årets slut till 83 mkr. Obeskattade reserver består i sin helhet av periodiseringsfond för taxeringsår 2005 till 2010. Under året gjordes avsättning med 2 mkr avseende taxeringsår 2010. Någon återföring av tidigare gjorda avsättningar gjordes inte 2009, förutom en mindre justering om 19 kkr avseende avsättning taxeringsår 2009.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 853 mkr (846) och avser i huvudsak uppskjuten skatt.

Låneskulder (räntebärande)

Låneskulderna uppgick till 5 438 mkr (5 397) med en genomsnittlig ränta på 1,06 procent (3,32) och med en genomsnittlig räntebindningstid, exklusive effekter av räntederivatinstrument, på 0,1 år (0,3).

Rörelseskulder (ej räntebärande)

Rörelseskulderna uppgick till 482 mkr (498). Leverantörsskulder ökade med 16 mkr, skulder till koncernföretag minskade med 32 mkr, övriga skulder ökade med 1 mkr samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter minskade med 1 mkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kkr	2009	2008
Belopp vid årets ingång	**3 791 823**	**3 708 055**
Aktieägartillskott, ovillkorat	—	35 280
Lämnat koncernbidrag	–16 000	–71 010
Skatteeffekt kapitalöverföring	4 208	19 883
Utdelning	–3 318	–3 489
Årets resultat	40 671	103 104
Belopp vid årets utgång	**3 817 384**	**3 791 823**

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

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr	Not	2009	2008
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		250 959	297 606
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	34	286 515	289 302
Erhållen ränta		408	652
Erlagd ränta	35	–202 354	–198 981
Erhållna räntebidrag		5 916	6 876
Betald skatt		–1 276	–5 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**340 168**	**389 800**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	36	41 931	–39 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**382 099**	**350 041**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar exkl långfristiga fordringar		–5 065	—
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–2 340	—
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnationer		–386 615	–336 056
Erhållna investeringsbidrag		12 867	1 517
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–4 245	–5 347
Försäljning av andra anläggningstillgångar		245	824
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–385 153**	**–339 062**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		196	634
Upptagna lån		1 211 033	2 186 000
Amorteringar av långfristiga skulder		–1 169 885	–2 169 374
Aktieägartillskott		35 280	13 392
Koncernbidrag		–71 010	–34 960
Utdelning		–3 318	–3 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 296**	**–7 797**
Årets kassaflöde		**–758**	**3 182**
Likvida medel vid årets början		**3 607**	**425**
Förändring av likvida medel		–758	3 182
Likvida medel vid årets slut		**2 849**	**3 607**
Outnyttjade kreditlöften	37	1 173 150	1 214 295
Summa disponibla likvida medel		**1 175 999**	**1 217 902**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	38		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–5 493 604	–5 478 578
Ökning av räntebärande låneskuld		–41 148	–16 626
Minskning/ökning av avsättning till pensioner/PRI		754	–1 582
Minskning/ökning av likvida medel		–758	3 182
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–5 534 756**	**–5 493 604**

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

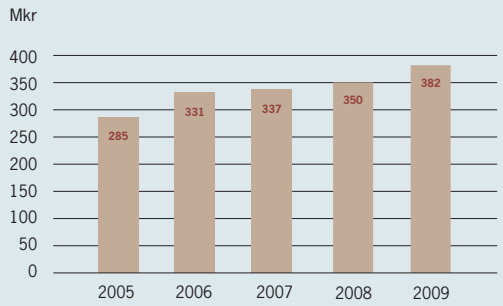
Bolagets kassaflöde försämrades med 4 mkr, från +3,2 mkr till –0,8 mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten 382 mkr (350)

Kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 32 mkr till 382 mkr.

Kassaflödets utveckling de senaste fem åren framgår av nedanstående diagram.

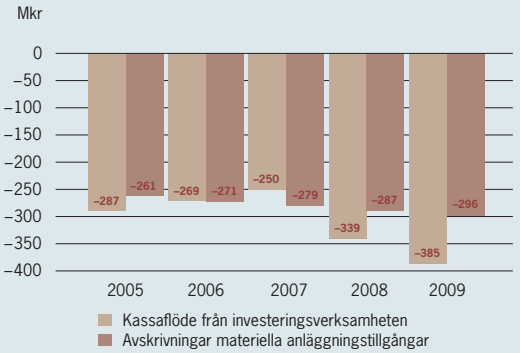
Kassaflöde från den löpande verksamheten



Kassaflöde från investeringsverksamheten –385 mkr (–339)

Kassaflödet från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter. Under 2009 genomfördes inga fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljningar.

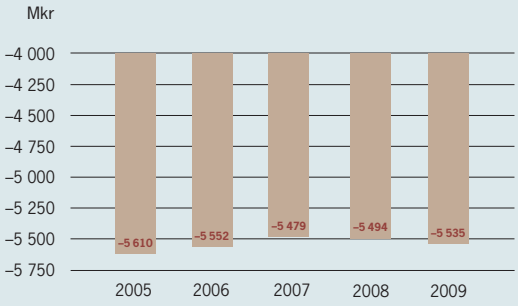
Kassaflöde från investeringsverksamheten och avskrivningar i fastighetsförvaltningen



Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 mkr (–8)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 10 mkr till 2 mkr. Nettolåneskuldens utveckling de senaste fem åren framgår av nedanstående diagram.

Nettolåneskuld vid årets utgång



Likvida medel

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2009 till 2,8 mkr (3,6). Inklusive outnyttjade kreditlöften uppgick summa disponibla likvida medel till 1 176 mkr (1 218).

NOTER

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 skall 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 skall 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 följaktligen variera något.

Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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 rapporterting 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.

Belopp i kkr

NOT 2 HYRESINTÄKTER	2009	2008
Bostäder	1 410 928	1 360 288
Lokaler	66 769	64 540
Övrigt	46 392	43 187
Summa hyresintäkter	**1 524 089**	**1 468 015**

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

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2009	2008
Värme	–150 704	–145 904
El och gas	–47 040	–45 734
Vatten och avlopp	–45 018	–40 941
Avfallshantering	–40 955	–38 296
Fastighetsskötsel	–125 778	–124 383
Reparationer	–59 446	–55 182
Driftsadministration	–82 445	–82 412
Övriga driftkostnader	–43 767	–45 328
Summa driftkostnader	**–595 153**	**–578 180**

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

NOT 4 AV– OCH NEDSKRIVNINGAR	2009	2008
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Markanläggningar	–19 245	–18 659
Byggnader	–271 141	–263 416
Byggnadsinventarier	–425	–425
Inventarier	–5 268	–4 883
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–296 079**	**–287 383**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnad	–4 541	–37 617
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–4 541**	**–37 617**
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	1 905	13 432
Byggnad	24 039	23 002
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**25 944**	**36 434**
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	**–274 676**	**–288 566**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	–96	–96
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	**–96**	**–96**
Summa av- och nedskrivningar	**–274 772**	**–288 662**

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 9 066 kkr (7 578) bolagets andel av koncerngemensamma kostnader.

NOT 6 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ	2009	2008
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	–435	–411
Konsultarvode	–8	—
Summa arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	**–443**	**–411**
Arvode till Deloitte AB		
Konsultarvode	–400	–275
Summa arvode till Deloitte AB	**–400**	**–275**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med 135 kkr (131).

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER	2009	2008
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna fordringar	723	755
Övriga rörelseintäkter	487	260
Summa övriga rörelseintäkter	**1 210**	**1 015**
Övriga rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	–449	—
Summa övriga rörelsekostnader	**–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 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**

Belopp i kkr

NOT 8 ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIG PERSONAL FORTSÄTTNING

Ersättningar och övriga förmåner år 2008	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	45	—	—	45
Övriga styrelseledamöter	132	—	—	132
Styrelsesuppleanter	26	—	—	26
Verkställande direktör	1 098	59	360	1 517
Företagsledning	7 544	69	1 754	9 367
Övriga	57 731	653	9 803	68 187
Totalt	**66 576**	**781**	**11 917**	**79 274**

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 2009 var övriga sociala kostnader 23 216 kkr (23 768).

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.

NOT 9 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, KÖNSFÖRDELNING OCH SJUKFRÅNVARO

Medelantal anställda	2009	2008
Kvinnor	73	62
Män	142	146
Summa medelantal anställda	**215**	**208**

	2009		2008	
Könsfördelning, %	**Män**	**Kvinnor**	**Män**	**Kvinnor**
Styrelse	57,0	43,0	57,0	43,0
Vd, övriga ledande befattningshavare	69,0	31,0	69,0	31,0
Totalt	**65,0**	**35,0**	**65,0**	**35,0**

	2009			2008		
Sjukfrånvaro, %	**Män**	**Kvinnor**	**Totalt**	**Män**	**Kvinnor**	**Totalt**
29 år eller yngre	2,3	1,2	1,9	1,6	1,6	1,6
30–49 år	1,2	3,1	2,1	2,0	2,2	2,1
50 år eller äldre	3,2	6,6	4,0	2,3	9,3	3,9
Totalt	**2,5**	**4,0**	**3,0**	**2,1**	**4,6**	**2,9**

Bolagets totala sjukfrånvaro uppgår till 3,0 procent (2,9). Av bolagets totala sjukfrånvaro avser 39,9 procent (35,8) frånvaro av en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

NOT 10 FINANSNETTO	2009	2008
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter, koncernföretag	124	—
Ränteintäkter, övriga	284	652
Räntebidrag	5 221	6 953
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**5 629**	**7 605**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	–75 375	–145 764
Räntekostnader, övriga	–125 824	–97 996
Ränta PRI–skuld	–3 905	–5 684
Aktiverad ränta	5 861	7 200
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–199 243**	**–242 244**
Finansnetto	**–193 614**	**–234 639**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,6 procent (4,5).

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2009	2008
Avsättning till periodiseringsfond	–1 637	–6 750
Upplösning av periodiseringsfond	19	20 878
Summa bokslutsdispositioner	**–1 618**	**14 128**

NOT 12 SKATT	2009	2008
Aktuell skatt	–5 484	–25 538
Uppskjuten skatt avseende förändring i temporära skillnader	–9 572	51 547
Redovisad skatt	**–15 056**	**26 009**

I aktuell skatt ingår skatteeffekt på kapitalöverföring med –4 208 kkr (–19 883).

