



Gårdstensbostäder AB
ÅRSREDOVISNING 2018

En del av Göteborgs Stad

Gårdstensbostäder AB

Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för RÄKENSKAPSÅRET 2018

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet	3-4
Utvecklingen går allt snabbare	5-12
Förvaltningsberättelse	13-24
Finansiella rapporter	
Sammandrag av verksamheten och definitioner	25-26
Resultaträkning	27-29
Balansräkning	30-32
Förändringar i eget kapital	33
Kassaflödesanalys	34-35
Noter	36-50
Revisionsberättelse	51-52
Granskningsrapport	53
Fastighetsförteckning	54

VD har ordet

Från särskilt utsatt till särskilt uppskattat.

Du kanske är intresserad av att besöka ett särskilt utsatt område? Se hur det verkligen är? I så fall är det tyvärr försent att besöka Gårdsten.

Vi har nämligen fått den glädjande nyheten att Gårdsten stryks från Polisens lista över särskilt utsatta områden. Det är första gången det händer i Sverige. Men vi är inte överraskade.

Redan från start fick vi ett starkt ägardirektiv att arbeta långsiktigt med hållbarhetens tre dimensioner; social, ekologisk och ekonomisk. Den sociala hållbarheten betonades särskilt. En viktig förutsättning för ett framgångsrikt arbete var bolagets placering i Gårdsten. Vi måste stå rätt innan vi gräver där vi står.

Häromdagen hittade jag vårt ursprungliga uppdrag, beslutat 1996-06-13 av Framtidenkoncernen, vårt moderbolag som stabilt och långsiktigt stöttat oss. Det innehåller ett antal punkter vi förväntades uppfylla. Kortfattat handlar det om inflytande från hyresgästerna, social utveckling av hela området och jobbskapande åtgärder. Idag kan vi bocka av alla centrala punkter. Därför har vi formulerat Vision 2025 som tar arbetet vidare.

Inom ramen för Vision 2025 ligger bland annat ett ökat och mer varierat byggande. Tills relativt nyligen var det svårt att få entreprenörer att engagera sig här i Gårdsten. Idag har vi nio byggföretag som driver projekt i området. Flera av dem har återkommande projekt; exempelvis ska Egnahemsbolaget bygga för femte gången. Det innebär att år 2025 kommer det att finnas närmare 5 000 bostäder i Gårdsten mot runt 3500 när Vision 2025 antogs 2015. Invånarantalet ökar därmed från ungefär 9 500 till 13 000. I de 210 första bostäderna på Kryddhyllan har inflyttning redan skett.

Och det som växer fram är en blandstad, helt i linje med Vision 2025. Från att ha varit så gott som helt dominerat av kommunalt ägda lägenheter med hyresrätt, blir det nu även villor och radhus, som bostadsrätter och äganderätter. Dessutom blir det fler lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Inom Gårdstensbostäder kommer vi fortsatt att arbeta för att behålla våra låga hyror.

En konsekvens av den ökade byggnationen av nya entreprenörer, är att vår egen andel bostäder i Gårdsten faktiskt faller från dagens ca 80 % till cirka 65 % om några år. Och det är bra! I en attraktiv stadsdel samlas flera aktörer.

Nästa fokus inom ramen för Vision 2025 är Östra Gårdsten. Mycket handlar om att ytterligare stärka samhällsservicen – nya bostäder och social utveckling pågår ju redan. I den plan för centrumutveckling som vi antagit, har vi redan vårdcentral och tandläkare och på plats. I visionen finns också ett apotek, en restaurang och kontor. Och allt kröns av ett hus på 15 våningar med bostadsrätter – i Gårdsten kan du göra boendekarriär utan att tvingas lämna stadsdelen.

Det här innebär inte att vi slår oss till ro och är nöjda. Lika lite som ett flygplan kan stänga av motorerna när det nått marschhöjd kan ett företag göra det.

Och våra motorer spinner som katter – 32 engagerade medarbetare som tillsammans talar 22 språk driver arbetet för Gårdstens framtid. De servar hyresgästerna 365 dagar om året. Hyresgäster som själva, genom många olika engagerade insatser, bedriver ett stort arbete för att utveckla sin stadsdel. Och de har verkligt boendeinflytande: I Gårdstensbostädens styrelse är sex av sju ordinarie ledamöter hyresgäster.

Sist, men absolut inte minst, förtjänar närings- och föreningslivet att nämnas, liksom aktörer som Polisen och stadsdelsförvaltningen. De gör alla stora insatser i Gårdsten.

Jo, förresten. En sak till om centrumutvecklingen. Vi har ambitionen att flytta till det nya kontoret vid nya Gårdstens Centrum, så vi kommer aldrig lämna Gårdsten.

Det är ju en förmån att få arbeta i ett särskilt uppskattat område.

Gårdsten 2019-02-05

Michael Pirosanto

VD

Utvecklingen går allt snabbare

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Som en del av Framtidenkoncernen arbetar vi under den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*. Framtidenkoncernen har i sin tur uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad.

Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt. Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan. Varken i vårt dagliga arbete eller när vi planerar för framtiden.

Framtidenkoncernen med dotterbolag, varav vi är ett, har identifierat tio hållbarhetsområden, vilka i sin tur kan fördelas på hållbarhetens tre grenar; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.



I Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning 2018 kan du läsa mer om hur hela koncernen arbetar med de tio hållbarhetsfrågorna, resultaten vi uppnått och vilka utmaningar vi möter.

Här presenterar vi det som är specifikt för just Gårdstensbostäder.

Detta är inte en hållbarhetsredovisning i formell mening. För det hänvisar vi till Framtidenkoncernens gemensamma hållbarhets- och årsredovisning för 2018, vilken omfattar samtliga dotterbolag i koncernen.

Social hållbarhet

Den symboliskt viktigaste händelsen under året var att Nationella Operativa Avdelningen (NOA) hos Polisen rekommenderades att bort Gårdsten från listan över särskilt utsatta områden. Beslutet togs i början av 2019, och gäller officiellt från 1:e mars samma år.

Det är första gången det händer i Sverige. Det är mycket ovanligt även i ett internationellt perspektiv att ett område tas bort från motsvarande listor i andra länder.

Alla har bidragit till att Gårdsten nu är på rätt väg; medarbetare, hyresgäster samt förenings- och näringsliv. Men extra uppmärksamhet får ändå riktas till våra huschefer och bolagets trygghetsgrupp.

Det är huscheferna som har det direkta ansvaret gentemot hyresgästerna, och dagligen möter och har dialog med dem. Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp finns tillgänglig alla kvällar och helger, om något problem skulle uppstå.

Detta visar att det går att vända ett utsatt område. Det visar också vikten av ett tydligt uppdrag med klara mål. I vår uppdragsbeskrivning från 1996 finns bland andra följande mål: Bolaget ska finnas i Gårdsten, boendeinflytande, arbetstillfällen i området, aktiviteter för barn och ungdomar samt service alla dagar. Dessa är nu uppfyllda.

Intresset för vårt arbete ökar hela tiden. Dels får vår VD Michael Pirosanto allt fler inbjudningar att berätta om utvecklingen i Gårdsten. Dessutom får vi allt fler studiebesök. De flesta är intresserade av den sociala utvecklingen, exempelvis Fastighetskontoret, dåvarande närings- och innovationsminister Michael Damberg, delegationer från Centerpartiet och Trygghetskommissionen Stockholm. Andra, som Nationellt Renoveringscentrum, är intresserade av hur vi rustar upp och ändå håller nere hyrorna. En del vill veta mer om vårt arbete med ekologisk hållbarhet, som Solenergi i Väst.

Vidare får vi ofta inbjudningar att presentera vår verksamhet i olika sammanhang, både på plats i Gårdsten och runt om i landet.

AktivBo – hyresgästerna är nöjda.

Under året genomfördes åter kundundersökningen i samarbete med AktivBo. I år gick vi fram på alla punkter, till ett riktigt bra resultat.

Serviceindex – den viktigaste indikatorn – hamnade 2018 på 81,0 % jämfört med 78,5 % för 2017. Siffrorna speglar såklart det fina bemötande våra medarbetare ger hyresgästerna. Svarsfrekvensen var 65,1 % vilket anses som väldigt bra i den här typen av undersökningar. Enligt AktivBo är det svårt att nå högre, och siffrorna är att betrakta som statistiskt rättvisande.

En möjlig tolkning är att undersökningen visar hur mediabilden av ett område påverkar de boende: Under året har Gårdsten fått mycket positiv press, inte minst vad gäller borttagandet från NOA:s lista över särskilt utsatta områden. Dessa positiva nyheter har såklart även diskuterats grannar emellan.

En annan är att hyresgästernas kunskap är viktig: Vi uppfattar att det finns en ökad förståelse för Gårdstens utmaningar och utveckling.

Det är extra viktigt i ett område där hyresgästerna själva arbetat hårt för att lyfta sin sociala och fysiska boendemiljö – det blir ett kvitto på att deras engagemang gett resultat. Och därmed en källa till stolthet.

Att tillägga är att över 1000 hyresgäster deltog i olika bodialoger under året och nya hyresgästgrupper på Salvia- och Muskotgatan har bildas för att göra området än bättre. Valdeltagandet ökade också bland Gårdstensborna i 2018 års val. Detta är ytterligare ett tecken på ett ökat engagemang bland de boende.

