



2020-02-04

GÅRDSTENSBOSTÄDER
ÅRSREDOVISNING 2019

Gårdstensbostäder AB
Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsret 2019

Verksamhetsbeskrivning

VD har ordet	3
Nyckeltal	5
Den koncerngemensamma visionen	6
Social hållbarhet	7
Samarbetsplattform 2025.2	12
Ekologisk hållbarhet	13
Ekonomisk hållbarhet	14
Förvaltningsberättelse	16

Finansiella rapporter

Sammandrag av verksamheten	27
Resultaträkning	30
Balansräkning	33
Förändringar i eget kapital	36
Kassaflödesanalys	37
Noter	39
Revisionsberättelse	55
Granskningsrapport	57
Fastighetsförteckning	58

VD har ordet Att utveckla en stadsdel.

”Gårdstensmodellen är ett bra exempel på hur man med gemensamma krafter kan förbättra områden med strukturella utmaningar. De goda exempel som finns från det arbetet ska tas tillvara på, för att i ett senare skede kunna implementera hela eller delar av processen i arbetet med andra utanförskapsområden.”

Inledningen ovan är hämtad från Göteborgs Stads budget för 2020 och visar att Gårdstensmodellen nu blir ett av verktygen i stadens arbete med att vända utvecklingen i alla utsatta områden. Det är glädjande att se hur modellen nu får det erkännande på hemmaplan vi tycker den förtjänar. Alla vet ju hur svårt det ibland kan vara att bli profet i sin egen stad.

När Gårdsten, som första område i Sverige, ströks från Polisens lista över särskilt utsatta områden i mars, gav det eko i hela landet. Många ville veta mer om Gårdstensmodellen och under året har vi haft rekordmånga besök av företag och organisationer som ville lära mer om den.

Om vi går tillbaks till tiden för när Gårdstensbostäder grundades 1997 var brottsligheten dubbelt så hög som Göteborgssnittet och var tredje lägenhet stod tom. Idag är det istället bostadskö och halverad brottslighet som råder.

Så här kommenterade Göran Johansson, dåvarande ordförande i Kommunstyrelsen, bildandet av Gårdstensbostäder* ”... det var ständiga problem. Men när Gårdsten lyftes ur och blev ett eget bolag och fick en egen styrelse så tog de tag i frågorna på ett helt annat sätt. Plötsligt skrevs det inte om problemet Gårdsten mer. Det går att göra. Det går att förändra, om man gör rätt.”

Idag ser vi hur framsynt, men också modigt beslutet var. För så här hade ju ingen gjort förut; bildat ett allmännyttigt bostadsföretag med de boende som ordinarie styrelseledamöter, med huvudkontor i området och tillgänglighet 365 dagar om året. Och sist men inte minst – ett bostadsbolag som har i uppdrag att inte enbart sköta fastigheterna, utan att utveckla hela området tillsammans med boende, näringsliv och föreningar.

Nu tar vi Gårdstensmodellen ett steg vidare. Genom vår Samverkansplattform erbjuder vi alla nya aktörer i Gårdsten att vidareutveckla framgångskonceptet tillsammans med oss. På så sätt ska nya Gårdstensbor, som inte är hyresgäster hos oss, känna sig välkomna, bli delaktiga och kunna utnyttja allt som erbjuds inom Gårdstensmodellen.

Just delaktighet och engagemang – både från medarbetare och hyresgäster – är den kanske viktigaste förklaringen till framgången. Ett bevis på engagemang är den rekordhöga svarsfrekvensen i årets Aktivbo-undersökning, som mäter hur nöjda hyresgästerna är. Hela 72,2 procent av de tillfrågade svarade! Ett kvitto på att de bryr sig om sitt område och vet att deras röst räknas och leder till åtgärder.

Vi ser nu hur Vision 2025 med 1 500 nya bostäder i olika upplåtelseformer håller på att förverkligas. De första bostäderna är redan inflyttade och fler blir klara under

2020. Ett levande och tryggt stadsdelscentrum bidrar starkt till hur området upplevs. 2019 påbörjades därför utbyggnaden av Gårdstens Centrum.