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	55 708	77 078
Skatt enligt gällande skattesats 26,3% (28%)	–14 651	–21 582
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	–405	–361
Skatteintäkt på grund av sänkt skattesats	—	47 952
Redovisad skatt	**–15 056**	**26 009**

Belopp i kkr

NOT 13 UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 4,10 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2009 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2009. Begränsningen regleras i förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag.

På årsstämman 2010-03-11 kommer en utdelning avseende 2009 att föreslås om 2 788 kkr, vilket motsvarar 4,10 procent av aktiekapitalet 68 000 kkr. Utdelning avseende 2008 uppgick till 3 318 kkr.

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar avser investering i fastighetssystem.

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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 utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av 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.

I den aktuella fastighetsvärderingen antas bostadshyrorna långsiktigt följa den allmänna prisutvecklingen som bedömts uppgå till 2,0 procent per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 360 kr/kvm (332) och 456 kr/kvm (486). Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 procent (2,25) per år. Till detta kommer fastighetsskatt. För bostäder beräknas fastighetsskatten (kommunal avgift) som den lägsta av 1 277 kr/lägenhet eller 0,4 procent av taxeringsvärdet för år 2007 som därefter räknas upp med 3,5 procent årligen i 10 år. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 3,75 procent (4,00) och 7,50 procent (7,50). Avkastningskraven för lokaler differentieras efter läge på motsvarande sätt som bostadsytor och varierar mellan 6,77 procent (6,50) och 10,52 procent (9,75).

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 1 524 mkr (1 468). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till 975 mkr (861). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 363 mkr (334).

Vissa begränsningar i rätten att överlåta hyresfastigheter med bostäder som ägs av kommunala bostadsföretag gäller enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Vidare gäller vissa överlåtelsebegränsningar till följd av de generella föreskrifterna i lagen om förvärv av hyresfastighet m m. Slutligen gäller begränsningar i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts till säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal.

Avkastningsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 8 950 mkr (8 796).

Avkastningsvärdet uppgår till 17 784 mkr (16 300).

Avkastningsvärde, mkr	**2009**	**2008**
Ingående balans	16 300	17 913
Investeringar	363	334
Övrig värdeökning/minskning	1 121	–1 947
Utgående balans	**17 784**	**16 300**

	2009	2008
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	867 335	856 746
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	19 817	10 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**887 152**	**867 335**
Ingående nedskrivningar	–17 918	–31 350
Återförda nedskrivningar	1 905	13 432
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–16 013**	**–17 918**
Ingående avskrivningar	–149 458	–130 799
Årets avskrivningar	–19 245	–18 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–168 703**	**–149 458**
Ingående uppskrivningar	335 270	335 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**335 270**	**335 270**
Utgående planenligt restvärde mark och markanläggningar	**1 037 706**	**1 035 229**
Taxeringsvärden	**4 363 462**	**4 328 711**
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta. Historiska uppgifter om aktiverad ränta saknas. Ränta som ackumulerats fr o m 1996 ingår med	7 413	7 003
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 709 310	9 441 771
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	259 023	267 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 968 333**	**9 709 310**
Ingående nedskrivningar	–440 174	–425 559
Årets nedskrivningar	–4 541	–37 617
Återförda nedskrivningar	24 039	23 002
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–420 676**	**–440 174**
Ingående avskrivningar	–2 266 247	–2 066 432
Årets avskrivningar	–207 713	–199 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	–2 473 960	**–2 266 247**
Ingående uppskrivningar	2 082 492	2 146 093
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	–63 428	–63 601
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**2 019 064**	**2 082 492**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**9 092 761**	**9 085 381**
Taxeringsvärden	**10 007 475**	**9 902 220**
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta. Historiska uppgifter om aktiverad ränta saknas. Ränta som ackumulerats fr o m 1996 ingår med	78 883	73 432

Belopp i kkr

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTSÄTTNING	2009	2008
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	8 500	8 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 500**	**8 500**
Ingående avskrivningar	–461	–36
Årets avskrivningar	–425	–425
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–886**	**–461**
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	**7 614**	**8 039**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**10 138 081**	**10 128 649**

NOT 16 INVENTARIER	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	64 957	70 090
Årets anskaffningar	4 245	5 348
Försäljningar/utrangeringar	–1 788	–10 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 414**	**64 957**
Ingående avskrivningar	–45 639	–50 364
Försäljningar/utrangeringar	1 788	9 704
Årets avskrivningar	–5 364	–4 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–49 215**	**–45 639**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**18 199**	**19 318**

NOT 17 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2009	2008
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

	2009	2008
Ingående pågående ny- och ombyggnation	290 555	234 832
Under året nedlagda kostnader	362 677	333 851
Under året överfört till byggnader, markanläggning samt markinventarier	–278 840	–278 128
Utgående pågående ny- och ombyggnation	**374 392**	**290 555**
Utgående plan enligt restvärde pågående ny- och ombyggnation	**374 392**	**290 555**

NOT 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	34	34
Årets förändring	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34**	**34**
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	**34**	**34**

NOT 20 AKTIER OCH ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Intresseföretag	Org.nummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	556432–9810	Göteborg	33%	340	34
KB Ellesbo 2	916844–6442	Göteborg	33%	—	—
Summa aktier och andelar i intresseföretag				**340**	**34**

	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	0	102
KB Ellesbo 2	351	2 998

Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen i Ellesbokomplementären AB.

NOT 21 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

Avser fordringar KB Ellesbo 2; 5 600 kkr (5 600).

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	1 368	1 607
Utrangeringar	—	–239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 368**	**1 368**
Utgående planenligt restvärde andra långfristiga värdepapperinnehav	**1 368**	**1 368**

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	4 980	5 375
Årets förändring	3 952	–395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 932**	**4 980**
Utgående planenligt restvärde andra långfristiga fordringar	**8 932**	**4 980**

Belopp i kkr

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2009	2008
Upplupna räntebidrag	719	1 414
Balanserad ränta derivatinstrument	48 247	65 655
Förutbetalda kostnader lån	2 464	4 930
Övriga poster	9 491	37 972
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**60 921**	**109 971**

I balanserad ränta derivatinstrument för 2009 ingår 20 772 kkr som avser 2011 eller senare och i förutbetalda kostnader lån för 2009 ingår 816 kkr som avser 2011 eller senare.

NOT 25 OBESKATTADE RESERVER	2009	2008
Periodiseringsfond, Tax 05	23 468	23 468
Periodiseringsfond, Tax 07	12 781	12 781
Periodiseringsfond, Tax 08	37 947	37 947
Periodiseringsfond, Tax 09	6 731	6 750
Periodiseringsfond, Tax 10	1 637	—
Summa obeskattade reserver	**82 564**	**80 946**

NOT 26 AVSÄTTNINGAR FÖR UPPSKJUTEN SKATT	2009	2008
Uppskjutna skatteskulder		
Fastigheter	746 796	739 306
Finansiella instrument	12 313	16 597
Summa uppskjutna skatteskulder	**759 109**	**755 903**
Uppskjutna skattefordringar		
Finansiella instrument	–7 702	–13 731
Avsättningar	—	–337
Summa uppskjutna skattefordringar	**–7 702**	**–14 068**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**751 407**	**741 835**

NOT 27 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	2009	2008
Avgångsersättning	—	1 280
Övrigt	2 282	2 299
Summa övriga avsättningar	**2 282**	**3 579**

	Avgångsersättning	Övrigt	Totalt
Ingående balans	1 280	2 299	3 579
Avsättning tagen i anspråk	–1 280	–17	–1 297
Utgående balans	**—**	**2 282**	**2 282**

NOT 28 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
Låneskulder			
Skulder till kreditinstitut	839 853	998 000	—
Skulder till koncernföretag	—	3 600 000	—
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	132 816	—	—
Skulder till koncernföretag	20 958	—	—
Övriga skulder	6 807	—	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 924	—	—
Summa skulder	**1 321 358**	**4 598 000**	**—**

NOT 29 FINANSIELLA SKULDER

	2009		2008	
Räntebärande skulder, mkr	**Nominellt värde**	**Marknadsvärde**	**Nominellt värde**	**Marknadsvärde**
Obligationslån	—	—	1 150	1 160
Skulder till kreditinstitut	1 838	1 837	1 797	1 799
Skulder till koncernföretag	3 600	3 598	2 450	2 451
Summa	**5 438**	**5 436**	**5 397**	**5 410**

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2009 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,4 år (2,3). Kreditavtal inkluderat uppgår motsvarande siffra till 4,0 år (3,9). Enligt bolagets finanspolicy skall amorteringar och återbetalning av krediter inklusive kreditavtal uppgå till högst 30 procent av den totala kreditvolymen under ett enskilt kalenderår samt att maximalt 30 procent av utestående lånevolym får vara hos enskild extern motpart. Bolaget har erhållit bindande kreditavtal på 950 mkr (950).

Kreditportföljens förfallostruktur inklusive kreditavtal 2009-12-31, mkr

År	**Belopp**	**Andel**
2010	—	—
2011	1 438	26%
2012	1 000	18%
2013	900	17%
2014	1 150	21%
2015–2021	950	18%
Summa	**5 438**	**100%**

NOT 30 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2009	2008
Checkräkningskrediter	201 853	160 705
Övriga lån	1 636 000	1 636 000
Summa skulder till kreditinstitut	**1 837 853**	**1 796 705**
Beviljat belopp, checkkredit	425 000	425 000

Belopp i kkr

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2009	2008
Upplupna räntekostnader lån	1 182	4 259
Upplupna räntekostnader derivat	51 419	38 689
Upplupna sociala avgifter	1 456	1 528
Upplupna personalkostnader	4 632	4 714
Upplupna taxebundna kostnader	49 475	43 014
Upplupna ombyggnadskostnader	36 030	47 101
Upplupna underhållskostnader	10 536	9 952
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	2 413	1 009
Balanserad ränta derivatinstrument	29 284	52 209
Förutbetalda hyresintäkter	122 419	108 110
Övriga poster	12 078	11 383
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**320 924**	**321 968**

I balanserad ränta derivatinstrument för 2009 ingår 18 257 kkr som avser 2011 eller senare.