Kraftig minskning av anmälda brott.

Den kanske mest dramatiska indikationen på social utsatthet är anmälda brott per 1 000 invånare. Under året minskade de med över 20 %, från 84 till 63 per 1 000 invånare. I Göteborg som helhet minskade från 158 till 136. Gårdsten har alltså mindre än hälften så många anmälda brott jämfört med Göteborg som helhet.

Denna utveckling är den viktigaste anledningen till att Gårdsten tas bort från listan över särskilt utsatta områden. En annan intressant detalj är att brott riktade mot Polisen i stort sett har upphört.

264 arbetstillfällen i området.

Under året har olika åtgärder från oss, till exempel sommarjobb åt ungdomar, skapat 264 arbetstillfällen. Vidare har våra sociala upphandlingar skapat arbete åt 6 personer.

De flesta är ungdomar som bor i området som jobbar på lov och helger; de tömmer grovsoprum, arbetar med utemiljön, distribuerar Gårdstensbladet och bistår huscheferna på olika sätt.

En viktig del i detta är att vi också anställer sommarjobbare i samarbete med Göteborgs Stad. Gårdstensbostäder med 32 anställda hade i år 121

sommarjobbade ungdomar. Vissa av de mer erfarna fick då agera arbetsledare åt andra ungdomar. Många av dessa visar ambition och går vidare till andra, fasta jobb.

Trygghetsvandring – koll på verkligheten.

Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp arrangerar varje år en trygghetsvandring, där vi först har en träff och diskussion med deltagarna, därefter går vi runt och på plats inventerar gångstråk, gårdsmiljöer, belysning och annat som har betydelse för den faktiska och upplevda tryggheten. Själva vandringen leds av huscheferna. Deltagare var såklart hyresgästerna, Polisen, Park och Natur, fritidsgården, Fältgruppen i Angered och grannsamverkare och flertalet medarbetare.

Trygghetsmässa – chans att påverka för ett tryggare Gårdsten.

Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp är även initiativtagare och drivande bakom en årlig Trygghetsmässa. Onsdagen den 25:e april anordnades den för fjärde gången i Idéum vid Kaneltorget. Mässan var öppen för alla; boende, medarbetare, närings- och föreningsliv med flera. Syftet med mässan är dels att skapa en dialogplattform där nya idéer och initiativ för ett tryggare Gårdsten kan födas, dels att boende i Gårdsten ska få en inblick i trygghetsarbetet.

Trygghetsmässan arrangerades i samarbete med SDF Angered, Polisen och Räddningstjänsten samt med medverkan av bland andra Gårdstensskolan, Ungdomsrådet, Ungas Påverkan och Park och Natur. Den invigdes av SDN:s ordförande, Ali Moeeni Taghari, och elever från Kulturskolan på Långmosseskolan uppträdde.

Stiftelsen Tryggare Sveriges pris för brottsförebyggande arbete 2018

I år tilldelades priset Gårdstensbostäders VD Michael Pirosanto med följande motivering:

”Idag är brottskurvan bruten och det finns inte längre några tomma lägenheter i området. Framgångsfaktorerna handlar om ett långsiktigt arbete som inte bedrivits i projektform. Dessutom har det från början funnits ett ekonomiskt incitament och ett samarbete med näringslivet. Vidare har viktiga framgångsfaktorer varit att ta ansvar samt att sända signaler om att det råder ordning och reda i området.”

I tacktalet betonade Michael att priset egentligen är till alla som bor och verkar i området; hyresgäster, medarbetare, kommersiella, offentliga och ideella aktörer. Dessutom framhöll han vikten av stödet från moderbolaget, Framtidenkoncernen.

Stiftelsen Tryggare Sverige är partipolitiskt och religiöst obunden, och arbetar med att förbättra hjälpen till brottsdrabbade och att främja utvecklingen inom det brottsförebyggande området.

Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp vann första Lejonpriset

Lejonpriset är ett helt nyinstiftat pris som delas ut av Göteborgs Stads eget försäkringsbolag, Försäkrings AB Göta Lejon. Syftet med Lejonpriset är att uppmuntra till och lyfta fram skadeförebyggande arbete inom Göteborgs Stad.

Motiveringen lyder: "För sitt arbete med att öka tryggheten samt förebygga och minska brott, bränder och skadegörelse i Gårdsten. Alltifrån brandskydd och belysning till rondering och kvällsnärvaro i Gårdstens centrum och en rik flora av andra aktiviteter. Genom sitt målinriktade arbete sedan 2002 har gruppen bidragit till att Gårdsten blivit en tryggare och mer attraktiv del av staden samtidigt som det fört människor närmare varandra."

Priset togs emot av Gårdstensbostäders säkerhets- och förvaltningschef Jehan Mansour och en grupp medarbetare.

Vårdcentral till Gårdsten.

Gårdstensbostäder har alltsedan starten arbetat hårt med att utveckla samhällsservicen i området, både den privata och den offentliga. Något som ofta varit en stor utmaning.

Därför var det mycket glädjande att Gårdsten Vårdcentral den förste mars öppnade i Gårdstenshuset på Muskotgatan 10. Vårdcentralen startades av två läkare, Adel Haghjoo och Farshad Tahmasebiepour. Vi kan alltså konstatera att samhällsservicen i Gårdsten blir alltmer komplett.

Enligt senaste uppgift har 1 750 listat sig på vårdcentralen, och siffran ökar hela tiden.

Hälsostugan är igång.

En av de viktigaste utmaningarna i arbetet med att skapa ett jämlikt Göteborg är att förbättra hälsan i de socioekonomiskt svaga områdena. Hälsoskillnaden mellan rika och fattiga områden är så stor att den påverkar medellivslängden; i Långedrag lever män nio år längre och kvinnor sex år längre än i de nordöstra stadsdelarna.

Som ett led i att förbättra gårdstensbornas hälsa och utifrån ett jämlikt Göteborg startade vi därför Hälsostugan, som nu är i full drift. Ledorden är mat, träning, kunskap och gemenskap. Verksamheten som består av grupp- och gymträning samt kunskap och information om hälsa, drivs i samarbete med Angereds Närsjukhus. Målgruppen är i första hand de som idag inte tränar, det är de som har det största behovet.

Hälsostugan finns i ett nyrenoverat gym på Kaneltorget 1.

Trygghetsgrupperna sprids i staden.

Det är viktig erfarenhet från bolagets start 1997 att fortsatt fokusera på trygghetsfrågorna – det är det konsekventa trygghetsarbetet som lett till att Polisen tar bort oss från listan över särskilt utsatta områden.

Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp som jobbar 365 dagar om året, kvällar och helger är fortsatt mycket viktig för oss. Framgångarna innebär att trygghetsgrupper nu har införts i fler områden inom Framtidenkoncernen.

Läxhjälp för bättre framtid.

Skolan är en annan utmaning i Gårdsten. Andelen elever som klarar sin skolgång med godkända betyg blev 51,3% (42 % förra året) för avgångsklasserna 2018. Även om den procentuella förbättringen är stor, är det fortfarande en låg nivå i jämförelse med samtliga niondeklassare i staden.

Vi samarbetar därför fortsatt med stiftelsen Läxhjälpen, för att förbättra fler ungdomars framtidsutsikter och premierar duktiga elever vid skolavslutningen.

Ekologisk hållbarhet

Gårdstensbostäder har sedan starten haft ett starkt fokus på ekologisk hållbarhet. Redan år 2000, tre år efter bolagets bildande, stod det första solhuset klart. 2005 fick vi pris från FN för satsningen på solhus.

Förutom teknologiska satsningar pågår ett omfattande arbete i vardagen, till exempel genom hyresgästernas tillgång till odlingar.

Solhus 5 – dubbelt så många solceller.

Den nya etappen innebär att åtta av sjutton hus i Norra Gårdsten får solceller på taken. Satsningen finansieras från staten via Länsstyrelsen (5,8 Mkr) och av Framtidenkoncernen (11 Mkr).

Redan idag får ca 1 000 bostäder el, vatten och värme från solen. Den nya satsningen innebär att kapaciteten fördubblas, från 555 kW till 1116 kW.

Pengar växer faktiskt på träd.

Att vårda ett områdes träd är både ekonomiskt och ekologiskt fördelaktigt. Därför började vi redan vid bildandet 1997 värdesäkra det gröna kapitalet. Idag är de 1 100 träden i våra områden värda ca 50 miljoner kronor. Och vi vet hur varje enskilt träd mår – samtliga är inlagda i en databas och följs upp regelbundet för att vårdas på bästa sätt. Detta är betydligt mer ekonomiskt än att hela tiden behöva återplantera.

Men viktigast är det värde de genererar genom att ge våra hyresgäster en skön utemiljö, vilket ökar trivseln.

Ekonomisk hållbarhet

Det ekonomiska läget är både gott och hållbart. Vi har möjlighet att både nysatsa och underhålla befintlig verksamhet utan att äventyra framtiden. Men vi vill ta begreppet ekonomisk hållbarhet ett steg längre.

Vi vill peka på hela stadsdelens ekonomiska hållbarhet. Och den har förbättrats. Fler kommer i arbete, fler flyttar in, de som vill göra boendekarriär behöver inte flytta från Gårdsten.