Det händer nu även positiva saker på skolans område. Gårdstensskolan har stått övergiven sedan byggnaden dömdes ut förra året. Nu har Castellum och Räddningsmissionen erbjudit sig att riva det tomma skolhuset, bygga ett nytt och bedriva undervisning. Redan höstterminen 2020 kan undervisningen vara igång i tillfälliga lokaler. Vi stöttar detta projekt och håller tummarna för att det förverkligas.

Vårt nästa stora mål är att bli av med beteckningen "riskområde" på Polisen lista för att sedan strykas helt till 2025. Med det starka stödet från Framtidenkoncernen, staden, våra medarbetare (som tillsammans talar 23 språk) och engagerade boende vet vi att detta är möjligt.

Gårdsten 2020-02-05

Michael Pirosanto

VD

*) Från Mats Wångersjös intervjubok "Göran Johansson – en färgstark visionär"

Nyckeltal:**Serviceindex**

79,8 %

(2018: 81%)

Hyresgäster

1 400 deltog i boendedialoger under 2019

(2018: 1 000 deltagare)

Sommarjobb

131

(2018: 121 sommarjobb)

Arbetsstillfällen

265

(2018: 264 arbetsstillfällen)

Svarsfrekvens AktivBo

72,2%

(2018: 65,1%)

Produktindex

75,8 %

(2018: 76,4 %)

Trygghetsindex

78,8 %

(2018: 79,1 %)

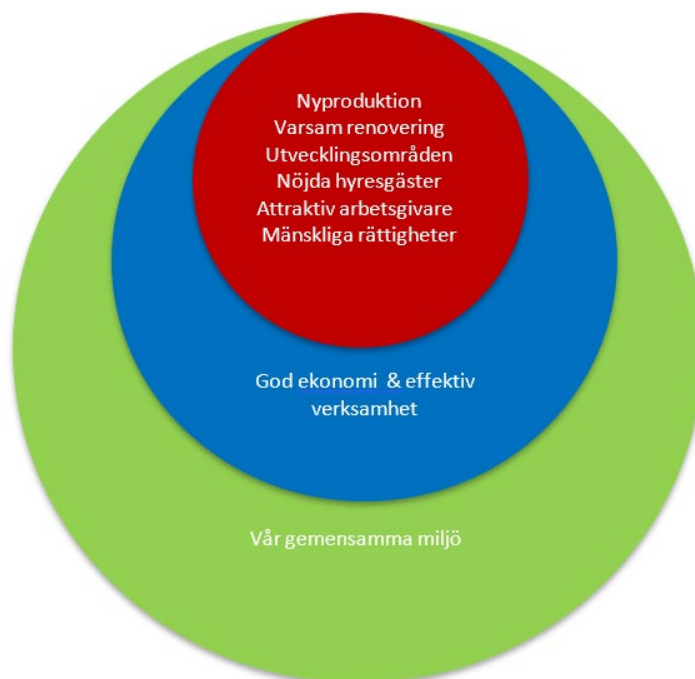
Den koncerngemensamma visionen

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden.

Som en del av Framtidenkoncernen följer vi den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*. Framtidenkoncernen har i 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. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. 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.

Vi hållbarhetsredovisar tillsammans

Sedan 2017 har bolagen inom Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring våra viktigaste hållbarhetsfrågor kan vi vara med och påverka på riktigt. Gårdstensbostäder omfattas inte av reglerna i ÅRL om att göra egen hållbarhetsredovisning. Framtidens hållbarhetsredovisning finns att läsa på www.framtiden.se.



- *Social hållbarhet – är vårt mål*
- *Ekonomisk hållbarhet – är vårt verktyg för att kunna nå målet*
- *Ekologisk hållbarhet – är våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer*

Social hållbarhet

En förebild inom smart samhällsutveckling.

Under året har Gårdstensbostäders utveckling från särskilt utsatt till särskilt uppskattat område fått stor uppmärksamhet. Antalet studiebesök från politiker, företag och organisationer, som på plats velat ta del av Gårdstensmodellens framgångsrecept, har varit rekordstort.