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER	2009	2008
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	1 727 071	1 716 608
Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag	3 630 134	3 618 768
Spärrade bankmedel	2 750	2 677
Summa ställda säkerheter	**5 359 955**	**5 338 053**
Säkerheter i eget förvar	3 445 509	3 234 974

NOT 33 ANSVARSFÖRBINDELSER	2009	2008
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 995	2 010
Ansvarsförbindelse Fastigo	1 347	1 298
Summa ansvarsförbindelser	**3 342**	**3 308**

NOT 34 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2009	2008
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	297 092	287 479
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	4 541	37 617
Återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	–25 944	–36 434
Upplupna projektkostnader	11 071	687
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–245	–47
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**286 515**	**289 302**

NOT 35 ERLAGD RÄNTA	2009	2008
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–202 354	–198 981
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–5 861	–7 200
Summa erlagd ränta	**–208 215**	**–206 181**

NOT 36 SPECIFIKATION AV KASSAFLÖDET FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

	2009	2008
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	16 998	–54 692
Minskning/ökning av avsättningar	–2 051	1 764
Ökning av rörelseskulder	26 984	13 169
Summa förändringar rörelsekapital	**41 931**	**–39 759**

NOT 37 OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN

	2009	2008
Outnyttjad checkräkningskredit	223 150	264 295
Andra outnyttjade kreditavtal	950 000	950 000
Summa outnyttjade kreditlöften	**1 173 150**	**1 214 295**

NOT 38 NETTOLÅNESKULD

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

NOT 39 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 2009 var den genomsnittliga räntebindningstiden för Poseidons ränteexponering 1,8 år (1,7) med 30 procent (31) som förföll inom den närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,9 år.

Tabellen på sidan 60 visar ränteexponeringen, den genomsnittliga räntan samt effekterna av balanserade stängningsresultat avseende derivatinstrument samt förutbetalda kostnader för lån och derivatinstrument (agio/disagio).

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 finanspolicy anger att högst 30 procent av utestående lånevolym, inklusive amorteringar, kapitalbelopp samt långfristiga kreditlöften, får förfalla under ett enskilt kalenderår. Dessutom skall den genomsnittliga återbetalningstiden uppgå till lägst 2,0 år samt att maximalt 30 procent av utestående lånevolym får vara hos enskild

NOT 39 FINANSIELL RISKHANTERING FORTSÄTTNING

extern motpart. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående återbetalningstiden till 4,0 år (3,9) och 0 procent (19) av utestående lånevolym förfaller under nästa kalenderår.

Bolagets likvida medel uppgick till 2,8 mkr (3,7) vid utgången av 2009. Kreditavtal och outnyttjad del av checkkredit uppgick den 31 december till 1 173 mkr (1 214), varav 950 mkr (950) med löptid längre än 5 år.

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 2009 till 9 mkr (10) inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 8 mkr (10). 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 2009 till –194 mkr (–235). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 5 mkr (7), kostnader för pensionsskuld –4 mkr (–6) samt periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner och förtidslösta lån med –1 mkr (5). Bolagets kostnadsräntor har minskat till 6 mkr (7) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Bolagets lånevolym har under året ökat med 41 kkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive räntebidrag uppgick under året till 3,56 procent (4,34).

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 2009 till –5 436 mkr enligt denna värderingsmetod. Detta skall ställas i relation till lånens nominella belopp på –5 438 mkr, vilket innebar att marknadsvärdet underskred det nominella med 2 mkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2008 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 13 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 2009-12-31

År	Ränteexponering, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Disagio, mkr
2010	–1 635	2,3	–18
2011	–2 400	2,8	–3
2012	0	0,0	0
2013	–500	4,9	–1
2014	–200	1,2	1
2015	–300	3,6	0
2016	0	0,0	0
2017	–200	4,3	0
2018–	–200	3,8	0
Summa	**–5 435**	**3,0**	**–21**

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 1,1 procent (3,4).

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2009-12-31, nettofordran/nettoskuld, mkr

Derivatinstrument	Nominellt belopp netto	Marknadsvärde
Ränteswappar	–2 800	–134
FRAs	–2 000	0
CAPs	–500	0
Totalt	**–5 300**	**–134**

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

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 2010–2012, mkr

Ränteantagande	2009	2010	2011	2012
Räntenivå 2009-12-31	–194	–182	–152	–154
Ränta +1 %-enhet		–206	–191	–196
Ränta –1 %-enhet		–157	–114	–112

Låne- och derivatportföljernas räntekänslighet 2009-12-31

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 derivatportföljens räntekänslighet 2009-12-31, mkr

	Låneportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2009-12-31	–5 438	–5 436	–5 300	–134
Ränta +1 %-enhet	–5 438	–5 428	–5 300	–69
Ränta –1 %-enhet	–5 438	–5 444	–5 300	–210

NOT 40 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, %	2009	2008
Andel av totala Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl Framtidenkoncernen	3,7	3,7
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,4	3,7
Göteborgs Stads nämnder och bolag exkl Framtidenkoncernen	27,0	28,9

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 41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga västentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på ordinarie årsstämma den 11 mars 2010.

Göteborg 2010-02-15

Marianne Carlström
ordförande

Anders Hållinder

Mats Karlsson

Cecilia Magnusson

Sune Birging

Eva-Lotta Ramberg

Jan Sundberg

Anders Söderman
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-02-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2010-02-15

Arne Hasselgren
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Sven 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 2009 (bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–62). 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 15 februari 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

BOSTADS AB POSEIDON
Organisationsnummer 556120-3398

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2009. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen 10 kap. 3 §, kommunallagen och god revisionssed samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Göteborg 2010-02-15

Arne Hasselgren
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Sven R. Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSBESTÅND 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm*				Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Gunnared														
Angered 85:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	28	2 286	—	2 286	748	—	4	752	7 792	9 057
Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	C1	1982	1982	6	546	—	546	821	—	621	1 442	4 020	3 858
Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	—	3 776	779	—	—	779	11 098	17 025
Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	54	4 546	—	4 546	762	—	—	762	12 069	19 544
Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	C1	1979	1979	132	10 714	—	10 714	772	—	2	774	29 016	46 909
Angered 92:1	Länkharvsgatan	C1	1980	1980	46	3 776	—	3 776	775	—	—	775	11 492	17 025
Angered 92:2	Länkharvsgatan	C1	1979	1979	60	4 471	309	4 780	775	661	175	943	16 437	24 363
Angered 92:3	Länkharvsgatan	C1	1978	1978	58	4 627	—	4 627	777	—	—	777	13 336	20 578
Angered 93:2	Angereds Torg	C1	1978	1978	59	4 681	1 445	6 126	763	1 222	2	873	22 934	29 762
Gårdsten 62:11	Mejramgatan	C2	1974	1974	126	8 861	—	8 861	686	—	—	686	26 274	32 000
Gårdsten 62:12	Mejramgatan	C2	1974	1974	140	9 906	259	10 165	774	430	15	779	46 152	36 576
Gårdsten 62:13	Mejramgatan	C2	1973	1973	128	8 407	—	8 407	809	—	18	827	41 837	31 600
Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	C2	1977	1977	130	9 765	—	9 765	687	—	—	687	23 558	35 800
Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	C2	1976	1976	138	9 605	127	9 732	696	548	—	694	30 711	36 129
Gårdsten 62:6	Paprikagatan	C2	1976	1976	128	8 952	30	8 982	694	161	—	692	28 442	33 258
Gårdsten 62:7	Paprikagatan	C2	1975	1975	84	6 135	45	6 180	689	509	—	688	12 665	22 862
Gårdsten 62:8	Paprikagatan	C2	1975	1975	96	6 496	865	7 361	691	39	—	614	17 321	24 092
Gårdsten 62:9	Paprikagatan	C2	1975	1975	110	8 019	630	8 649	689	716	—	691	19 051	31 762
Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	C2	1975	1975	283	22 552	—	22 552	840	—	35	875	76 550	126 307
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	12 351	11 038
Summa Gunnared					**1 852**	**138 121**	**3 710**	**141 831**	**751**	**718**	**38**	**788**	**463 106**	**609 545**
Lärjedalen														
Gårdsten 81:3	Schottisvägen	C1	1962	1962	19	1 100	—	1 100	768	—	—	768	2 003	4 221
Summa Lärjedalen					**19**	**1 100**	**—**	**1 100**	**768**	**—**	**—**	**768**	**2 003**	**4 221**
Kortedala														
Gamlestaden 11:23	Brahegatan	B2	1930	1985	130	8 582	154	8 736	932	688	—	927	48 263	67 804
Gamlestaden 12:28	Brahegatan	B2	1930	1976	144	9 197	708	9 905	878	389	—	843	35 538	67 813
Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	B2	1940	1983	20	966	20	986	885	267	—	873	3 320	7 131
Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	B2	1931	1983	79	5 730	467	6 197	871	667	4	859	25 244	44 012
Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsgatan	B2	1936	1936	84	4 163	58	4 221	893	76	1	883	15 279	28 043
Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	B2	1948	1948	30	1 727	70	1 797	922	347	—	899	7 443	12 143
Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	B2	1951	1982	60	3 179	—	3 179	808	—	2	810	11 444	22 000
Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	65	3 227	66	3 293	912	461	25	928	13 563	22 167
Gamlestaden 30:2	Måns Bryntessonsplatsen	B2	1937	1937	—	—	319	319	—	447	—	447	12	906
Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	B2	1938	1938	24	1 450	—	1 450	856	—	10	867	5 792	9 497
Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan	B2	1938	1938	36	1 791	—	1 791	901	—	73	974	6 478	12 180
Gamlestaden 34:6	Nylösegatan	B2	1944	1981	41	2 981	147	3 128	861	237	—	832	11 849	22 310
Gamlestaden 4:9	Brahegatan	B2	1972	1989	175	5 993	3 565	9 558	1 316	963	175	1 359	101 039	98 617
Gamlestaden 51:5	Batterigatan	B2	1948	1985	18	1 092	12	1 104	1 019	508	—	1 013	8 644	9 364
Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	B2	1980	1980	48	3 881	30	3 911	963	1 133	—	964	16 285	30 768
Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	B2	1910	1983	60	3 750	1 098	4 848	934	1 002	15	965	33 583	34 342
Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	B2	1926	1981	49	3 262	51	3 313	918	632	1	914	17 090	24 783
Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	B2	1917	1981	18	1 416	—	1 416	849	—	—	849	5 290	10 432
Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	B2	1925	1981	6	430	—	430	881	—	—	881	1 684	3 237
Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	B2	1939	1981	22	953	—	953	822	—	—	822	2 404	6 770