Detta ger Gårdsten ett bättre underlag för exempelvis lokal service, ger unga goda förebilder genom att visa på livsmöjligheter och skapar generell framtidstro.

Renoveringar och besiktningar.

Frekvensen på alla typer av besiktningar kommer att öka. Det gäller exempelvis trappuppgångarnas städning och belysning. Under våren prioriteras utemiljön i de olika områdena.

Bytet av träväggar mot gallerväggar och gallerdörrar i källarförråden på Timjansgatan fortsätter i april. Fönsterbytet på Saffransgatan fortsätter, liksom relining av avloppsrör. Vidare finns planer på fortsatta målning av burspråk i östra Gårdsten.

BoStad2021 – försäljningsstarter för BoTrygg och Serneke.

Två nya områden ingår i Göteborgs Stads jubileumssatsning "BoStad2021". De ingår även i Gårdstens Vision 2025.

BoTrygg startade sin försäljning av 300 lägenheter med bostadsrätt i Brf Örtagården i Norra Gårdsten. Avskogning och markarbeten har påbörjats, och de första husen kommer preliminärt att vara inflyttningsklara 2020. Serneke hade sin säljstart på hösten av "Utsikten" som är bostadsrätter i ett 15 våningar högt hus vid Gårdstens Centrum. Båda projekten präglas av goda bostäder till attraktiva priser.

Nya radhus samt nytt seniorboende och P-hus på Saffransgatan.

Egnahemsbolaget kommer att bygga både radhus och lägenheter med bostadsrättsform på Saffransgatan. De är klara 2021, och ingår också i Vision 2025 och BoStad2021. Som en följd av detta kommer samtliga små garage att rivas för att ge plats åt dem.

Därför pågår byggnation av ett nytt parkeringshus i fyra våningar. Det är en stor byggnation som görs av koncernens byggbolag Framtidens Byggutveckling. P-huset kläs utvändigt med 42 seniorlägenheter (55+), inflyttningsklara 2020.

Kryddhyllan – 210 nya bostäder i Gårdsten

Robert Dicksons stiftelse har sedan 1856 som sitt uppdrag att förse främst mindre bemedlade med bra bostäder till en rimlig hyra. Stiftelsen drivs helt utan vinstintresse.

Vid sommaren hade samtliga flyttat in i de 132 nya hyreslägenheterna, de minsta är ettor och de största är fyror, i tre hus på Kryddhyllan. Husen byggdes av PEAB har blivit en fin inramning på Kaneltorget.

Samtliga villor och radhus är nu inflyttade på Kryddhyllan där Riksbyggen, Obos/Myresjöhus byggt äganderätter och Egnahemsbolaget radhus i bostadsrättsform.

Samtliga byggprojekt ingår i Gårdstens Vision 2025 – 1 500 nya bostäder på 10 år.

Hospice i Gårdsten.

I januari 2018 presenterade 20 arkitektstudenter förslag på ett nytt Hospice i Gårdsten. Förslagen är nu uppe för diskussion inom Göteborgs Stad, och vi hoppas att även det byggprojektet kan förverkligas.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Ägarförhållanden och verksamhet

Gårdstensbostäder AB bedriver fastighetsförvaltning och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg. Bolaget är en del av Framtidenkoncernen, vilken ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

Företagets verksamhet startade 1997, då det nybildade bolaget förvärvade fastigheter från Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Bostads AB Poseidon. Uppdraget från ägarna var att skapa ett hållbart Gårdsten – ett uppdrag som är lika aktuellt idag.

Utgångspunkt för verksamheten 2018 har varit de mål och styrande dokument som ägarna och styrelsen formulerat inklusive ekonomiska krav och ramar.

Som kommunägt bolag ska Gårdstensbostäder bidra till att realisera en rad kommunövergripande ekologiska, sociala och ekonomiska mål, som t ex äldres livsvillkor ska förbättras och att bostadsbehoven ska tillgodoses bättre. Bland målen ingår också att sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka samt öka andelen hållbara upphandlingar. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

Bostadsbeståndet har under de gångna 21 åren genomgått en omfattande förändring och beståndet förvaltas nu med hållbarhet som en viktig del.

Förutom den fysiska förändringen av Gårdsten innebär ägaruppdraget också ett omfattande och systematiskt arbete för att göra det bättre att leva och bo i stadsdelen. Gårdstensbostäder har genomfört en lång rad åtgärder för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på flera sätt eftersatt stadsdel. Exempel på aktiviteter som bolaget fortsatt arbetar med är att skapa arbetstillfällen. 264 arbetstillfällen (228) skapades i Gårdsten under året. Sex av jobben var inom social upphandling, 121 var sommarjobb och resterande tillfälliga ungdomsjobb under året. Inom ramen för ett jämlikt Göteborg har aktiviteter för både vuxna och barn arrangerats i samarbete såsom Hälsostuga med Angereds Närsjukhus och Göteborgsvarvet, fotboll med GAIS, seglarskola med GKSS mm. Bolaget täcker väl in kommunens prioriterade mål inom den sociala dimensionen.

Gårdstensbostäder har också en mångårig erfarenhet vad gäller trygghetsskapande åtgärder. Bl a det viktiga arbetet med service 365 dagar om året med egen personal, kallad Trygghetsgruppen. Arbetet är en förebild i staden och har implementerats i fler särskilt utsatta stadsdelar.

Gårdsten tas bort från listan som "särskilt utsatt område"

Under hösten 2018 kom besked om att Polisen vill rekommendera NOA, Polisens nationella operativa avdelning, att ta bort Gårdsten från listan som särskilt utsatt område. Argumenten är att Polisen anser att Gårdstensbostäders konsekventa trygghetsarbete, sociala ansvar i stadsdelen och den utveckling som skett från starten 1997 har bidragit till ett lugnare och tryggare Gårdsten. Polisen kan numera arbeta under normala omständigheter i stadsdelen. Detta är i särklass den allra viktigaste händelsen sedan bolaget startades 1997. Den 1 mars kommer bolaget tas bort från listan enligt Polisen.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas numera fram koncerngemensamt med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. 2018 års hyresförhandling gick via Hyresmarknadskommittén inom SABO och resulterade i en hyreshöjning på 1,2 % från 1 januari (0,85 % från 1 maj, snitt 0,57 % på helår). Gårdstensbostäder redovisade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2018. Omsättningsgraden var 6,5 % (6,3 %), per den 31 december 2018. Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 2,6 mnkr eller 1,3 % till 199,9 mnkr år 2018 från 197,3 mnkr år 2017.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 434 kvm (2 505 kvm) ledig lokalyta. En affärslokal i Gårdstens Centrum fortsätter att användas som utställning för Gårdstens Vision 2025, som är öppen vissa tider för Gårdstensborna. Bolagets huvudkontor på Kastanjgården 3 har utökat sina lokaler med tre rum som tillsammans bidrar till fyra nya arbetsplatser samt ett mindre konferensrum. Ytan var tidigare lägenhetsyta, ca 65 kvm totalt.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 757 lägenheter om 198 252 kvm (2 757 om 198 339 kvm), 19 883 kvm lokaler (19 820) samt 2 323 bilplatser (2 290).

Hyresbortfall

Historiskt sett har hyresbortfall varit en tung kostnadspost för bolaget.

Då arbetslösheten fortfarande är på en hög nivå finns risk för ökade hyresförluster. Driftkostnaderna har minskat mellan åren med 0,4 mnkr, från 105,9 år 2017 till 105,5 mnkr år 2018. Per kvadratmeter blir kostnaden 483 kronor år 2018 att jämföra med 485 kronor år 2017.

Driftskostnader 2018; Fjärrvärme 167 kwh/m² (168), el 38 kwh/m² (41) och vatten 1.8 m³/m² (1.8).

Totala underhållskostnader uppgick till 25,9 mnkr år 2018 mot 28,0 mnkr år 2017, eller 119 kr/kvm år 2018 i jämförelse med 128 kr/kvm år 2017. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

Väsentliga händelser under året

Investeringar

Gårdstenshuset

Vårdcentralen i Gårdstenshuset öppnade mars 2018 och har blivit ett viktigt tillskott i Gårdsten vad gäller offentlig service till alla boende.

Garaget Muskotgatan 23, P5

En omfattande renovering av garage P5 i östra Gårdsten har pågått under året. Renoveringen har inneburit bland annat nya bjälklag, asfaltering, borttagning av burar, ny belysning, målning, nya garageportar och dörrar, 11 fler p-platser samt uppsättning av kameror. Tillbakaflyttning i garaget har skett i januari 2019.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Saffransgatan 4-33 är nu färdigställda. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2019 i norra Gårdsten.

Relining av avloppsstammar har fortsatt i östra och västra Gårdsten. Tolv stycken uppgångar på Salviagatan samt Lindgården 37, totalt 35 lägenheter klara under 2018. Arbetet fortsätter under ett flertal år framöver.

Generationsboende och Gästgiveri

Detaljplanen för Generationsboende samt Gästgiveriet ställdes ut i Boutställningen i Gårdstens Centrum och på Stadsbyggnadskontoret under hösten 2018.

Byggnationen för Generationsboende ansökte om statliga subventioner men då detta tagits bort vid årsskiftet 2018/2019 kommer inget stöd för dessa hyresrätter att fås.