1 mars ströks Gårdsten officiellt från Polisens lista över särskilt utsatta områden. Det är första gången detta sker i Sverige, vilket firades med ett stort tårtkalas 4-5 mars för alla boende, medarbetare, företag och föreningar – det vill säga alla som på ett eller annat sätt bidragit till den positiva utvecklingen.

22 års målmedvetet arbete har gett resultat, men samhällsbygget Gårdsten är inte avslutat. Vi fortsätter enligt Gårdstensmodellens grundkoncept, som vi arbetat efter sedan starten 1997:

- Bolaget ska finnas på plats i Gårdsten, nära de boende
- Verkligt boendeinflytande med hyresgäster som ordinarie ledamöter i bolagsstyrelsen
- Aktivt arbete för att skapa arbetstillfällen i området
- Aktiviteter för barn och ungdomar
- Boendeservice alla dagar året om

En viktig del av framgången har varit huschefernas och Trygghetsgruppens arbete. Huscheferna har det direkta ansvaret gentemot hyresgästerna och möter dem dagligen. Trygghetsgruppen finns tillgänglig alla kvällar och helger och kan agera snabbt om det uppstår problem.

När Gårdsten nu växer med nya bostäder och fler upplåtelseformer tar vi Gårdstensmodellen ett steg vidare i en samarbetsplattform. I denna engageras nya bostadsaktörer och nyinflyttade Gårdstensbor som inte är hyresgäster hos Gårdstensbostäder. Läs mer om detta på sid 12.

Fler vill lära av oss

Gårdstensmodellen uppmärksammas alltmer både nationellt och lokalt. Vi har haft över 30 studiebesök under året och medarbetare från Gårdstensbostäder har anlåtats som externa föredragshållare och specialister ett tiotal gånger.

I januari gjorde Stiftelsen Tryggare Sverige en studieresa till Gårdsten. Vanligen åker man till London, New York och andra storstäder, men den här gången valde man att hämta inspiration på nära håll.

I februari besökte Kommunstyrelsens nye ordförande Axel Josefsson (M) på eget initiativ Gårdsten för att på plats ta del av det vi åstadkommit. Trygghetsfrågorna har hög prioritet för det nya styret i Göteborg och Gårdstensmodellen kommer att användas som förebild för insatser som behövs i andra områden. Den styrande Alliansen höll dessutom sin budgetpresentation i Gårdsten, vilket var första gången.

I februari kom ett 20-tal banktjänstemän från SEB i Stockholm, Göteborg och Malmö till Gårdsten. Besökarna arbetar med gröna och sociala obligationer och fick en

genomgång av hur Gårdstensbostäder arbetar med hållbarhetsfrågor i Gårdsten. Sociala obligationer är en ganska ny investeringsform, där finansören till exempel kan få avkastning i förhållande till den samhällsnytta pengarna gör.

I april besökte kontors- och områdeschefer från Swedbank oss för att utbyta erfarenheter och inspireras inom samhällsengagemang och integration.

I oktober fick vi besök av jämställdhetsminister Åsa Lindhagen. Hon lyfte speciellt fram Gårdstensbostäders långsiktighet, upprustning av området och fokus på det sociala arbetet. I november kom en delegation från Centerpartiet, fokuserad på arbetsmarknadsfrågor.

I samband med Brottsförebyggande Rådets nationella konferens på Universeum fick justitie- och integrationsminister Morgan Johansson en genomgång av vårt arbete med att vända utvecklingen i Gårdsten.

Brottsligheten fortsätter sjunka i Gårdsten

Kurvan för anmälda brott fortsätter nedåt, för Gårdsten. Antalet anmälda brott per 1 000 invånare minskade med 1 procent, från 63 till 62 % under året. Göteborg som helhet har preliminärt gått från 136 till 152 brott per 1000 invånare. Gårdsten har alltså mindre än hälften så många anmälda brott jämfört med Göteborg som helhet. /graf brottsstatistik/

Trygghetsvandringar för alla

Varje år arrangerar Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp en trygghetsvandring där alla hyresgästers inbjuds att delta. Vandringen inleds med en träff och diskussion, därefter går gruppen runt i området och ser på gångstråk, gårdsmiljöer, belysning och annat som har betydelse för den faktiska och uppleva tryggheten. Över 60 personer deltog i årets vandring. Den leddes av huscheferna och förutom hyresgäster deltog Polisen, Park och Natur, fritidsgården, Fältgruppen Angered och grannsamverkare.