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm* Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Kortedala 101:2	Aprilgatan	B3	1955	1989	172	10 328	349	10 677	954	719	54	1 000	62 015	86 868
Kortedala 102:1	Decembergatan	B3	1955	1988	245	14 948	251	15 199	936	315	27	953	82 776	121 254
Kortedala 103:1	Aprilgatan	B3	1955	1988	58	3 415	646	4 061	936	437	103	960	19 147	29 834
Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	B3	1958	1978	39	2 586	293	2 879	114	3 641	30	502	9 046	13 145
Kortedala 1:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	51	3 045	181	3 226	990	550	23	988	31 348	26 436
Kortedala 2:1	Månadsgatan	B3	1954	1992	137	8 714	132	8 846	992	592	49	1 035	71 891	76 031
Kortedala 2:2	Timgatan	B3	1954	1991	68	4 427	—	4 427	1 030	—	23	1 053	35 441	38 800
Kortedala 2:3	Timgatan	B3	1954	1991	34	2 209	30	2 239	1 031	383	118	1 140	18 830	20 567
Kortedala 83:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	43	2 732	52	2 784	953	631	31	978	17 328	23 399
Kortedala 84:1	Vårfrugatan	B3	1957	1995	33	1 773	—	1 773	1 012	—	95	1 107	12 801	16 187
Kortedala 86:2	Adventsvägen	B3	1956	1956	96	5 424	—	5 424	862	—	31	893	17 478	35 800
Kortedala 86:3	Adventsvägen	B3	1956	1990	64	3 600	—	3 600	861	—	38	899	13 138	27 332
Kortedala 89:2	Adventsvägen	B3	1957	1996	36	2 106	—	2 106	995	—	72	1 067	13 987	19 561
Kortedala 89:3	Annandagsgatan	B3	1958	1994	48	3 092	222	3 314	993	525	45	1 007	21 376	28 516
Kortedala 90:4	Annandagsgatan	B3	1956	1993	82	5 366	131	5 497	987	636	47	1 026	43 220	46 987
Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	B3	1956	1993	72	4 895	68	4 963	971	443	80	1 044	38 531	42 685
Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	B3	1955	1992	75	5 048	77	5 125	987	636	—	982	49 399	43 377
Kortedala 90:8	Adventsvägen	B3	1956	1994	100	6 077	20	6 097	1 000	479	11	1 009	44 978	53 000
Kortedala 90:9	Adventsvägen	B3	1955	1994	36	1 917	—	1 917	925	—	—	925	13 446	15 833
Kortedala 91:3	Brittsommargatan	B3	1958	1970	127	8 765	26	8 791	899	377	37	934	27 882	63 467
Kortedala 91:4	Årstidsgatan	B3	1956	1980	56	2 744	45	2 789	980	718	63	1 039	14 408	22 175
Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1978	54	3 270	62	3 332	925	480	42	958	23 462	26 017
Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	B3	1957	1981	36	1 986	62	2 048	945	495	31	963	14 177	15 560
Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	79	3 716	—	3 716	987	—	77	1 064	34 292	30 812
Kortedala 96:3	Brittsommargatan	B3	1957	1976	36	2 148	—	2 148	930	—	40	971	15 942	16 620
Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	B3	1955	1979	51	2 902	—	2 902	933	—	97	1 031	19 466	22 400
Kviberg 22:10	Beväringsgatan	B2	1959	1959	50	3 419	347	3 766	850	262	15	810	12 760	23 339
Kviberg 22:6	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 864	215	7 079	847	579	83	923	23 194	48 538
Kviberg 22:7	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	198	7 090	844	567	19	855	22 316	45 312
Kviberg 22:8	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	292	7 184	845	422	19	847	23 140	45 391
Kviberg 22:9	Beväringsgatan	B2	1959	1959	102	6 892	247	7 139	845	824	10	854	23 659	45 603
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	4 711	480
Summa Kortedala					**3 495**	**211 959**	**10 710**	**222 669**	**924**	**803**	**39**	**957**	**1 245 831**	**1 705 645**
Härlanda														
Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1980	25	1 226	246	1 472	846	793	—	837	6 159	12 350
Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	53	2 737	124	2 861	913	616	48	948	12 801	25 231
Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	A3	1947	1960	47	2 229	306	2 535	934	362	—	865	10 991	21 189
Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	A3	1948	1970	39	1 851	—	1 851	842	—	—	842	8 272	16 400
Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan	A3	1947	1960	36	1 881	27	1 908	911	279	—	902	8 375	17 078
Kålltorp 36:13	Stobéegatan	A3	1933	1983	15	934	—	934	984	—	—	984	6 489	9 434
Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	A3	1937	1982	15	814	57	871	969	361	3	932	4 143	8 154
Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	A3	1939	1977	12	604	—	604	991	—	23	1 014	3 037	6 014
Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	A3	1937	1937	36	2 139	—	2 139	895	—	—	895	8 647	18 600
Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	A3	1938	1938	60	2 969	203	3 172	935	253	42	934	14 716	27 242
Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	A3	1938	1938	48	2 497	675	3 172	918	647	—	860	11 547	25 084
Kålltorp 60:1	Björcksgatan	A3	1937	1977	75	3 928	439	4 367	1 021	651	41	1 025	32 417	39 329
Kålltorp 65:1	Intagsgatan	A3	1939	1978	30	1 240	—	1 240	822	—	—	822	6 133	10 830
Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	A3	1946	1970	93	5 212	10	5 222	962	225	18	979	30 193	49 885
Summa Härlanda					**584**	**30 260**	**2 087**	**32 347**	**933**	**569**	**17**	**927**	**163 920**	**286 820**

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm* Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Örgryte														
Bagaregården 2:10	Uddevallaplatsen	A3	1915	1976	85	5 140	121	5 261	912	929	—	912	24 294	48 315
Bagaregården 3:5	Uddevallaplatsen	A3	1916	1981	74	4 973	303	5 276	925	671	1	911	25 114	45 942
Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	A3	1945	1986	109	5 655	179	5 834	1 023	1 087	12	1 037	31 419	58 071
Bagaregården 35:7	Nordåsgatan	A3	1945	1986	80	5 076	56	5 132	1 040	298	75	1 108	28 894	53 536
Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	A3	1943	1986	12	738	—	738	1 018	—	—	1 018	3 947	7 597
Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	A3	1941	1971	60	2 523	—	2 523	832	—	—	832	13 012	20 600
Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	A3	1943	1986	12	738	—	738	1 018	—	—	1 018	3 896	7 597
Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	A3	1915	1971	16	1 275	305	1 580	854	1 068	—	895	7 211	13 393
Bagaregården 4:6	Falkgatan	A3	1921	1976	21	1 053	—	1 053	761	—	—	761	3 984	8 621
Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	A3	1943	1980	21	1 743	45	1 788	933	363	—	919	8 877	16 885
Bagaregården 42:4	Tomtebacksgatan	A3	1943	1970	39	2 379	10	2 389	999	338	23	1 019	12 352	23 600
Bagaregården 51:1	Ejdergatan	A3	1918	1982	34	2 186	121	2 307	929	762	—	920	11 638	21 872
Bagaregården 6:5	Svangatan	A3	1926	1979	67	4 784	341	5 125	865	682	—	853	24 001	45 664
Bagaregården 9:8	Viloplatsen	A3	1922	1990	115	7 122	246	7 368	1 050	871	—	1 044	46 415	77 194
Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	B1	1932	1932	72	2 360	8	2 368	903	169	50	951	9 272	20 405
Lunden 42:1	Snoilskygatan	A2	1950	1950	118	5 564	337	5 901	888	778	21	903	24 875	50 747
Lunden 52:1	Stavhopparegatan	A2	1943	1977	25	1 508	22	1 530	903	340	1	896	7 172	14 167
Lunden 53:3	Valåsgatan	A2	1939	1939	32	1 687	60	1 747	965	278	21	962	9 442	15 560
Lunden 53:4	Stavhopparegatan	A2	1943	1960	40	1 969	41	2 010	946	589	3	942	10 486	18 170
Lunden 54:1	Valåsgatan	A2	1940	1940	35	1 676	112	1 787	991	571	24	988	10 106	16 167
Lunden 56:4	Trestegsgatan	A2	1939	1939	56	2 482	45	2 527	1 018	610	23	1 034	12 233	23 736
Lunden 57:1	Skogshyddegatan	A2	1939	1939	44	2 272	313	2 585	981	475	29	948	12 254	22 106
Lunden 61:4	Lilliegatan	A2	1963	1963	178	13 108	1 690	14 797	870	511	59	888	66 554	126 948
Lunden 61:5	Överstegatan	A2	1944	1950	48	2 120	15	2 135	893	292	—	889	9 996	18 822
Lunden 61:6	Ulfsparregatan	A2	1951	1951	24	1 200	12	1 212	898	1 488	71	975	5 167	10 760
Olskroken 13:16	Falkgatan	A3	1912	1976	36	1 459	—	1 459	753	—	—	753	5 570	11 939
Olskroken 13:17	Sparvgatan	A3	1990	1990	42	3 308	—	3 308	1 060	—	63	1 124	37 620	36 740
Olskroken 13:8	Svangatan	A3	1918	1981	44	2 925	245	3 170	940	986	—	944	15 870	29 927
Olskroken 29:11	Olskroksgatan	A3	1983	1983	101	7 844	1 063	8 906	985	736	84	1 040	72 636	86 125
Olskroken 30:11	Olskroksgatan	A3	1983	1983	49	3 598	—	3 598	1 019	—	347	1 366	37 571	40 806
Olskroken 4:11	Hökegatan	A3	1983	1983	155	11 636	81	11 717	1 008	228	3	1 005	62 756	120 199
Olskroken 5:5	Olle Nystedts plats	A3	1983	1983	99	7 281	3 391	10 672	1 010	1 506	51	1 218	84 915	108 096
Olskroken 6:12	Bondegatan	A3	1983	1983	115	9 796	583	10 379	973	1 662	9	1 021	60 525	103 467
Olskroken 7:14	Redbergsvägen	A3	1983	1983	33	2 639	6 709	9 348	984	1 048	7	1 037	88 317	29 485
Skår 50:1	Omvägen	B1	1951	1951	31	1 945	266	2 211	988	593	11	951	9 440	19 364
Skår 51:1	Omvägen	B1	1951	1951	142	7 629	348	7 977	941	419	45	963	36 747	69 536
Skår 52:2	Omvägen	B1	1951	1974	76	5 154	627	5 780	983	909	18	993	33 848	55 014
Skår 54:1	Kallebäcksvägen	B1	1951	1980	77	4 507	89	4 596	1 036	126	—	1 018	29 340	46 660
Summa Örgryte					**2 417**	**151 048**	**17 781**	**168 830**	**960**	**1 006**	**32**	**997**	**997 767**	**1 543 833**
Centrum														
Guldheden 20:3	Dr Saléns Gata	A2	1950	1950	24	2 187	544	2 731	933	718	—	890	12 198	26 271
Guldheden 20:8	Dr Heymans Gata	A2	1951	1951	38	2 566	—	2 566	970	—	55	1 025	15 038	28 400
Guldheden 21:1	Dr Saléns Gata	A2	1950	1995	48	3 234	119	3 353	1 096	849	—	1 088	24 974	44 330
Guldheden 24:1	Dr Belfrages Gata	A2	1950	1992	161	9 702	—	9 702	1 208	—	—	1 208	93 852	138 000
Guldheden 25:1	Dr Belfrages Gata	A2	1950	1995	76	4 914	76	4 990	1 108	970	—	1 106	40 623	67 317
Guldheden 26:1	Dr Saléns Gata	A2	1950	1950	30	1 700	1 052	2 752	941	1 027	—	974	15 234	24 755
Guldheden 27:2	Dr Heymans Gata	A2	1951	1951	146	10 094	42	10 136	922	197	49	968	51 689	108 645
Guldheden 29:1	Dr Billqvists Gata	A2	1950	1995	58	3 409	111	3 520	1 138	255	21	1 131	31 399	46 702
Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	51	2 517	1 098	953	35	1 130	25 556	33 970