Bolaget inväntar besked om antagande av detaljplan i februari-mars 2019.

Styrelsen tog beslut i oktober 2018 att uppföra en replika av Gästgiveriet i Dalen då denna gamla byggnad brann ned under sommaren 2018 och därför inte kan flyttas som var tänkt från början.

Bostäder och P-hus Saffransgatan

Framtidens Byggutveckling startade arbetet med att uppföra ett p-hus med tillhörande seniorlägenheter under hösten 2018. Arbetet har föregåtts med rivning av garage och omdragning av fjärrvärmeledningar för att ge plats åt den nya byggnaden. Inflyttning i garaget beräknas till december 2019 och till bostäderna oktober 2020. Under 2018 har en nedskrivning gjorts på det pågående projektet med 30 291 tkr. Trots detta är den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen positiv och kommer att bidra till den gynnsamma utvecklingen av Gårdsten.

Solhus 5, solceller

Projektering av montering av solceller i norra Gårdsten blev under året beslutat och klart. Monteringen sker under 2019. Dessa nya solceller kommer att ge 420 kW kapacitet och bestå av 2.796 m² solcellsyta.

Solhus 4, solceller

De solceller som tidigare installerats ger effekten 275 kwp och är ca 1500 m² stor yta. 2017 påbörjades arbetet med att installera ytterligare ca 830 m² som kommer ge 155 kwp i effekt. Beräknad årsproduktion blir då 280 mwh/år (130 mwh/år). Under året har även tre batterier installerats för att lagra energin. Detta projekt avslutades i december 2018 och den totala kostnaden blev 10 163 tkr.

Ombyggnation P-hus G4

En renovering har gjorts i p-huset Lindgården 37 i västra Gårdsten. Burar har tagits bort, målning och lagning av skador i betongen. Dessutom har det skapats utrymme för 70 nya parkeringsplatser i garaget.

Renovering av gymmet på Kaneltorget

Gymmet som används av våra hyresgäster har totalrenoverats och stod helt klart för invigning under våren 2018.

Uppgradering IMD

En uppgradering av individuell mätning har gjorts i Solhus 1 – Asp-, Syrén- och Ekgården. Det nya moderna systemet innebär att hyresgästerna kan se sina förbrukningar av el, värme, varmt och kallt vatten i realtid. Totala kostnaden 873 tkr.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2018; bostäder och p-hus Saffransgatan, mark trappa östra Gårdsten, garage östra Gårdsten P5 samt relining. Dessa projekt är investeringsprojekt som aktiveras i balansräkningen och skrivs av från det datum då projektet är färdigställt.

Underhåll

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 45 badrum (62) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget fortsatt installerat vattenmätare.

Övrigt underhållsarbete under 2018:

- Utbyte av all slipers på samtliga gårdar på Peppargatan blev klart under 2018.
- Fogning av fasader på samtliga höghus på Muskotgatan är nu helt klara. Arbetet har även inkluderat målning av burspråk.
- Under 2018 har sex stycken hissar moderniserats och renoverats. Arbetet är utfört på Muskotgatan, Almgården och Bokgården.
- Ombyggnad av entrén till vårdcentralen i Gårdstens centrum.
- Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten.
- Projektering för tillägg på gavlarna med nytt material på loftgångshusen i västra Gårdsten.

Lägenheterna

Underhållskostnader för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är en stor post i resultaträkningen. Fortsatt betydande underhåll är viktigt för att stärka bostädernas attraktivitet för både nuvarande och tillkommande hyresgäster. I kundundersökningen är Produktindexet till största delen baserat på lägenheten. Betyget ökade från 75,6 % till 76,4 % för hela bolaget vilket fortfarande är högst betyg inom Framtidenkoncernen. Undersökningen görs varje år av företaget Aktiv Bo.

God soliditet

Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 379 - 543 kronor per kvm. Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 4,9 % (5,0 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 1 847 mnkr (1 683 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav samt ökade intäkter. Det bokförda värdet uppgår till 560 mnkr (546 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 68,4 % (68,0 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2018 uppgick till 78,2 mnkr (75,8 mnkr). Avvikelsen mot lagd prognos är minus 3,6 mnkr.

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december att sänka styrräntan från -0,50 % till -0,25 % mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet. Även tremånadersräntan var negativ under hela året och de längre räntorna föll succesivt då riskaptiten minskade i marknaden till följd av ökad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året till cirka 0,51 % vid årsskiftet.

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

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2018 till -4,9 mnkr (-5,4 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt balanserade räntekostnader -0,4 mnkr (-0,4 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,5 mnkr, vilket beror på lägre räntekostnader under 2018.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,60 % (1,75) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och kostnader PRI ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 287,5 mnkr (293,5 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,7 % (46,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 304,3 mnkr (1 193,8 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,4 % (68,0).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300 000 mnkr (300 000 mnkr). Bolaget har tillgång till intern rörelse kredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 300 000 mnkr (300 000 mnkr).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 53,6 % (54,9). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16,2 % (17,8).

Intern styrning och kontroll

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

Varje år diskuterar ledningsgruppen i Gårdstensbostäder AB risker för bolaget och hur dessa ska kontrolleras. Detta leder till framtagandet av den årliga internkontrollplanen där verksamhetsdelar och processer stickprovgranskas. Under året går ledningsgruppen igenom de granskningar som görs löpande. Internkontrollplan, resultatet av stickprovgranskningen samt eventuella åtgärder/förbättringar redovisas årligen för styrelsen. På internkontrollplanen för 2018 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovgranskning under året.

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen finns en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Andra styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare samt bidra till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policys. Dessa omfattar till exempel inköp- och upphandling, ledning, medarbetar- och arbetsmiljöpolicy, projekt- och investeringar, finansiering och kommunikation samt riktlinjer för intern kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestinstruktion.

Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.

Riktlinjer och policys

För Gårdstensbostäder gäller Göteborgs Stads policys och riktlinjer. Dessutom beslutar koncernstyrelsen om vissa koncerngemensamma policys. Samtliga policys antas löpande i bolagets styrelse.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2019 och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2019.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Hyrorna är Gårdstensbostäder helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Hyresbortfall förekommer främst från lokaluthyrningen, där bortfallet är större än föregående år (2,8 mnkr mot 1,5 mnkr år 2017) men även intäkter från parkeringsplatser har ett större bortfall än föregående år. Detta på grund av ett stort renoveringsprojekt i garaget P5 Muskotgatan, som medfört förlorade intäkter.

Hyresförluster/kundförluster

Hyresförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans ca 0,3 % år 2018. Bolaget gör en bedömning varje månad och bokar osäkra hyresfordringar/kundfordringar i balansräkningen. På så sätt har man en bra översikt på dessa eventuella framtida hyresförluster.

Vakanser

För fastighetsbolag och förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög.

Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde är en god drift- och underhållsnivå nödvändig, men med varsamhet. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling samtidigt som hyrorna hålls låga.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,4 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Nedskrivningsbehov

På grund av höga nyproduktionskostnader finns alltid en risk för nedskrivning om det förväntade marknadsvärdet förväntas bli lägre än nyproduktionskostnaden och de framtida förväntade intäkterna.

Finansiering

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 68,4 % (68). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

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 räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2019–2021, mnkr

Ränteantagande	2018	2019	2020	2021
Räntenivå 2018-12-31	-4,9	-4,5	-4,1	-3,9
Räntenivå +1 % -enhet		-5,2	-5,0	-5,1

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	291 236 644
Förändring fond för utvecklingsutgifter	267 574
Utdelning föregående års resultat	- 4 290 000
Årets resultat	- 1 798 596
Summa	285 415 622

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (288,60 kr/aktie)	2 886 000
I ny räkning balanseras	282 529 622
Summa	285 415 622

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

Den av styrelsen föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang. Den föreslagna utdelningen är förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Resultat och ställning

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

Utsikter för 2019

Den 1:a mars tas Gårdsten bort från polisens lista för särskilt utsatta områden. Gårdsten normaliseras allt mer. Men det är viktigt att området och bolaget fortsätter sin utveckling.

En av förutsättning är att den fortsatta utveckling att förverkliga Gårdstens Vision 2025 där nio byggföretag är med och bygger en blandad stad i Gårdsten. I december står ett nytt garage på plats på Saffransgatan och bostäderna som byggs kring fasaden blir inflyttningsklara hösten 2020. Under 2019 kommer bolaget att ta ytterligare nedskrivningar när det gäller nybyggnationen P-hus och bostäder Saffransgatan men bedömningen är att resultatet för nästa år kommer att vara positivt. Nedskrivningens storlek bedöms bland annat utifrån hur stor produktionskostnaden kommer att bli. Slutligt anbud och kontraktsskrivning förväntas vara klara runt mitten av februari 2019. Ett väsentligt nedskrivningsbelopp kan dock förväntas under nästkommande år.

På Saffransgatan kommer även Egnahemsbolaget bygga bostadsrätter där byggnationen kommer igång under året. Denna plan ingår också i BoStad 2021.

Antaganden av detaljplanen för Kaneltorget och Dalen väntas komma 1:a kvartalet 2019. Ett arbete med att uppföra replikan av Gästgiveriet blir därför en viktig del för Dalen samt att Park och Natur påbörjar arbetet med att förbättra hela Dalen för rekreation och träning. Ett utegym väntas finnas på plats innan sommaren vilket delfinansieras av medel från Boverket som bolaget sökt.