Välbesökt trygghetsmessa

Trygghetsgruppen arrangerar även den årliga Trygghetsmässan i Idéum vid Kaneltorget varje vår. Mässan är öppen för alla; boende, medarbetare, närings- och föreningsliv. Syftet är att skapa en dialogplattform, där nya idéer för ett tryggare Gårdsten kan födas. Mässan arrangeras i samarbete med SDF Angered, Polisen och Räddningstjänsten.

Trygghetsgruppen får efterföljare

Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp har en stor del i det framgångsrika arbetet för ett tryggare Gårdsten. Kvällar och helger 365 dagar om året finns de på plats och kan ta hand om problem som uppstår.

Det lyckade resultatet av gruppens uthålliga arbete har uppmärksammats av omvärlden och trygghetsgrupper enligt Gårdstensmodellen är verksamma i fler av Framtidenkoncernens utvecklingsområden.

Rekordmånga mötte huscheferna

I samband med att resultaten från den årliga kundnöjdhetsundersökningen Aktivbo blev klara bjöd respektive huschef in de boende i sitt område för att gå igenom och diskutera resultatet. Under året deltog 360 hyresgäster på dessa bomöten, där de fick tillfälle att komma med synpunkter på både vad som är bra och på sådant som kan bli bättre. De fick också information om vad som är på gång i området.

Krafttag mot olovlig andrahandsuthyrning

Den nya hyreslagen, som trädde i kraft 1 oktober 2019, skärpte reglerna och påföljderna för den som hyr ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens medgivande. Syftet är att skapa trygghet och säkerhet för både hyresgäster och hyresvärdar. Som hyresgäst är det en trygghet att veta vilka man har som grannar och som hyresvärd vet Gårdstensbostäder vilka som verkligen bor i lägenheterna.

Vårt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning hade fram till och med december 2019 frigjort 137 lägenheter, sedan hösten 2017, som istället kunde gå till dem som köat länge för en bostad.

Sveriges mest engagerade hyresgäster?

Ända sedan bolagets start har Gårdstensbostäders hyresgäster varit starkt engagerade i områdets utveckling. Ett kvitto på det är den rekordhöga svarsfrekvensen i den årliga Aktivbo-undersökningen. Hela 72,2 procent av dem som fick enkäten svarade på frågorna – en svarsfrekvens som tillhör de högsta i landet.

Det visar att hyresgästerna är engagerade och bryr sig om utvecklingen i sitt område. Men det är också ett tecken på att de vet att deras åsikter räknas – att svaren tas på allvar och leder till konkreta åtgärder. Ett gott betyg åt hyresvärderna, enligt undersökningsföretaget.

I undersökningen betygsätter hyresgästerna sin hyresvärd på en rad områden, vilket sammanfattas i Serviceindex och Produktindex. Ju högre svarsfrekvens, desto större säkerhet i undersökningsresultatet, man kan helt enkelt lita på att svaren speglar det verkliga förhållandet.

En förklaring till den höga svarsfrekvensen är att Gårdstensbostäder verkligen tar till sig hyresgästernas åsikter. Varje huschef får resultatet för just sitt område och börjar analysera svaren i januari för att återkoppla till "sina" hyresgäster på vårens Bomöten. På så sätt kan de snabbt åtgärda det som hyresgästerna tycker är mindre bra, de boende märker att någon lyssnar på dem och motiveras att svara när enkäten kommer. Den rekordhöga svarsfrekvensen i Gårdsten vittnar också om en framtidstro som inspirerar.

Fler nya jobb

265 nya arbetstillfällen skapades i Gårdsten under 2019. Av dessa var 131 sommarjobb för ungdomar, som arbetat hos Gårdstensbostäder under sommarlovet. De flesta sommarjobbare bor i Gårdsten och de har arbetat med utemiljön, tömt grovsoprum, distribuerat Gårdstensbladet och hjälpt huscheferna på olika sätt. Äldre ungdomar har agerat arbetsledare för de yngre.