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm*				Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	34	2 328	—	2 328	1 099	—	30	1 129	23 896	31 400
Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	A2	1950	1997	36	2 466	73	2 539	1 099	959	43	1 138	23 137	34 041
Guldheden 34:3	Dr Liborius Gata	A2	1952	1952	164	7 902	344	8 246	934	381	24	936	39 699	85 031
Guldheden 36:3	Dr Liborius Gata	A2	1952	1952	116	5 996	784	6 780	930	574	34	923	35 295	64 996
Guldheden 36:4	Dr Allards Gata	A2	1992	1992	47	4 105	42	4 147	1 188	412	211	1 391	65 713	62 588
Guldheden 37:3	Dr Liborius Gata	A2	1952	1995	36	2 466	—	2 466	1 098	—	65	1 163	23 555	33 385
Guldheden 37:4	Dr Liborius Gata	A2	1952	1995	—	—	500	500	—	250	—	250	—	—
Guldheden 38:1	Dr Liborius Gata	A2	1952	1997	38	2 604	—	2 604	1 098	—	31	1 129	26 043	35 526
Guldheden 38:2	Dr Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	—	2 604	1 098	—	—	1 098	23 911	35 200
Guldheden 38:3	Dr Liborius Gata	A2	1951	1996	38	2 604	—	2 604	1 105	—	13	1 119	21 302	35 400
Guldheden 38:4	Dr Liborius Gata	A2	1950	1996	38	2 604	—	2 604	1 098	—	—	1 098	23 336	35 200
Guldheden 38:5	Dr Liborius Gata	A2	1950	1995	38	2 604	—	2 604	1 099	—	39	1 137	22 916	34 800
Guldheden 59:1	Dr Sydows Gata	A2	1952	1952	32	1 836	44	1 880	910	423	23	922	8 265	19 733
Guldheden 60:1	Dr Sydows Gata	A2	1952	1952	69	3 916	100	4 016	930	383	13	929	18 705	42 195
Guldheden 61:3	Dr Sydows Gata	A2	1952	1952	145	7 905	657	8 562	917	384	18	894	36 763	85 401
Guldheden 63:1	Dr Forselius Backe	A2	1960	1960	136	6 189	276	6 465	1 079	620	72	1 132	47 629	69 329
Guldheden 63:2	Dr Forselius Backe	A2	1960	1960	133	7 165	770	7 935	1 036	532	—	987	62 914	80 626
Guldheden 63:3	Dr Forselius Backe	A2	1959	1959	97	4 633	39	4 672	996	234	15	1 005	35 364	49 695
Guldheden 64:1	Dr Forselius Backe	A2	1960	1960	56	4 196	287	4 483	890	335	—	854	20 006	44 261
Guldheden 64:2	Dr Forselius Backe	A2	1960	1960	71	4 208	246	4 454	913	708	12	913	19 267	46 785
Guldheden 64:3	Dr Forselius Backe	A2	1960	1960	92	4 821	309	5 130	947	684	127	1 058	27 501	55 445
Gårda 71:8	Anders Perssonsgatan	A3	2009	2009	—	—	—	—	—	—	—	—	62 834	68 895
Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	27	1 550	—	1 550	1 034	—	34	1 068	9 536	18 200
Johanneberg 41:5	Engdahlsg, Wallenbergsg	A1	1937	1950	71	3 315	91	3 405	988	525	20	996	16 471	41 688
Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	24	1 416	—	1 416	943	—	37	980	6 797	17 200
Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	A1	1937	1950	32	1 622	117	1 739	968	221	27	944	8 319	20 120
Krokslätt 156:1	Framnäsgatan	A2	1948	1989	21	1 149	82	1 231	1 154	309	—	1 097	10 533	16 245
Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	A2	1938	1938	60	2 994	14	3 008	1 072	248	—	1 069	16 741	34 616
Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	A2	1938	1938	39	1 746	—	1 746	1 083	—	—	1 083	8 785	20 600
Krokslätt 179:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	64	2 992	354	3 346	1 080	410	—	1 009	24 283	38 041
Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	A2	1965	1965	160	12 278	179	12 457	888	319	62	942	59 874	135 265
Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	A2	1950	1950	86	3 914	326	4 240	938	416	29	927	20 244	41 105
Krokslätt 70:1	Brushanegatan	A2	1948	1989	76	4 846	138	4 984	1 086	609	7	1 080	42 818	66 589
Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	A2	1991	1992	88	7 131	1 602	8 733	1 133	959	33	1 134	82 998	110 488
Krokslätt 99:1	Eklandagatan	A2	1940	1950	40	2 210	104	2 314	1 030	625	2	1 014	16 373	26 967
Stampen 16:13	Norra Ågatan	A2	2004	2004	149	10 454	—	10 454	1 451	—	126	1 577	212 364	191 400
Stampen 16:14	Norra Ågatan	A2	2004	2004	78	2 171	—	2 171	1 626	—	—	1 626	40 448	41 200
Stampen 16:15	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	—	2 390	1 445	—	—	1 445	44 931	42 000
Stampen 16:16	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	—	2 390	1 441	—	—	1 441	45 388	41 000
Stampen 16:17	Norra Ågatan	A2	2004	2004	35	2 390	—	2 390	1 464	—	—	1 464	45 402	42 000
Summa Centrum					**3 191**	**190 379**	**9 472**	**199 852**	**1 066**	**637**	**35**	**1 081**	**1 690 918**	**2 513 046**
Linnéstaden														
Haga 10:10	Landsvägsgatan	A1	1985	1985	107	8 307	941	9 248	1 064	1 533	—	1 112	59 114	137 664
Haga 10:11	Linnég, Landsvägsg	A1	1913	1985	50	4 711	670	5 381	941	1 387	—	997	30 574	74 915
Haga 11:15	Landsvägsg, Mellang.	A1	1990	1990	115	8 856	290	9 146	1 156	1 337	—	1 161	97 934	134 794
Haga 12:11	Mellangatan	A1	1888	1989	43	2 715	244	2 959	1 062	1 379	—	1 088	42 015	39 316
Haga 12:13	V. Skansagatan	A1	1988	1989	21	2 110	—	2 110	1 061	—	—	1 061	18 211	29 800
Haga 12:6	Haga Nygata	A1	1919	1989	51	2 968	344	3 312	1 107	300	—	1 023	39 910	42 248
Haga 13:15	V. Skansagatan	A1	1870	1984	33	2 039	536	2 575	975	1 414	—	1 067	15 165	30 442