Det är viktigt att Gårdstensbostäder arbetar vidare med den sociala och miljömässiga aspekten vid nya upphandlingar. Dels för att skapa nya jobb för Gårdstensborna samt att fortsatt minimera negativ påverkan på miljön. Solcellsutvecklingen är en viktig del att fortsätta med.

Bolagets hyresgäster har dagligen höga krav och förväntningar på service och underhåll, vilket bolaget finansierar med egna medel.

Skolans kvalitet är viktig för Gårdsten i samband med nyinflyttningar till stadsdelen som förväntar sig en bra skola. Samverkan med den nya grundskoleförvaltningen för en bättre skola är därför viktig samt att fortsätta samarbetet med stiftelsen Läxhjälp.

Bolagets utmaningar är fortsatt:

- Att vårda och stärka den position som Gårdsten uppnått ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta ska göras med fortsatt helhetssyn inom den sociala dimensionen i samspel mellan medarbetare, bolagets ledning och de boende.

- Bolaget måste fortsätta sätta vardagsfrågorna i centrum och med nytänkande, hårt arbete och sparsamhet utifrån den ekonomiska dimensionen utveckla Gårdsten på affärsmässiga villkor.
- Att med kraft fortsätta utveckla området i sin helhet utifrån den ekologiska dimensionen. Exempel på detta är den fortsatta utvecklingen och satsningen på solceller och odling.
- Att i nära samverkan med kommun, näringsliv och övriga intressenter integrera Gårdsten med övriga stadens liv och förutsättningar, vilket visat sig vara en framgångsrik "Gårdstensmodell".

Gårdstensbostäder arbetar vidare under 2019 med Vision 2025.2 som syftar till att få ihop hela Gårdsten (bostadsrättsföreningar, villaägare och hyresgäster) i samverkan mot gemensamma mål och förutsättningar. Oavsett om man är nyinflyttad eller bott i Gårdsten länge ska alla boende ha samma förutsättningar för aktiviteter och service.

Gårdstensbostäder AB
 Org nr 556536-0277
Sammandrag av verksamheten

25

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning					
Hysesintäkter	199 936	197 250	192 586	190 377	188 279
Driftskostnader	-105 456	-105 887	-99 553	-96 225	-94 410
Underhållskostnader	-25 857	-27 985	-31 264	-35 108	-37 145
Fastighetsskatt	-4 437	-4 348	-4 221	-3 326	-3 326
Driftsöverskott	70 748	63 882	62 276	60 354	57 047
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-51 327	-21 351	-20 710	-19 019	-19 703
Bruttoresultat	19 421	42 531	41 566	41 335	37 344
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-8 345	-9 259	-7 835	-7 964	-7 390
Övriga kostnader i rörelsen	-10 101	-9 358	-8 591	-6 596	-5 989
Rörelseresultat	975	23 914	25 140	26 775	23 965
Finansiella poster hänförliga till skulder	-4 949	-5 403	-6 448	-7 207	-8 541
Finansnetto	-4 947	-5 399	-6 436	-7 162	-8 434
Resultat efter finansnetto	-3 972	18 515	18 704	19 613	15 531
Resultat före skatt	1 012	23 878	16 775	26 775	12 707
Balansräkning					
Fastigheter	560 094	546 074	540 263	501 059	492 139
Övriga anläggningstillgångar	63 542	74 435	66 522	79 591	81 602
Omsättningstillgångar	33 177	38 905	28 216	49 505	27 568
Eget kapital	287 452	293 541	274 959	273 647	252 832
Obeskattade reserver	16 443	17 727	17 589	17 661	7 823
Räntebärande skulder	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	52 918	48 146	42 453	38 847	40 654
Balansomslutning	656 813	659 414	635 001	630 155	601 309
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	198 252	198 339	198 404	197 443	197 443
Lokalyta, kvm	19 883	19 820	19 754	21 086	20 693
Lägenheter, antal	2 757	2 757	2 758	2 734	2 734
Parkeringsplatser, antal	2 323	2 290	2 284	2 245	2 245
Investeringar	56 001	39 251	48 857	30 132	21 437
Taxeringsvärden	1 338 018	1 326 818	1 333 612	966 008	966 008
Avkastningsvärde	1 847 294	1 682 544	1 625 072	1 483 175	1 225 475
Finansiering					
Soliditet (%)	45,7	46,6	45,5	45,6	43,1
Justerad soliditet (%)	68,4	68,0	67,8	67,4	65,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	10,6	8,4	7,1	6,4	5,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2
Genomsnittlig låneränta (%)	1,6	1,8	2,1	2,4	2,8
Kassaflöde, exkl. investeringar	47 355	39 866	39 414	38 632	35 234
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	9	8	8	9	9
Avkastning på totalt kapital (%)	0	4	4	4	4
Avkastning på eget kapital (%)	-1	7	7	7	6
Personal					
Medelantal anställda	53	48	50	49	50
Sjukfrånvaro (%)	3,7	3,6	3,7	2,9	3,4

Gårdstensbostäder AB

Org nr 556536-0277

	2018	2017	2016	2015	2014
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	913	903	889	886	876
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-1	-1	-2	-4	-1
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	462	497	413	439	373
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm) *	-143	-74	-183	-216	-206
Driftkostnader (kr / kvm)	-483	-485	-456	-440	-433
Underhållskostnader (kr / kvm)	-119	-128	-143	-161	-170
Centrala kostnader (kr / kvm)	-38	-42	-36	-36	-34
Driftöverskott (kr / kvm)	240	207	210	210	200
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	12	13	11	6	27
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex	81	78	81	-	80
Produktindex	76	76	77	-	75
NMI, NöjdMedarbetarindex **	-	60	-	-	-
HME, Hållbart medarbetarengagemang**	-	75	-	-	77
Inflytande	79	75	78	-	-
Ta kunden på allvar	86	84	86	-	-
Fastighetsresultat	78 188	75 761	78 605	82 384	81 758

Samtliga streck (-) innebär att undersökningen ej är gjord aktuellt år.

* gäller uthyrningsbar yta

** Undersökningen är gjord 2018, dock redovisas resultatet under första kvartalet 2019.

Samma gäller för år 2016 där resultatet redovisades 2017.

Definitioner**Fastigheter**

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Justerad soliditet

Eget kapital plus 78% av obeskattad reserv plus 78% av övervärde fastigheter genom summa tillgångar plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skattefordran avseende fastigheter

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företags skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Direktavkastning

Rörelseresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster, plus finansiella poster hänförliga till företags skulder, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

Driftöverskott exklusive underhåll plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2018	2017
Intäkter			
Hysesintäkter	2	199 936	197 250
Förvaltningsintäkter	3	6 562	4 852
Summa intäkter		206 498	202 102
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-105 456	-105 887
Underhållskostnader		-25 857	-27 985
Fastighetsavgift/-skatt		-4 437	-4 348
		-135 750	-138 220
Driftsöverskott		70 748	63 882
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	8	-51 327	-21 351
Bruttoresultat		19 421	42 531
Centrala kostnader	5	-8 345	-9 259
Övriga kostnader i rörelsen	6	-10 101	-9 358
Rörelseresultat	7, 28	975	23 914
Finansiella intäkter		2	4
Finansiella kostnader		-4 949	-5 403
Finansnetto	9, 26	-4 947	-5 399
Resultat efter finansiella poster	27	-3 972	18 515
Förändring periodiseringsfond		400	-
Avskrivning utöver plan		884	-137
Erhållna koncernbidrag		3 700	5 500
Lämnade koncernbidrag		-	-
Bokslutsdispositioner	10	4 984	5 363
Resultat före skatt		1 012	23 878
Skatt på årets resultat	11	-2 811	-5 296
Årets resultat	29, 30	-1 799	18 582

Intäkter

Hyresintäkterna var 199,9 mnkr år 2018 att jämföra med 197,3 år 2017. Ökningen är 2,6 mnkr eller 1,3 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 1,2% (0,57% föreg år eller 0,85% från 1 maj), inklusive hyressättningsavgiften eller 2,3 mnkr avseende lägenhetshyror.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 1,0 mnkr.

I antal har parkeringsplatserna ökat med 33 stycken jämfört med föregående år.

Nettointäkter lokaler har minskat med 0,7 mnkr.

Hyresbortfallet har ökat med 1,8 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har ökat med 0,1 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har ökat med 1,3 mnkr. Bortfall parkeringsplatser har ökat med 0,4 mnkr.

Per den 31 december 2018 fanns en outhyrd lägenhet, avställd på grund av reparation.

<u>Hyresbortfall, mnkr</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lägenheter	-0,3	-0,2
Lokaler	-2,8	-1,5
Övrigt	-1,1	-0,7
	<u>-4,2</u>	<u>-2,4</u>

Förvaltningsintäkter avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer/underhåll samt driftadministration.

2018 ingår en försäljning av mark i summan för förvaltningsintäkter, 2 mnkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har minskat mellan åren med 0,4 mnkr eller 0,4 %, från 105,9 mnkr 2017 till 105,5 mnkr år 2018. De taxebundna kostnaderna står för 46,5% av driftskostnaderna eller 49,1 mnkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan.