Därutöver har fyra jobb tillkommit genom social upphandling.

Fastighetsakademin värvade i Gårdsten

Det är stor efterfrågan på utbildad personal inom fastighetsbranschen. Därför arrangerade Fastighetsakademin, som erbjuder utbildningar inom fastighetsteknik och -förvaltning, ett informationsmöte i Gårdsten. Det var några som anmälde sig redan under mötet.

Flygande start för vårdcentralen

Gårdstens Vårdcentral, som startade 2017, fick nya ägare under 2019. Dessa fick en minst sagt flygande start – på två månader fick vårdcentralen 600 nya listade patienter och är nu uppe i 3 000.

Förebyggande hälsoarbete

Hoppa, cykla, spring – Hälsostugan är Gårdstensbornas egen mötesplats för friskvård för att främja jämlik hälsa. Fyra dagar i veckan är den öppen för gymträning, yoga, zumba och andra hälsofrämjande aktiviteter som hälsoträffar med kostråd. Utöver detta så arrangerar Hälsostugan även hopp & spring och seniorgympa. Hälsostugan drivs i samarbete med Angereds Närsjukhus, Göteborgsvarvet och Angereds Arena.

Men folkhälsoarbetet i Gårdsten omfattar mer än så. Under samlingsnamnet ”Hela Gårdsten cyklar” arrangeras cykelskola för vuxna, fixa-cykeln-kurser (där du får behålla cykeln när du reparerat den) och cykelutflykter. För den som gillar löpning finns löparskola i samarbete med Göteborgsvarvet – ett samarbete som började redan 2012. Andra exempel på hälsofrämjande och sociala aktiviteter är fotbollsträning med GAIS i Gårdsten, GKSS seglarskola, skidresa, simkurser, samarbete med Göteborg Filmfestival, musikstudio, senioraktiviteter med mera.

Nytt utegym och ny lekplats i Dalen

Under 2019 startade en upprustning av park- och aktivitetsområdet Gårdstensdalen – eller Dalen kort och gott – i samarbete mellan Park- och Naturförvaltningen och Gårdstensbostäder. De boende har varit med och påverkat utformningen och nya Dalen blir en grön mötesplats med mer aktiviteter för fler.

Första etappen – ett nytt utegym – kunde tas i bruk i oktober 2019. Under våren 2020 kommer upprustningen och utbyggnaden av den befintliga lekplatsen att vara klar.

Läxhjälp växer

Stiftelsen Läxhjälp erbjuder sedan flera år gratis läxhjälp för ungdomar i Gårdstensskolan. Det är en ideell stiftelse, som med finansiering från näringslivet, erbjuder elever i socioekonomiskt utsatta områden kostnadsfri och resultatfokuserad läxhjälp.

Många företag i vårt nätverk engagerar sig i den här viktiga verksamheten och tack vare stöd från dessa har antalet läxhjälpare kunnat utökas. Idag får 15 elever i årskurs nio vardera 250 timmars läxhjälp under läsåret 2019/2020. Precis som tidigare år, delade Gårdstensbostäder ut stipendier till elever som utmärkt sig speciellt.

Lindra Second Hand öppnade

I maj öppnade Lindra Second Hand på Salviagatan. Det är en fullsorterad second hand-butik, som säljer kläder, porslin, möbler, leksaker, tavlor, lampor och en hel del annat. Lindra är en ideell förening som samarbetar med biståndsorganisationen Human Bridge, som sköter insamlingen och slussar varorna vidare till Lindras butiker. Överskottet används för att samfinansiera Human Bridges olika biståndsprojekt.

Via Gårdstensbyrån fick Wahida Farhan som bor i Gårdsten jobb i den nyöppnade butiken.

Årets Gårdstensbo

Adnan Gradisic på Salviagatan tycker det är viktigt att det är rent och snyggt där man bor. Varje dag tar han ett par rundor i området för att se att det är ordning i grovsoprummen och kring molokerna samt att gården är fri från skräp. Han har fått fler att tänka i samma banor och för detta valdes han till Årets Gårdstensbo 2019.