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm* Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Haga 13:16	V. Skansagatan	A1	1984	1984	80	5 830	173	6 003	1 081	910	2	1 078	33 702	81 226
Haga 15:10	Landsvägsgatan	A1	1986	1986	74	4 795	253	5 048	1 129	385	—	1 092	37 403	69 290
Haga 16:4	Linnég, Landsvägsg	A1	1989	1989	155	11 452	1 133	12 585	1 151	1 821	—	1 211	104 866	205 240
Haga 16:8	Linnégatan	A1	1906	2007	24	2 479	260	2 739	1 393	2 214	—	1 471	75 386	57 073
Haga 17:6	Bergsgatan	A1	1983	1983	78	5 650	1 768	7 418	1 062	1 735	20	1 242	57 200	112 600
Haga 8:3	Mellangatan	A1	1992	1993	65	5 636	591	6 227	1 237	1 715	60	1 343	85 455	96 657
Haga 9:6	Järntorget	A1	1890	1993	63	6 087	2 692	8 779	1 162	2 003	—	1 420	144 739	144 800
Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	A1	1931	1971	13	706	326	1 032	817	1 305	—	971	5 359	12 866
Olivedal 2:12	Plantagegatan	A1	1986	1986	105	8 207	379	8 586	1 105	625	20	1 104	50 901	120 294
Olivedal 2:6	Plantagegatan	A1	1910	1985	26	2 287	134	2 421	922	1 010	—	927	13 939	30 256
Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	A2	1989	1989	51	3 941	126	4 067	1 146	947	66	1 206	41 840	54 626
Summa Linnéstaden					**1 154**	**88 776**	**10 860**	**99 636**	**1 110**	**1 588**	**10**	**1 172**	**953 713**	**1 474 107**
Majorna														
Majorna 158:1	Kabelgatan	A3	1950	1950	92	4 899	880	5 780	918	460	31	879	24 353	55 422
Majorna 159:1	Märlspiksgatan	A3	1951	1951	22	1 135	—	1 135	1 064	—	19	1 083	10 003	12 221
Majorna 217:1	Kustgatan	A3	1969	1991	99	3 352	2 574	5 926	1 293	891	—	1 118	39 620	65 596
Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	A4	1939	1962	52	2 776	55	2 831	934	204	12	932	12 281	30 343
Sandarna 14:4	Orustgatan	A4	1947	1986	24	1 129	—	1 129	1 103	—	—	1 103	6 098	14 597
Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	A4	1939	1939	111	4 960	169	5 130	1 030	256	25	1 029	28 602	56 165
Sandarna 5:8	Donsögatan	A4	1943	1986	102	6 286	586	6 872	1 047	423	21	1 015	40 117	80 015
Sandarna 6:7	Brännögatan	A4	1944	1984	65	3 539	116	3 655	979	754	31	1 003	17 957	41 211
Sandarna 7:2	Brännögatan	A4	1944	1986	24	1 152	22	1 174	1 032	332	—	1 019	6 224	14 364
Sandarna 8:10	Orustgatan	A4	1941	1968	80	3 820	88	3 908	1 027	312	1	1 012	27 417	44 378
Sandarna 8:11	Donsögatan	A4	1944	1986	40	2 280	9	2 289	1 070	297	2	1 068	16 953	29 023
Sandarna 9:2	Orustgatan	A4	1991	1991	17	1 484	396	1 880	1 047	1 063	—	1 050	18 903	22 386
Summa Majorna					**728**	**36 813**	**4 895**	**41 708**	**1 036**	**725**	**15**	**1 014**	**248 526**	**465 721**
Högsbo														
Järnbrott 116:88	Idas Gård	B1	1962	2001	110	6 762	6	6 768	1 060	437	81	1 141	77 331	77 810
Järnbrott 116:89	Fyrktorget	B1	1962	2000	37	2 290	663	2 953	1 144	950	81	1 182	36 055	33 265
Järnbrott 116:90	Amandas Gård	B1	1962	1999	130	7 337	—	7 337	1 211	—	34	1 246	96 573	92 800
Järnbrott 116:91	Amandas Gård	B1	1962	1998	65	3 725	79	3 804	1 202	637	57	1 247	45 220	46 323
Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	65	4 324	218	4 542	1 071	637	65	1 115	48 453	49 891
Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	B1	1962	1997	70	4 632	—	4 632	1 041	—	31	1 072	52 331	51 213
Järnbrott 116:94	Annas Gård	B1	1962	1996	69	4 632	120	4 752	1 092	637	26	1 106	44 181	53 828
Järnbrott 116:95	Annas Gård	B1	1962	1996	114	7 028	473	7 501	1 061	716	20	1 059	69 472	82 663
Järnbrott 116:96	Julianas Gård	B1	1961	1995	132	8 896	2	8 898	1 125	8 925	47	1 173	80 052	103 106
Järnbrott 116:97	Julianas Gård	B1	1961	1995	62	3 858	18	3 875	1 064	256	68	1 129	39 847	43 460
Järnbrott 116:99	Idas Gård	B1	1962	2001	46	2 754	—	2 754	1 061	—	29	1 090	37 770	31 600
Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	B1	1965	1981	304	20 674	375	21 049	1 089	587	16	1 096	179 012	219 247
Järnbrott 155:1	Barytongatan	B1	1965	1965	172	11 644	333	11 977	881	349	4	870	48 172	104 498
Järnbrott 155:4	Kaverösterassen	B1	1966	1966	—	—	1 019	1 019	—	310	403	713	391	3 643
Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	B1	1965	1965	180	11 695	370	12 065	883	682	8	885	49 120	106 041
Järnbrott 194:1	Kaverösporten	B1	2008	1985	36	2 639	—	2 639	924	—	620	1 544	81 735	22 985
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	812	15 421
Summa Högsbo					**1 592**	**102 889**	**3 675**	**106 564**	**1 047**	**589**	**63**	**1 094**	**986 528**	**1 137 794**

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm*				Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Frölunda														
Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	B1	1952	1970	18	1 083	71	1 154	892	375	21	881	4 029	10 370
Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	B1	1952	1986	66	3 939	72	4 011	957	354	26	972	17 915	38 711
Järnbrott 140:1	Mandolingatan	B3	1961	1961	156	9 072	317	9 389	864	445	4	854	30 263	81 791
Järnbrott 140:2	Mandolingatan	B3	1962	1962	156	9 072	259	9 331	865	718	4	865	30 601	82 038
Järnbrott 140:3	Mandolingatan	B3	1962	1962	156	9 072	356	9 428	864	528	4	856	29 822	82 190
Järnbrott 140:4	Mandolingatan	B3	1962	1962	156	9 072	241	9 313	862	423	4	855	30 318	80 715
Järnbrott 140:6	Mandolingatan	B3	1962	1962	156	9 072	204	9 276	861	362	4	854	29 731	80 547
Järnbrott 142:4	Marconigatan	B3	1964	1964	98	7 376	534	7 910	850	1 212	3	877	30 560	70 365
Järnbrott 142:5	Marconigatan	B3	1964	1964	98	7 302	680	7 982	843	1 193	3	876	32 161	72 179
Järnbrott 142:6	Marconigatan	B3	1964	1970	91	6 974	1 038	8 011	857	723	3	843	31 855	75 356
Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	B3	1996	1996	98	6 058	116	6 174	1 086	463	25	1 099	57 873	69 849
Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	B3	1964	1964	102	7 899	104	8 003	845	2 274	38	902	31 460	70 040
Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	B3	1964	1964	101	7 825	293	8 118	834	1 632	3	866	30 278	70 985
Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	B3	1964	1964	102	7 887	41	7 928	843	246	3	843	31 678	69 037
Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	B3	1965	1965	90	6 962	1 034	7 996	830	774	3	825	31 239	65 617
Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	B1	1953	1991	57	3 201	45	3 246	1 055	468	29	1 076	15 899	35 428
Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	B1	1953	1991	54	3 384	156	3 540	1 017	345	29	1 016	42 349	36 134
Järnbrott 5:1	Rundradiogatan	B1	1952	1987	96	5 730	686	6 416	962	477	39	949	29 400	58 667
Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	B1	1952	1990	120	7 413	158	7 571	1 027	415	18	1 032	67 433	79 453
Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	B1	1952	1982	112	6 300	—	6 300	965	—	36	1 001	28 490	63 400
Järnbrott 758:66	Mandolingatan	B3	1961	1961	—	—	350	350	—	716	—	716	659	1 092
Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	B1	1952	1988	48	2 918	117	3 035	960	579	47	993	14 576	30 495
Rud 9:2	Gånglåten	B3	1963	2003	181	12 059	100	12 159	1 054	585	3	1 053	129 155	143 381
Rud 9:3	Gånglåten	B3	1963	2003	172	11 096	269	11 365	1 058	508	3	1 048	125 945	132 990
Rud 9:4	Gånglåten	B3	1963	2003	179	11 742	1 117	12 858	1 045	661	3	1 014	131 623	142 907
Rud 9:5	Gånglåten	B3	1963	2001	84	5 041	112	5 153	1 005	605	3	1 000	50 509	56 671
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	8 481	1 406
Summa Frölunda					**2 747**	**177 548**	**8 468**	**186 016**	**930**	**746**	**27**	**948**	**1 094 303**	**1 801 814**
Tynnered														
Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgatan	B1	1994	1994	79	7 211	111	7 322	1 188	573	56	1 234	73 044	83 273
Summa Tynnered					**79**	**7 211**	**111**	**7 322**	**1 188**	**573**	**56**	**1 234**	**73 044**	**83 273**
Biskopsgården														
Biskopsgården 24:5	Blidvädersgatan	B5	1956	1986	81	4 354	653	5 007	913	716	16	903	30 180	32 597
Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget	C2	1960	1986	99	5 395	1 453	6 848	823	661	21	810	27 645	42 234
Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	B4	1958	1981	110	6 107	—	6 107	966	—	51	1 017	44 735	38 600
Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	B4	1965	1965	144	8 904	724	9 628	891	507	33	894	43 822	52 215
Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	B4	1965	1979	72	4 452	386	4 838	892	91	130	958	35 248	31 592
Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	B4	1958	1996	84	4 725	584	5 309	971	472	—	916	33 538	35 663
Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	B4	1957	1982	47	3 206	—	3 206	898	—	51	949	18 481	20 285
Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	B4	1957	1979	18	1 548	162	1 710	862	608	48	886	6 189	9 963
Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	B4	1957	1981	45	3 069	164	3 233	898	565	36	918	18 157	19 932
Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	B4	1957	1995	24	1 680	—	1 680	902	—	84	986	8 698	12 000
Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	B4	1957	1996	84	4 725	154	4 879	972	977	—	972	30 319	34 600
Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan	C2	1959	1979	105	7 620	182	7 802	783	706	41	822	30 315	43 011