Värmekostnaderna har ökat med 1,9 mnkr eller 8,4% och beror på ökad förbrukning första kvartalet, mellan åren samt en periodiseringsskillnad på 0,6 mnkr 2017, där kostnaden togs i januari 2018.

Elkostnaderna har ökat med 0,3 mnkr eller 2,6%.

Renhållning har minskat med 0,2 mnkr eller 3,3%. Minskad volym avfall mot föregående år.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,0 mnkr vilket främst beror på ökade kostnader fasta avtal (0,6 mnkr) samt kostnader för snöröjning 0,4 mnkr.

Reparationer har minskat med 2,0 mnkr eller 15%. Mindre vandalisering av fönsterrutor och entrédörrar samt lägre kostnader för inhyrd personal (1,3 mnkr).

Driftsadministration har ökat med 1,6 mnkr och avser ökade totala personalkostnader.

Övriga driftskostnader har minskat med 3,1 mnkr. De största posterna är lägre juridikkostnader 1,0 mnkr, lägre försäkringskostnader än föregående år 1,5 mnkr, bredbandsdrift 0,4 mnkr lägre samt lägre hyresförluster.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 483 kronor år 2018 att jämföra med 485 kronor år 2017.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 25,9 mnkr år 2018 mot 28,0 mnkr år 2017, eller 119 kr/kvm år 2018 i jämförelse med 128 kr/kvm år 2017.

Fogning av fasader på samtliga höghus på Muskotgatan är nu helt klart. Detta inkluderar även målning av burspråk. Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten har gjorts.

Under 2018 har 6 stycken hissar moderniserats (underhållsarbete), arbetet är utfört på följande adresser; Muskotgatan 15, 25, 57 och 63. Almgården 1 och Bokgården 27.

Projektering för tillägg på gavlarna med nytt material på loftgångshuset i västra Gårdsten.

Utbyte av all slipers på samtliga gårdar på Peppargatan blev klart under 2018.

Ombyggnation av entrén till vårdcentralen i Gårdstens centrum är gjord under året.

Under 2018 har 45 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra Gårdsten.

I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare.

Inga väsentliga utbyten av komponenter bedöms ske inom renoveringsarbetet.

Ett flertal tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut i västra Gårdsten samt en del på Salviagatan.

Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten har höjts på grund av en justering av fastighet 6:3 (BmSS byggnation) samt en ökning av taxeringsbeloppet per lägenhet från 1 januari 2018. En ökning med 0,1 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 6,8 mnkr, från 63,9 mnkr år 2017 till 70,7 mnkr år 2018.

Ökningen mellan åren förklaras av ökade hyres- och förvaltningsintäkter samt lägre underhållskostnader mot föregående år.

Därtill kommer minskade driftskostnader samt högre fastighetskatt.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr

Nedskrivning *

Totala avskrivningar**2018****2017**

-21,0

-21,3

-30,3

-

-51,3**-21,3**

* Avser nybyggnadsprojekt P-hus Saffransgatan (-24,8 mnkr) samt

Bostäder Saffransgatan (-5,4 mnkr)

Se även not 8

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 8,3 mnkr för 2018 att jämföra med 9,3 mnkr för 2017.

Lägre kostnader för koncernarvode och marknadsföring utgör största skillnaden.

Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrå som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsökningen är 0,7 mnkr (7,9%) där större delen utgör ökad satsning på ungdomsarbete samt övriga utvecklingskostnader.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2018 i jämförelse med år 2017 har minskat räntekostnaderna med 0,4 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2018 totalt 4,8 mnkr att jämföra med 5,2 mnkr år 2017.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt

ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 4,9 mnkr år 2018 mot 5,4 mnkr år 2017.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett negativt resultat efter finansnetto på -4,0 mnkr för år 2018 i jämförelse med år 2017 som gav 18,5 mnkr.

Nedskrivningen på pågående nyanläggning P-hus och bostäder Saffransgatan påverkar 2018 års resultat negativt (-30 291 tkr). Trots detta är den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen positiv och kommer att bidra till den gynnsamma utvecklingen av Gårdsten.

Bokslutsdispositioner

2018 års bokslutsdispositioner består utav tre poster, förändring periodiseringsfond, avskrivningar utöver plan samt mottagna koncernbidrag.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,3 mnkr och uppskjuten skatt på 2,5 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader.

Skattefordran avser skatteeffekten mellan det bokföringsmässiga och de skattemässiga värdena på fastigheterna.

En omvärdering har gjorts utifrån förändringen av den svenska skattesatsen.

För år 2019-2020 är skattesatsen 21,4% och år 2021 och framåt 20,6%.

Beräkningen är gjord utifrån dessa procentsatser.

BALANSRÄKNING

30

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1 295	1 730
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	560 094	546 074
Inventarier	14	10 303	10 527
Pågående ny-/ombyggnationer	15	13 859	21 539
Summa materiella anläggningstillgångar		584 256	578 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjutna skattefordringar	17	38 045	40 599
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 085	40 639
Summa anläggningstillgångar		623 636	620 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		470	915
Fordringar hos koncernföretag	18	31 000	34 714
Övriga fordringar		46	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 657	2 435
Summa korta fordringar		33 173	38 898
Kassa och bank		4	7
Summa omsättningstillgångar		33 177	38 905
SUMMA TILLGÅNGAR		656 813	659 414

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		834	1 102
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		2 034	2 302
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		287 217	272 657
Årets resultat		-1 799	18 582
Summa fritt eget kapital		285 418	291 239
Summa eget kapital		287 452	293 541
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2014		0	400
Ack avskrivningar utöver plan		16 443	17 327
Summa obeskattade reserver	20	16 443	17 727
Låneskulder, långfristiga räntebärande			
Skuld till moderbolaget	21, 22	300 000	300 000
Summa låneskulder		300 000	300 000
Rörelseskulder, kortfristiga ej räntebärande			
Leverantörsskulder		9 808	22 321
Skulder till koncernföretag		16 374	569
Övriga kortfristiga skulder		786	783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	25 950	24 473
Summa rörelseskulder		52 918	48 146
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		656 813	659 414

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 3,1 mnkr från 620,5 mnkr vid föregående årsskifte till 623,6 mnkr per 31 december 2018. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen har ett fastighetssystem som togs i bruk i mars 2012.

Inköp av ny hemsida togs i bruk september 2016 och aktiverades med 1,2 mnkr samma år.

Koncernens gemensamma intranätprojekt avslutades och aktiverades i november 2017. Totalt 0,8 mnkr aktiverades.

Avskrivningar under 2018 uppgår till 0,4 mnkr.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 6,1 mnkr.

Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 57,4 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 19,8 mnkr, utrangeringar 0,9 mnkr samt en nedskrivning på 30,3 mnkr.

Ett upparbetat projekt avslutades och resultatfördes 0,3 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 2,6 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren minskat med 5,7 mnkr, från 38,9 mnkr vid föregående årsskifte till årets 33,2 mnkr.

Avvikelsen är hänförlig till minskade fordringar hos koncernföretag, 3,7 mnkr, vilket till största del avser ett lägre

koncernbidrag än föregående år 1,8 mnkr samt moderbolagets koncernkonto vars saldo var 1,9 mnkr

lägre i år jämfört mot föregående år.

Förutbetalda kostnader är 0,8 mnkr lägre än föregående år samt övrigt 1,2 mnkr lägre.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren minskat med 6,1 mnkr. Bundet kapital har minskat något på grund av justering för fond för utvecklingsutgifter som bokas från och med år 2016. Fritt eget kapital har minskat med 5,8 mnkr.

Årets resultat -1,8 mnkr samt utdelning av föregående års resultat (-4,3 mnkr) utgör förändringen.

Fonden för utvecklingsutgifter i bundet eget kapital justeras i takt med avskrivningarna av denna.

Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

Obeskattade reserver

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar.

Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år.

Den totala skulden per 31 december 2018 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 4,8 mnkr mellan åren. År 2017 redovisades 48,1 mnkr mot 52,9 mnkr år 2018 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 9,8 mnkr år 2018 mot 22,3 mnkr år 2017.

Skulder till koncernföretag har ökat med 15,8 mnkr, där största posten avser skulder till Framtiden Byggutveckling, fakturerade kostnader 12,5 mnkr samt interimsskulder 2,6 mnkr. Övriga kortfristiga skulder är nästan oförändrat.

Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 25,9 mnkr år 2018 och ligger 1,5 mnkr högre än föregående år (24,4 mnkr).

För 2018 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2017.