Årets eldsjäl

Salviagruppern har lyft Salviagatan. Tack vare deras engagemang har det blivit renare och tryggare på gatan. De inspirerar sina grannar att vara mer delaktiga i sitt boende och har varit ett stort stöd till huscheferna. Därför har gruppen utsetts till Årets eldsjäl.

Spanska ungdomar målade i Gårdsten

Initiativet "Youth Power" har skapats av "Sätt färg på Göteborg" för att främja möten mellan ungdomar genom måleri och konst. Under två veckor i september fick Göteborg besök av ungdomar från Barcelona, som tillsammans med deltagare från "Sätt färg på Göteborg" skapade muralmålningar på tre olika i nordöstra Göteborg.

I Gårdsten satte de färg på arkaden under p-huset vid Kaneltorget, under handledning av den internationellt verksamma konstnären Sandra Betancort; med artistnamnet Betan.

Samarbetsplattformen 2025:2 Nytänkande initiativ för samhällsutveckling.

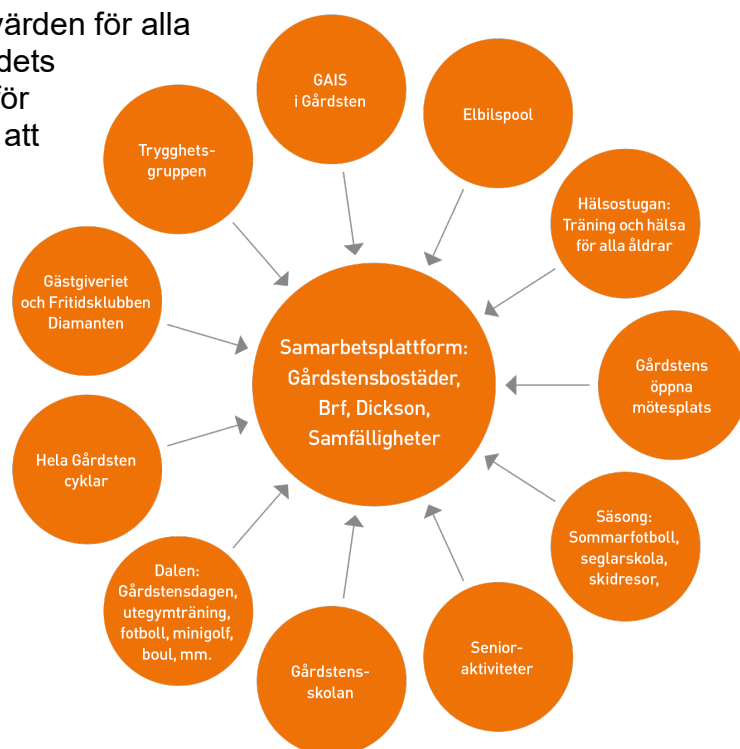
Gårdsten går nu in i en ny utvecklingsfas med fler aktörer och nyinflyttade Gårdstensbor. En central fråga för oss är att alla som bor här ska känna sig välkomna och delaktiga. Därför vill vi att även nya Gårdstensbor, som inte är hyresgäster hos oss, ska kunna utnyttja allt som erbjuds inom Gårdstensmodellen.

Vi bjuder därför in de nya aktörerna i Gårdsten – fastighetsbolag, byggbolag, samfälligheter och bostadsrättsföreningar – att vidareutveckla detta framgångskonceptet tillsammans med oss.

Genom denna samarbetsplattform är tanken att alla Gårdstensbor ska kunna nyttja de aktiviteter och tjänster som vi utvecklat under åren. Här finns hälsostugan, cykelskola, fotbollsträning, seglarskola, musikstudio, senioraktiviteter, fritidsgård och mycket mer. En del aktiviteter drivs av oss och andra av aktörer i stadsdelen.

Samarbetsplattformen kommer att ge mervärden för alla som bor och verkar i Gårdsten – öka områdets attraktionskraft och lägger en stabil grund för framtida samhällsutveckling. Den bidrar till att bygga ETT Gårdsten där alla känner sig delaktiga i områdets utveckling. Med delaktighet följer också en stark känsla för området och vilja att ta hand om det på bästa sätt.