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm* Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt	Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
Biskopsgården 60:3	Klarvädersgatan	C2	1959	1969	126	9 028	509	9 537	780	697	47	823	23 111	48 666
Biskopsgården 61:6	Byvädersgången	C2	1979	1979	—	—	151	151	—	618	—	618	285	545
Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	B5	1964	1973	30	2 308	58	2 366	878	216	—	863	13 954	13 085
Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	B5	1964	1973	154	10 538	353	10 891	892	479	—	879	62 245	62 033
Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	B5	1964	1974	142	8 876	440	9 316	908	412	—	885	57 470	52 888
Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	B5	1964	1972	88	6 886	367	7 253	879	397	—	855	35 742	39 545
Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	B4	1994	1994	10	844	638	1 482	964	778	66	951	7 342	8 912
Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	B4	1993	1993	57	5 138	12	5 150	938	546	171	1 108	59 697	41 165
Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	B4	1965	1993	317	23 633	1 476	25 109	885	1 127	14	914	176 742	158 906
Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	B4	1993	1993	50	4 059	71	4 130	967	71	123	1 075	45 832	30 982
Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	B4	1955	2002	165	9 082	117	9 199	1 017	604	52	1 064	77 498	89 476
Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	B4	1954	1962	—	0	942	942	—	632	79	710	3 238	3 977
Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	B4	1955	2004	193	10 443	517	10 960	1 024	600	31	1 035	117 306	105 181
Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	B4	1955	1985	155	8 459	205	8 664	1 030	771	28	1 051	88 792	71 760
Kyrkbyn 81:1	Jättestensgatan	B4	1947	1977	19	1 184	513	1 697	759	1 361	35	976	12 298	10 209
Parkeringsfastigheter					—	—	—	—	—	—	—	—	839	5 739
Summa Biskopsgården					**2 419**	**156 263**	**10 829**	**167 092**	**912**	**696**	**43**	**940**	**1 109 719**	**1 115 761**
Lundby														
Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	B2	1933	1963	102	5 228	151	5 379	866	378	—	853	17 556	35 539
Brämaregården 20:11	Jägaregatan	B2	1937	2006	72	3 548	—	3 548	1 330	—	18	1 348	36 234	44 000
Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	B2	1948	1969	58	2 667	90	2 757	950	743	3	947	7 325	18 022
Brämaregården 27:2	Brämaregatan	B2	1930	1951	13	678	255	933	893	951	79	988	3 615	5 455
Brämaregården 27:9	Parmmätaregatan	B2	1930	1972	68	3 720	249	3 969	893	895	4	897	4 621	28 586
Brämaregården 29:5	Myntgatan	B2	1982	1983	25	1 981	77	2 058	979	806	—	972	9 747	16 492
Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1980	14	835	10	845	950	272	—	942	3 911	6 663
Brämaregården 3:25	Rambergsvägen	B2	1934	1983	9	566	136	702	920	666	78	949	2 262	4 993
Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	B2	1935	1983	16	1 132	20	1 152	902	218	—	890	4 439	8 683
Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	B2	1936	1983	16	1 006	71	1 077	937	603	—	915	3 883	8 080
Kyrkbyn 17:13	Ödmansgatan	B3	1936	1975	73	4 810	319	5 129	916	474	16	905	20 139	36 497
Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	B3	1939	1988	11	563	33	596	1 066	618	—	1 041	3 129	5 141
Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	B3	1938	1988	17	1 050	136	1 186	1 010	1 246	—	1 037	8 875	9 796
Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	B3	1954	1997	18	984	—	984	1 013	—	—	1 013	9 374	8 768
Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	B3	1954	1997	21	1 263	—	1 263	993	—	1	994	10 959	11 124
Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	B3	1951	1997	49	2 681	—	2 681	1 071	—	79	1 151	26 115	25 200
Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	B3	1951	1997	25	1 370	—	1 370	1 071	—	108	1 178	12 431	12 939
Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	B3	1954	1997	24	1 320	—	1 320	1 070	—	—	1 070	12 423	12 440
Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	B3	1954	1997	24	1 320	—	1 320	1 070	—	94	1 164	12 442	12 440
Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	B3	1951	1997	39	2 173	174	2 347	1 010	494	37	1 009	21 102	19 694
Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	B3	1954	1974	39	2 177	217	2 394	994	174	36	956	9 088	17 561
Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	B3	1951	1995	78	4 338	224	4 562	1 013	675	7	1 003	29 007	38 720
Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	B3	1951	1996	39	2 163	—	2 163	1 014	—	7	1 021	15 198	19 602
Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	B3	1951	1979	24	1 383	—	1 383	1 006	—	20	1 026	7 976	11 239
Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	B3	1951	1996	48	2 640	—	2 640	1 070	—	47	1 117	19 307	24 800
Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	B3	1951	1996	24	1 320	—	1 320	1 070	—	—	1 070	9 658	12 440
Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	B3	1954	1998	73	4 074	474	4 548	1 009	859	25	1 018	36 487	39 517
Rambergsstaden 40:1	Västanvindsgatan	B2	1946	1956	53	2 893	153	3 046	876	329	23	872	10 105	19 473
Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	B2	1946	1986	93	5 323	550	5 873	986	759	35	1 000	26 960	46 111

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

SDN-område Fastighet	Adress	Läge	Bygg-år	Värde-år	Bostäder antal	Bostäder yta	Lokaler yta	Total yta	Årshyra brutto kr/kvm*				Bokfört värde, kkr	Taxerings-värde, kkr
									Bostäder	Lokaler	Övrigt	Totalt		
Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	B2	1946	1956	48	2 461	226	2 687	871	220	40	856	12 220	16 728
Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1976	32	1 609	—	1 609	761	—	—	761	6 601	10 617
Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	B2	1948	1968	35	1 694	341	2 035	761	741	—	758	6 599	12 304
Sannegården 16:1	Bautastensgatan	B3	1938	1968	113	5 415	135	5 550	975	463	21	984	23 453	37 120
Sannegården 17:2	Lambergsgatan	B3	1939	1969	17	543	—	543	733	—	42	775	3 014	4 394
Sannegården 19:1	Lambergsgatan	B3	1939	1983	12	681	100	781	1 017	—	7	895	2 396	5 968
Sannegården 20:1	Bautastensgatan	B3	1938	1986	30	1 086	350	1 436	1 207	—	—	913	6 453	10 266
Tolered 29:14	Gamla Björlandavägen	B2	1950	1983	52	3 656	32	3 688	1 021	—	17	1 029	25 153	30 800
Summa Lundby					**1 504**	**82 350**	**4 522**	**86 872**	**983**	**585**	**21**	**984**	**480 257**	**688 212**
Backa														
Backa 7:1	Folkvisegatan	B3	1963	1963	96	6 912	1 142	8 054	873	292	42	833	28 015	51 714
Backa 7:10	Balladgatan	B3	1964	1964	80	4 688	401	5 089	889	590	27	892	18 292	34 274
Backa 7:11	Balladgatan	B3	1963	1963	80	4 688	328	5 016	890	663	57	932	19 121	34 292
Backa 7:2	Memoargatan	B3	1962	1962	96	6 912	553	7 465	874	658	47	904	25 895	49 987
Backa 77:1	Markurellgatan	B4	1969	1992	72	5 204	150	5 354	1 017	13	22	1 011	37 621	47 001
Backa 77:2	Markurellgatan	B4	1969	2006	72	5 084	—	5 084	1 020	—	24	1 043	40 902	51 000
Backa 77:3	Markurellgatan	B4	1970	2006	72	5 084	—	5 084	1 018	—	25	1 043	41 042	51 000
Backa 78:1	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	60	4 368	—	4 368	1 020	—	28	1 047	38 337	28 000
Backa 78:2	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	119	8 443	248	8 691	887	650	33	914	52 983	56 612
Backa 78:3	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	122	8 638	—	8 638	871	—	48	919	51 660	58 101
Backa 78:4	Baron Rogers Gata	B4	1970	1970	64	4 492	408	4 900	762	515	73	814	13 297	29 600
Backa 79:1	Katjas Gata	B4	1971	1971	159	11 499	12	11 511	752	532	27	778	33 085	74 847
Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1970	76	4 760	297	5 057	765	610	38	794	23 489	32 737
Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1970	1970	74	4 688	—	4 688	765	—	71	836	15 281	31 000
Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	B4	1971	1971	74	4 688	—	4 688	765	—	44	810	14 630	31 000
Backa 79:2	Julias Gata	B4	1971	1971	104	7 536	150	7 686	752	13	—	738	33 835	49 409
Backa 79:3	Julias Gata	B4	1971	1971	57	4 272	59	4 331	738	588	124	860	15 534	28 639
Backa 79:5	Jacobs Gata	B4	1970	1970	71	5 354	446	5 800	734	694	72	803	22 685	36 784
Backa 79:6	Blendas Gata	B4	1970	2002	124	4 311	318	4 629	1 280	—	—	1 192	47 603	52 946
Backa 79:7	Blendas Gata	B4	1970	1970	64	4 416	150	4 566	743	13	—	719	12 716	29 375
Backa 79:8	Blendas Gata	B4	1970	1970	66	4 446	—	4 446	751	—	—	751	13 006	29 200
Backa 79:9	Blendas Gata	B4	1970	1970	114	7 618	—	7 618	753	—	15	768	28 233	50 200
Backa 866:580	Folkvisegatan	B3	1962	1996	—	—	713	713	—	442	157	599	1 186	3 427
Summa Backa					**1 916**	**128 101**	**5 374**	**133 475**	**851**	**442**	**36**	**871**	**628 446**	**941 145**
Total					**23 697**	**1 502 818**	**92 494**	**1 595 312**	**950**	**846**	**34**	**978**	**10 138 081**	**14 370 937**

* Bokförd bruttohyra inklusive interna lokalhyror under året i förhållande till yta per 2009-12-31

LÄGENHETSFÖRDELNING OCH BOSTADSYTOR

	1 rum och kök				2 rum och kök				3 rum och kök			
SDN-område	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm
Gunnared	163	38	8,8%	869	581	63	31,4%	753	566	78	30,6%	726
Lärjedalen	4	31	21,1%	868	10	58	52,6%	782	5	79	26,3%	733
Kortedala	281	35	8,0%	753	1 896	55	54,2%	982	1 023	70	29,3%	892
Härlanda	29	36	5,0%	1 122	411	49	70,4%	939	140	62	24,0%	896
Örgryte	304	37	12,6%	1 032	1 190	54	49,2%	981	626	75	25,9%	948
Centrum	542	28	17,0%	1 285	1 261	54	39,5%	1 068	979	70	30,7%	1 069
Linnéstaden	85	40	7,4%	1 243	445	63	38,6%	1 157	401	82	34,7%	1 105
Majorna	78	35	10,7%	1 147	517	48	71,0%	1 059	109	65	15,0%	965
Högsbo	316	34	19,8%	1 163	573	57	36,0%	1 136	496	77	31,2%	1 026
Frölunda	250	33	9,1%	1 036	1 293	55	47,1%	985	792	74	28,8%	906
Tynnered	—	—	—	—	21	64	26,6%	1 318	22	82	27,8%	1 241
Biskopsgården	383	37	15,8%	1 002	1 038	58	42,9%	947	717	77	29,6%	896
Lundby	181	38	12,0%	972	972	52	64,6%	1 008	321	69	21,3%	951
Backa	176	42	9,2%	803	842	59	43,9%	904	445	74	23,2%	822
Total	**2 792**	**35**	**11,8%**	**1 034**	**11 050**	**55**	**46,6%**	**989**	**6 642**	**74**	**28,0%**	**934**