Förändringar i eget kapital

33

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	1 000	1 110	200	272 649
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-8		8
Erhållna aktieägartillskott				
Utdelning				
Årets resultat				18 582
Utgående balans 2017-12-31	1 000	1 102	200	291 239
Ingående balans 2018-01-01	1 000	1 102	200	291 239
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-268		268
Erhållna aktieägartillskott				
Utdelning				-4 290
Årets resultat				-1 799
Utgående balans 2018-12-31	1 000	834	200	285 418

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.
Från och med 1 januari 2016 ska det inom bundet eget kapital, på egen rad, finnas ett belopp som motsvarar summan av inköp avseende immateriella utvecklingskostnader med avdrag för avskrivningar. Under 2018 har 834 tkr redovisats på Fond för utvecklingsutgifter, vilket motsvarar bokfört värde efter avdrag för avskrivningar från och med år 2016 och framåt. Förändringen förs om till fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

34

Belopp i tkr

		2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		975	23 914
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	51 421	21 441
Erhållen finansiella intäkter		2	4
Erlagd ränta		-4 980	-5 443
Betald skatt		- 57	132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 361	40 048
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	8 528	852
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 889	40 900
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-55 724	-39 251
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 378	-1 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-57 102	-40 458
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-	1 560
Kapitalöverföring utdelning		-4 290	-
Kapitalöverföring koncernbidrag		5 500	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 210	- 440
Årets kassaflöde		-3	2
Likvida medel vid årets början		7	5
Likvida medel vid årets slut		4	7
Summa disponibla medel		4	7
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-299 993	-299 995
Ökning/minskning av likvida medel		- 3	2
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-299 996	-299 993

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren ökat med 15,0 mnkr och avser poster åt olika håll.

År 2018 är rörelseresultatet positivt, 1,0 mnkr att jämföra med 2017 då rörelseresultatet var 23,9 mnkr, en minskning med 22,9 mnkr. I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en nedskrivning innevarande år och skillnaden mellan åren består utav den posten, 30,3 mnkr.

Lägre erlagda räntekostnader vilket ökar kassaflödet med 0,5 mnkr mellan åren.

Kassaflödet från betald skatt uppgår till -0,06 mnkr för 2018 till följd av att årets skatt har ökat från föregående år med 0,3 mnkr och fordringar för skatt att betala har minskat med 0,2 mnkr.

Jämfört med föregående år innebär det 0,2 mnkr lägre kassaflöde från betald skatt.

Den resterande skillnaden mellan åren är minskade kortfristiga fordringar samt ökade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet positivt med 7,7 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har ökat med 16,6 mnkr mellan åren.

Flera investeringsprojekt avslutades under 2018 men sex projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojektet P-hus och bostäder Saffransgatan där kostnaderna uppgick till 30,3 mnkr under 2018.

Garage Östra P5 uppgick till 16,1 mnkr 2018 och kommer att avslutas under första kvartalet 2019.

I fönster projektet norra Gårdsten blev Saffransgatan 4-33 klara under året. I projektet relining blev fem huskroppar klara. Fönster och relining samt ytterligare fyra projekt fortlöper över årsskiftet.

Totalt sett har bolaget investerat 57,1 mnkr år 2018 i jämförelse med 40,5 mnkr år 2017.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var minus 0,4 mnkr 2017 och 1,2 mnkr 2018. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på innevarande period redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen. Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. 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 med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

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

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

Inventarier

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & grund	50-100 år
Klimatskal	30-50 år
Stammar	30-70 år
Installationer	15-30 år
Inredning	20-30 år
Övrig byggnad	20-40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3-10 år
Övriga byggnader	20-50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov. Ombyggnadstillägg redovisas till anskaffningsvärde minskat med amorteringar enligt hyresavtalet.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

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 justeras för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt den skattesats som är föreskriven eller aviserad 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 den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

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

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller till 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

Pensionspremier avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas löpande i resultaträkningen.

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis vilken 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 finansiella leasingkontrakt avseende personbilar och vissa kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Om bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation redovisas dessa under separat rubrik i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Affärsområde och geografiska områden

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

Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Bostäder	180 872	178 559
Lokaler	9 078	9 737
Övrigt	9 986	8 954
	199 936	197 250

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

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

	2018	2017
Inom ett år	9 345	8 797
Mellan ett och fem år	16 723	8 298
Senare än fem år	76	-
Summa	26 144	17 095

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2018	2017
Förvaltningsuppdrag	530	452
Kravavgifter	2	29
Vinst/avyttring Mark	2 000	-
Övrigt	4 030	4 371
	6 562	4 852

Övrigt avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration.

Övrigt utgörs också till stor del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Värme	-25 040	-23 101
El	-10 034	-9 778
Vatten	-7 960	-7 964
Renhållning	-6 027	-6 234
Fastighetsskötsel	-21 458	-20 468
Reparationer / löpande underhåll	-10 858	-12 839
Driftsadministration	-16 232	-14 599
Övriga driftskostnader	-7 847	-10 904
	-105 456	-105 887

Leasingavgifter

	2018	2017
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-1 309	-1 264
Inom ett år	-992	-1 258
Mellan ett och fem år	-2 930	-3 159
Senare än fem år	-711	-711

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner samt elbilar.
Tomträttsavgälder ingår för båda åren.

Not 5 Centrala kostnader

	2018	2017
Centrala kostnader	-6 260	-6 692
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-2029	-2511
	-8 345	-9 259

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

	2018	2017
I centrala kostnader ingår arvoden enligt nedan.		
Revisionsarvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB *	-135	-135

* Avser fakturerade kostnader inklusive moms under året.

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -15 tkr (-15 tkr).

Not 6 Övriga kostnader i rörelsen

	2018	2017
Gårdstensbyrå	-1529	-1334
Trygghetsgruppen	-5 433	-5 607
Ungdomsarbeten	-1 573	-1 229
Utvecklings- och utredningsprojekt	-1 566	-1 188
	-10 101	-9 358

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 260	-1 273
Övriga anställda	-15 948	-15 170
Summa löner och ersättningar	-17 208	-16 443

Pensionskostnader

VD	-464	-398
Övriga anställda	-1 785	-1 588
Summa pensionskostnader	-2 249	-1 986

Övriga sociala kostnader	-6 412	-5 820
	-6 412	-5 820

Summa personalkostnader	-25 869	-24 249
--------------------------------	----------------	----------------

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare**Principer**

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön,

övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen.

Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och förmåner under 2018:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-149	-	-	-149
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1 111	-4	-464	-1 579
Övr. ledande befattningshavare	-2 130	-11	-586	-2 727
	-3 390	-15	-1 050	-4 455

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-96	-	-	-96
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1 177	-3	-398	-1 578
Övr. ledande befattningshavare	-1 984	-9	-522	-2 515
	-3 257	-12	-920	-4 189

Övriga ledande befattningshavare, tre personer (lika med föregående år), ingår i bolagets ledningsgrupp.

Övriga förmåner avser parkeringsförmån. Bolaget redovisar alla pensionsplaner som avgiftsbestämda.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets VD och övriga ledande befattningshavare går i pension vid 65 års ålder.

VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön och semesterersättning.

I pensionskostnad ovan ingår ett engångsbelopp på 72 tkr (66 tkr år 2017) avseende främst lönevaxling samt sjukförsäkring Collectum 35 tkr.

Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

För VD gäller följande;

Motsvarande sex (6) månadslöner vid anställningstid sex (6) år eller kortare.

Motsvarande tolv (12) månadslöner vid anställningstid längre än sex (6) år.

Avgångsvederlaget är ej tjänstepensions- eller semesterlönegrundande.

Belopp i tkr

42

Medelantal anställda

	2018	2017
Kvinnor	23	19
Män	30	29
	<u>53</u>	<u>48</u>

Per 31 december hade bolaget 31 tillsvidareanställda. I medeltalsvärdet ingår de skapade ungdomsarbetena.

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse	2018	2017
Kvinnor	3	3
Män	4	4
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	2	2

Not 8 Av- och nedskrivningar

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen

	2018	2017
Immateriella anläggningstillgångar	-453	-424
Markanläggningar	-1 402	-1 382
Byggnader	-47 982	-18 200
Inventarier	-1 490	-1 345
	<u>-51 327</u>	<u>-21 351</u>

I byggnader ingår en nedskrivning på nyanläggning med 30 291 tkr för innevarande år. Den avser P-hus och bostäder Saffransgatan.

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader

Avskrivning av inventarier	-94	-90
----------------------------	-----	-----

Summa avskrivningar

-51 421 -21 441

Not 9 Finansnetto

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

Ränteintäkter från koncernbolag	-	-
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	-	2
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	<u>2</u>	<u>4</u>

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader till koncernbolag	-4 769	-5 237
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-157	-143
Räntekostnader, externa	-2	-3
Övriga finansiella kostnader, externa	-21	-20
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	<u>-4 949</u>	<u>-5 403</u>

Finansnetto

-4 947 -5 399

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	400	-
Avskrivningar utöver plan	884	- 137
Erhållet koncernbidrag	3 700	5 500
Summa bokslutsdispositioner	<u>4 984</u>	<u>5 363</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat	2018	2017
Aktuell skatt	-258	-3
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-2 553	-5 293
Skatt på årets resultat	-2 811	-5 296

Belopp i tkr

Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	1 012	23 878
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	- 223	-5 253
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-38	-43
Justeringar avseende tidigare år	-137	-
Skatteintäkt/kostnad pga sänkt skattesats	-2 413	-
Redovisad skatt på årets resultat	-2 811	-5 296

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående balans	4 976	4 803
Investeringar	18	173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 994	4 976
Ingående avskrivningar	-3246	-2822
Årets avskrivningar	-453	-424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 699	-3 246
Utgående planenligt restvärde	1 295	1 730

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem, ett koncerngemensamt intranät samt bolagets egna hemsida.