Gårdstens Gästgiveri, som ska byggas upp igen i Gårdstensedalen, kommer att vara den fysiska platsen för samarbetsplattformen, och centrum för det som händer inom den.



Ekologisk hållbarhet

Förnybar energi sedan 1998

Redan ett år efter att Gårdstensbostäder grundades påbörjades arbetet med det första solhusområdet, som stod klart 2000. Idag finns fyra solhusområden och ett femte är under byggnation. Utvecklingsarbetet har skett i samarbete med Chalmers och Göteborg Energi och har belönats med FN-priset "World Habitat Award 2005".

Förutom från egna förnybara källor, som solceller och solfångare, kommer Gårdstensbostäders energi idag från vind- och vattenkraft samt fjärrvärme. Företaget har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ med målet att vara fossilfritt och minska energianvändningen med 30 procent till 2030. De närmaste fem åren kommer Framtiden-koncernen att satsa 150 miljoner kronor på utbyggnad av solceller. Av dessa är 11 miljoner avsedda för Gårdstensbostäders Solhus 5.

Fördubblad solkapacitet

Solhus 5 omfattar åtta hus i Norra Gårdsten och innebär att kapaciteten fördubblas, från 555 kW till 1 100 kW per år. När etappen är klar, kommer 1700 bostäder att få el, värme och varmvatten från solen.

Grönt i vardagen

Förutom tekniksatsningarna på förnybar energi märks flera andra gröna inslag i hyresgästernas vardag. I Solhusen finns fyra stora växthus för de boende och runt om i Gårdsten finns sammanlagt cirka 100 odlingslotter.

I området finns omkring 1 100 träd som skötts omsorgsfullt alltsedan bolaget grundades. Varje träd är inlagt i en databas, så vi vet exakt hur de mår och hur de ska skötas på bästa sätt. Vi slipper onödiga nyplanteringar och träden är idag värda runt 50 miljoner kronor. Att tänka grönt är alltså en god affär på många sätt.

Nyckeltal:

Gårdstensbostäders driftskostnader fortsätter att minska. Energiförbrukningen 2019 var 37,7 kWh/m², en minskning från 38 kWh/m² 2018. Fjärrvärmens ökade från 167 kWh/m² till 173 kWh/m². Vattenförbrukningen är 2,3 m³/m² år 2019, en ökning från 1,8 m³/m² föregående år.

Ekonomisk hållbarhet

En lönsam modell på alla plan.

Gårdstensmodellen, som ligger bakom Gårdstens positiva utveckling, är inte bara en social framgång. Resultatet syns också i Gårdstensbostäders balansräkning.

Sedan starten 1997 har fastighetsvärdet mer än tiodubblats – från 150 miljoner till två miljarder kronor – och det ekonomiska läget ger oss möjligheter till både framtida underhåll och nysatsningar. Det finns en stark framtidstro i Gårdsten och det byggs som aldrig förr. När fler vill bo i Gårdsten, lockar området även företag, med nya arbetsplatser, större underlag för lokal service och ökade intäkter för företagen.

Vision 2025 på väg att förverkligas

Fram till 2025 beräknas befolkningen ha ökat med 3 500 personer från dagens 9 500. Tio olika byggherrar bygger och planerar nu hyreslägenheter, bostadsrätter, villor, radhus och skola inom ramen för Vision 2025 – 1 500 nya bostäder på tio år. Gårdsten blir då en blandstad där gammal och ny bebyggelse blandas för maximal trivsel och trygghet.

På Boutställningen i Gårdstens Centrum kan Gårdstensbor och andra intresserade ta del av alla nybyggnadsprojekt i Gårdsten.

Centrumutveckling med nya bostäder

I juni 2019 togs det första spadtaget för området kring nya Gårdstens Centrum. Här blir då plats för restaurang, fler butiker, apotek och kontor – dessutom byggs ett nytt hus, brf Utsikten, med 59 bostadsrätter, som med sina 12 våningar blir Gårdstens högsta byggnad. När det nya centrumet är klart flyttar Gårdstensbostäders kontor från Kastanjgården till det mer centrala läget i Gårdstens Centrum.

Byggherre för brf Utsikten och centrumbyggnaden är Serneke och första inflyttning är planerad till 2021.