	4 rum och kök				5 rum och kök				6 rum och kök eller större			
SDN-område	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm
Gunnared	488	92	26,3%	770	47	115	2,5%	746	7	128	0,4%	762
Lärjedalen	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Kortedala	271	91	7,8%	824	24	100	0,7%	1 332	—	—	—	—
Härlanda	3	101	0,5%	1 034	1	130	0,2%	1 221	—	—	—	—
Örgryte	267	93	11,0%	922	29	117	1,2%	876	1	186	0,0%	845
Centrum	315	92	9,9%	1 015	85	105	2,7%	941	9	136	0,3%	851
Linnéstaden	186	106	16,1%	1 057	32	119	2,8%	1 009	5	146	0,4%	1 070
Majorna	24	98	3,3%	966	—		—		—	—	—	—
Högsbo	172	96	10,8%	964	35	128	2,2%	897	—	—	—	—
Frölunda	284	86	10,3%	877	116	111	4,2%	836	12	185	0,4%	816
Tynnered	32	108	40,5%	1 149	1	138	1,3%	1 099	3	153	3,8%	1 053
Biskopsgården	260	91	10,7%	841	20	125	0,8%	804	1	123	0,0%	807
Lundby	30	93	2,0%	899	—	—	—	—	—	—	—	—
Backa	453	84	23,6%	837	—	—	—	—	—	—	—	—
Total	**2 785**	**91**	**11,8%**	**888**	**390**	**113**	**1,6%**	**898**	**38**	**154**	**0,2%**	**866**

	Totalt			
SDN-område	Antal	Medelyta kvm	%	Årshyra kr/ kvm
Gunnared	1 852	75	7,8%	755
Lärjedalen	19	58	0,1%	774
Kortedala	3 495	61	14,7%	927
Härlanda	584	52	2,5%	935
Örgryte	2 417	63	10,2%	962
Centrum	3 191	60	13,5%	1 070
Linnéstaden	1 154	77	4,9%	1 112
Majorna	728	51	3,1%	1 041
Högsbo	1 592	65	6,7%	1 060
Frölunda	2 747	65	11,6%	933
Tynnered	79	91	0,3%	1 196
Biskopsgården	2 419	65	10,2%	915
Lundby	1 504	55	6,3%	986
Backa	1 916	67	8,1%	857
Total	**23 697**	**63**	**100,0%**	**954**

Angiven hyra är bruttohyra per 2009-12-31.

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

Ägare

Bostads AB Poseidon är ett helägt kommunalt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden.

Styrelse

		Född år	Invald i styrelsen år
Marianne Carlström (s)	Ordförande	1946	2007
Anders Hållinder (fp)	Vice ordförande	1947	2003
Mats Karlsson (s)	Ledamot	1957	1992
Sune Birging (m)	Ledamot	1941	1992
Eva-Lotta Ramberg (s)	Ledamot	1970	2003
Cecilia Magnusson (m)	Ledamot	1962	1999
Jan Sundberg (s)	Ledamot	1944	2007
Ingrid Andreae (s)	Suppleant	1961	2007
Sonja Lidén Eriksson (kd)	Suppleant	1935	1999
Elisabeth Olszon (mp)	Suppleant	1946	2007

Arbetstagarrepresentanter:		Född år	Anställd år
Ronny Pettersson (Ptk)	Ordinarie	1946	1965
Jan-Olov Isacsson (LO)	Ordinarie	1952	1980
Hans Petersson (Ptk)	Suppleant	1955	1987
Per-Åke Westlund (LO)	Suppleant	1956	1975

Sekreterare i styrelsen är jurist Mårten Tagéus, Mannheimer & Swartling.

Revisorer

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

Företagsledning

		Född år	Anställd år
Anders Söderman	Verkställande direktör	1955	1991
Göran Leander	Chef Affärsutveckling och kommunikation	1954	1986
Johan Niklasson	Chef Teknik	1954	1995
Sune Niklasson	Personalchef	1951	1991
Catharina Törnqvist	Chef Administrativ utveckling	1967	1992
Marita Åblad	Finanschef	1957	2000
Jan Nilsson	Distriktschef Angered	1951	1969
Marie Werner	Distriktschef Backa	1965	2001
Mats Jones	Distriktschef Frölunda-Högsbo	1955	1978
Mattias Andersson	Distriktschef Karlaplatsen	1974	2009
Göran Olausson	Distriktschef Kortedala	1951	1977
Dennis Andersson	Distriktschef Linné-Guldheden	1965	1982
Ann-Catrin Dryselius	Distriktschef Olskroken	1963	2002

Plan för styrelsearbetet 2009

Februari	Årsbokslut
Mars	Löpande ärenden, årsstämma
Maj	Delårsbokslut, prognos
Augusti	Löpande ärenden
September	Delårsbokslut, affärsplan, budget och prognos
November	Affärsplan, policybeslut
December	Löpande ärenden

Policydokument

Poseidon har fastlagda policydokument, antagna av styrelsen, inom följande områden: arbetsmiljö, finans, inköp, IT, jämställdhet, kommunikation, miljö och uthyrning.

KARTOR

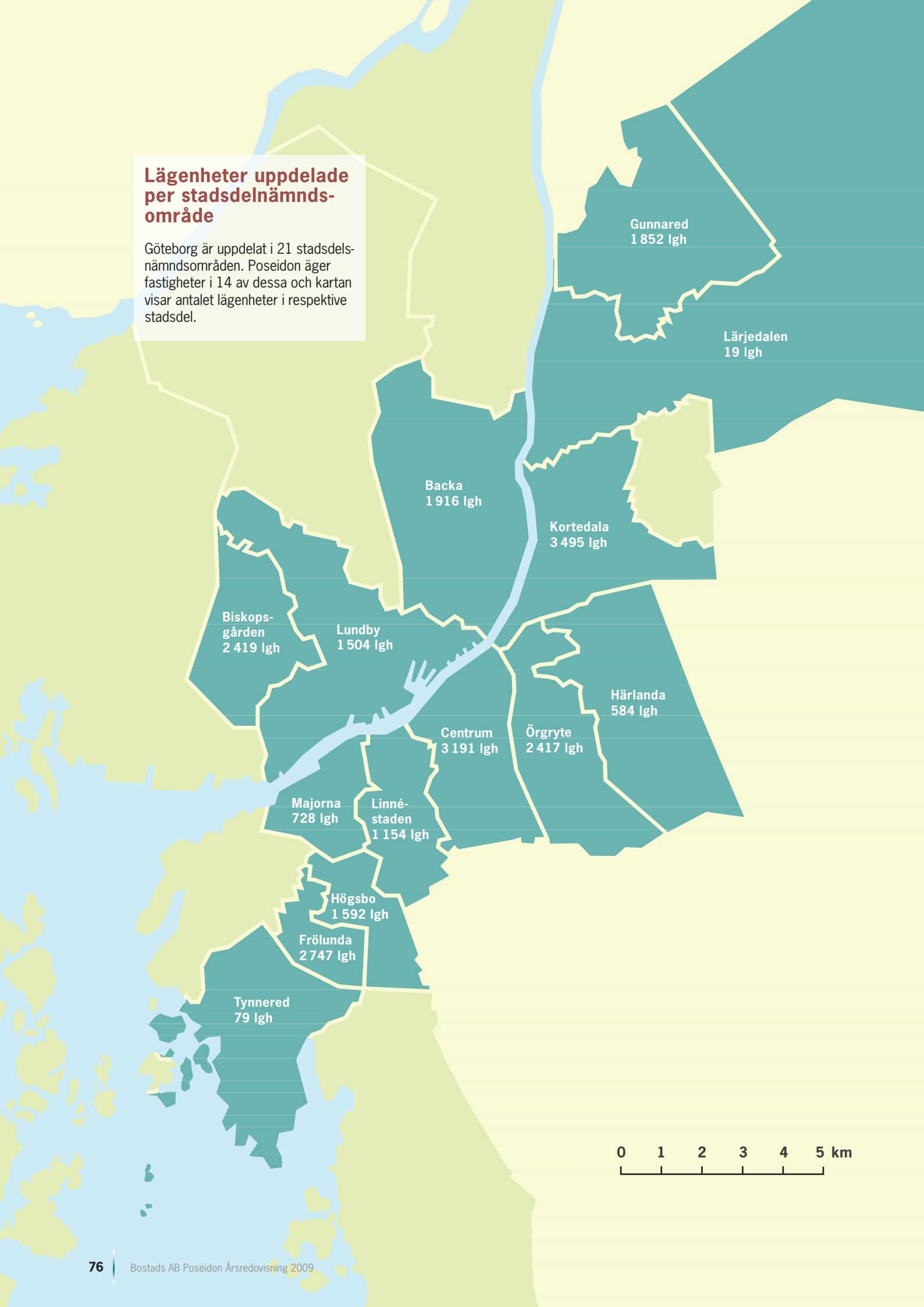
Våra lägenheter i Göteborg

Poseidon äger 23 697 lägenheter. Kartan visar hur dessa är fördelade i Göteborg.

På vår hemsida www.poseidon.goteborg.se finns en länk till vår webbårs-redovisning. I denna finns en karta med närmare beskrivning av våra områden.

Lägenheter uppdelade per stadsdelnämnds-område

Göteborg är uppdelat i 21 stadsdels-nämndsområden. Poseidon äger fastigheter i 14 av dessa och kartan visar antalet lägenheter i respektive stadsdel.



POSEIDONS ÅRSREDOVISNING 2009
FINNS ÄVEN SOM WEBBVERSION

www.poseidon.goteborg.se/arsredovisningar/2009/index.html

Solberg • Fotografer: Åsa Dahlgren och Ulrika Olsson

BOSTADS AB
POSEIDON

Bostads AB Poseidon Besöksadress: Angereds Torg 14 • Box 1, 424 21 Angered
Telefon 031-332 10 00 • Telefax 031-332 10 01 • www.poseidon.goteborg.se