Not 13 FörvaltningsfastigheterBokfört värde

Gårdstensbostäders fastigheter anskaffades 1997 genom ett koncerninternt fastighetsförvärv. Bolaget övertog då de säljande bolagens avskrivningsplaner. Den koncerninterna omklassificeringen för år 2005 avser justering, i årsbokslutet, av de övertagna bokföringsmässiga bruttovärdena så att de avspeglar bolagets anskaffningsvärde vid förvärvet.

Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 127	27 127
Omklassificeringar	1 806	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 933	27 127
Ingående avskrivningar	-11 893	-10 511
Årets avskrivningar	-1 402	-1 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 295	-11 893
Utgående planenligt restvärde	15 638	15 234

Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
P platser Kaneltorget Gårdsten 12:15	2018	1 806	-
		1 806	0

Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	720 677	699 169
Försäljningar/utrangeringar	-2 282	-3 885
Omklassificeringar	31 307	25 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 702	720 677
Ingående nedskrivningar	-444	-444
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-444	-444

Ingående avskrivningar	-197 596	-183 855
Försäljningar/utrangeringar	1 405	1 774
Årets avskrivningar	-16 240	-15 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 431	-197 596

Utgående planenligt restvärde

Redovisade omklassificeringar:		År	Tkr	Tkr
Ombyggnad P-hus G4	Gårdsten 12:15	2018	1 245	-
Centrum Garaget Etapp 4 (2017)	Gårdsten 6:3	2018/2017	15	15 922
IMD Solhus 1	Gårdsten 1:4	2018	873	-
Solhus 4 solceller	Gårdsten 12:15 & 1:4	2018	10 163	-
Ombyggnation K3	Gårdsten 12:15	2018	1 325	-
Gymmet (renovering)	Gårdsten 12:15	2018	4 464	-
Ventilation centrum	Gårdsten 6:3	2018	1 951	-
Solhus 2 Växthus	Gårdsten 12:15	2017	-	223
Fönsterbyte norra Gårdsten	Gårdsten 3:13	2018/2017	5 649	5 642
Relining östra/västra Gårdsten	Gårdsten 10:10, 12:15 & 4:16	2018/2017	5 622	3 606
			31 307	25 393

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Saffransgatan 4-33 är nu färdigställda. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2019 i norra Gårdsten.

I fastigheterna har majoriteten av fönstren bytts ut varför fönsterbytena har aktiverats i balansräkningen enligt regeln om komponentavskrivning (K3).

Bolaget har fortsatt arbetet med relining av avloppsstammarna i östra och västra Gårdsten och det arbetet kommer att fortgå under ett flertal år framöver. Fem huskroppar klara under året. Reliningen aktiveras enligt komponentredovisning.

Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-3 276	-2 702
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 850	-3 276
Utgående planenligt restvärde	7 629	8 203

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.
Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 14).

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	560 094	546 074
Taxeringsvärde byggnad	1 006 942	995 742
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	713 714	730 616

Avkastningsvärde

	2018	2017
Ingående avkastningsvärde	1 682 544	1 625 072
Investeringar	56 001	39 251
Värdetförändring	108 749	18 221
Utgående avkastningsvärde	1 847 294	1 682 544

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är åldersberoende och uppgår för bolagets fastigheter till 379-543 kr/kvm.

Ett kostnadstillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bostäder är 4,9 % (5,0%).

För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 7,9% (9,3%).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 199,9 mnkr (197,3 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 135,8 mnkr (138,2 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 56,0 mnkr (39,3 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 13,9 mnkr (21,5 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 1 847 mnkr (1 683 mnkr).

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 444	19 552
Försäljning/utrangering	- 107	- 142
Omklassificering	-	-
Inköp	1 360	1 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 697</u>	<u>20 444</u>
Ingående avskrivningar	-9 917	-8 624
Försäljning/utrangering	107	142
Årets avskrivningar	-1 584	-1 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 394</u>	<u>-9 917</u>
Utgående planenligt restvärde	10 303	10 527

Det koncerngemensamma bredbandsnätet ingår i inventarier och en jämn fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 13).

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	21 539	7 681
Under året nedlagda kostnader	56 001	39 251
Omklassificeringar	-33 390	-25 393
Utgående balans	44 150	21 539
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar *	P-hus och Bostäder Saffransgatan -30 291	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-30 291</u>	<u>0</u>

* Nedskrivning P-hus är -24 847 tkr samt Bostäder -5 444 tkr.

Utgående redovisat värde **13 859** **21 539**

Redovisade pågående projekt:	År	2018-12-31	2017-12-31
Fönsterbyte norra Gårdsten 3:13	2017	-	1 269
Solhus 4 solceller 12:15 & 1:4	207	-	9 857
P-huset Saffransgatan 3:13	2018/2017	24 847	918
Bostäder Saffransgatan 3:13	2018	5 444	-
Gymmet 12:15	2017	-	2 231
Mark trappa östra *	2018/2017	-2 859	516
P platser Kaneltorget 12:15	2017	-	1 699
Ombyggnation K3 12:15	2017	-	1 205
Lokaler till bostäder	2017	-	169
Ventilation Centrum 6:3	2017	-	31
Garage östra P5	2018/2017	16 123	1 817
Relining västra & östra Gårdsten	2018/2017	509	1 827
Solceller Norra Gårdsten	2018	86	-
		<u>44 150</u>	<u>21 539</u>

* Avseende projekt Mark trappa östra uppgår nedlagda kostnader till 516 tkr.

Under året mottaget bidrag från Boverket uppgår till -3 375 tkr.

Detta ger ett redovisat värde om -2 859 tkr per bokslutsdatum.

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
Utgående balans	40	40

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV

Not 17 Uppskjuten skattefordran

Temporära skillnader föreligger beroende på att skattemässigt värde på förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	40 599	45 892
Årets förändring av temporära skillnader	-2 554	-5 293
Utgående balans	38 045	40 599

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	38 045	40 599
Uppskjutna skattefordringar, netto	38 045	40 599

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget avseende koncernbidrag	3 700	5 500
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	27 282	29 154
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	18	60
	31 000	34 714

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	37	32
Förutbetalda arrenden/tomträttsavg.	214	213
Upplupna parkeringsintäkter	232	194
Övrigt	1 174	1 996
	1 657	2 435

Not 20 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond	-	400
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	16 443	17 327
Summa obeskattade reserver	16 443	17 727

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar. I beräkningen av överavskrivningar inkluderas även byggnadsinventarier. Periodiseringsfonden avser inkomstår 2014 (föreg år)

Not 21 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr

	2018-12-31		2017-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0

Bolagets räntebärande skulder utgörs av lån från moderbolaget som finansierar sig med lån från kommunen. Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

se vidare not 26

Not 22 Skuldernas förfallotider samt outnyttjade kreditavtal

Skuld till moderbolaget är långfristigt och förfaller senare än 5 år. All ny upplåning sker via moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. Samtliga kortfristiga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	445	503
Upplupna personalkostnader	3 113	2 850
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	5 566	5 568
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	250	461
Förutbetalda hyresintäkter	15 387	14 465
Övrigt	1 189	626
	25 950	24 473

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	453	424
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	19 800	18 906
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	30 291	-
Utrangeringsförlust komponent	877	2 111
	51 421	21 441

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

	2018-12-31	2017-12-31
Ökning (-)/minskning(+) av kortfr fordringar	3 724	-4 882
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	4 804	5 734
	8 528	852

Not 26 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Se även riskanalys sidan 21

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2018 till -4,9 mnkr (-5,4 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,4 mnkr (-0,4 mnkr). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,5 mnkr, vilket beror på lägre räntekostnader under 2018.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 287,5 mnkr (293,5 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,7 procent (46,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 304,3 mnkr (1 193,8 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,4 procent (68,0).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr) och avser skuld till moderbolaget.

Lånet i cert-strukturen har förfall längre än 5 år.

Bolaget har även tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 27 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Gårdstensbostäder är dotterbolag och där koncernredovisning upprättats, är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 7, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %

	2018	2017
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,3%	0,2%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2,3%	2,8%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	18,5%	3,3%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34,6%	33,2%

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

Not 28 Eventualförpliktelser

Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.

	2018	2017
	239	311

Not 29 Vinstdisposition**2018**

50

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (hela kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	291 236 644
Förändring fond för utvecklingsutgifter	267 574
Utdelning föregående års resultat	-4 290 000
Årets resultat	-1 798 596
Summa	285 415 622

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (288,60 kr/aktie)	2 886 000
I ny räkning balanseras	282 529 622
Summa	285 415 622

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2019 och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2019.

Angered den 5 februari år 2019

Mohamed Hama Ali
Ordförande

Terzah Kader Faraj

Asha Adnan

Roland Smith

Marek Hom

Amela Turulja

Lars Svensson

Michael Piro Santo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2019

Bengt-Åke Gellerstedt
Av Kommunfullmäktige utsedd
LekmannarevisorTove Adlerberth
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Belopp i tkr

Fastighetsbestånd

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	126 200	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1980	541	39 473	1 019	40 492	258 112	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	447	32 831	3 827	36 658	221 140	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1971	735	52 632	5 822	58 454	337 104	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	734	52 441	1 395	53 836	333 882	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 080	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989	45	2 158	6 460	8 618	56 972	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 528	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971					-	Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder *	-						
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus *	-						
		2 757	198 252	19 883	218 135	1 338 018	

* Pågående nybyggnadsprojekt