Utöver detta planerar Riksbyggen två punkthus med 80 bostadsrätter vid Gårdstens Centrum.

210 bostäder klara på Kryddhyllan

Under 2018 blev 210 bostäder inflyttningsklara på Kryddhyllan. 132 av dessa var hyreslägenheter i tre hus, med Robert Dicksons stiftelse som byggherre. Övriga var Riksbyggens och Obos/Myresjöhus radhus med bostadsrätt respektive äganderätt.

Radhus och lägenheter på Saffransgatan

Egnahemsbolaget bygger nu radhus och lägenheter på Saffransgatan med tillsammans 72 bostäder och inflyttning under 2020/2021. För att lämna plats åt de nya bostäderna har samtliga garage rivits. Ett nytt parkeringshus, som ersätter garage och p-platser, har byggts av Framtidens Byggutveckling. På två av parkeringshusets sidor bygger Framtidens Byggutveckling 42 seniorlägenheter för Gårdstensbostäder. Inflyttning i garaget skedde i december 2019 och till lägenheterna planeras inflyttning till sommaren 2021.

Saffransgatan är Egnahemsbolagets femte projekt i Gårdsten, tidigare har man byggt parhus, radhus och villor på Salviaterassen, Salviadalen och Kryddhyllan.

300 bostadsrätter i Norra Gårdsten

Robert Dicksons stiftelse tar över byggrätter vid Keilers Gårdar och bygger 106 nya lägenheter. Byggnationen är ett led i att bygga ihop Gårdsten och Lövgärdet.

BoTrygg planerar ytterligare byggnation med bostadsrätter i området. Beräknad inflyttning för Keilers Gårdar i etapper fram till 2021.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

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 2019 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 att Göteborg ska vara en jämlik stad och att bostadsbehoven ska tillgodoses bättre. Bland målen ingår också att sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka samt arbeta med innovativa lösningar. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

Bostadsbeståndet har under de gångna 22 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 arbeta med är att skapa arbetstillfällen. 265 arbetstillfällen (264) skapades i Gårdsten under året. Sju tillsvidareanställningar varav fyra var inom social upphandling, 131 var sommarjobb och resterande tillfälliga ungdomsjobb under hela året. Inom ramen för ett jämlikt Göteborg har aktiviteter för både vuxna och barn arrangerats i samarbete inom Hälsostugan med Angereds Närsjukhus, Göteborgsvarvet och Angered Arena, 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 togs bort från listan som "särskilt utsatt område"

Den 1:a mars 2019 togs Gårdsten bort från NOAs lista, Polisens nationella operativa avdelning, på rekommendation av Polisen. Området klassas inte längre som särskilt utsatt. 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.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas numera fram koncerngemensamt med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. 2019 års hyresförhandling gick via Hyresmarknadskommittén inom SABO och resulterade i en hyreshöjning på 2,4 % från 1 april. Gårdstensbostäder redovisade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2019. Omsättningsgraden var 6,29% (6,5 %) per den 31 december 2019.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 6,3 mnkr eller 3,0 % till 206,2 mnkr år 2019 från 199,9 mnkr år 2018.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 299 kvm (2 434 kvm) ledig lokalyta. En affärslokal i Gårdstens Centrum fortsätter att användas som utställning för Gårdstens Vision 2025, som är öppen vissa tider för Gårdstensborna. Den stora lokalen på Salviagatan, f.d. Blomsterlandet, är nu uthyrd till Lindra second hand.

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 198 252 kvm), 19 604 kvm lokaler (19 883) samt 2 428 bilplatser (2 323).

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 ökat mellan åren med 1,0 mnkr, från 105,5 år 2018 till 106,5 mnkr år 2019. Per kvadratmeter blir kostnaden 489 kronor år 2019 att jämföra med 483 kronor år 2018.

Driftskostnader 2019; Fjärrvärme 173 kwh/m² (167), el 37,7 kwh/m² (38) och vatten 2,3 m³/m² (1.8).

Totala underhållskostnader uppgick till 27,9 mnkr år 2019 mot 25,9 mnkr år 2018, eller 128 kr/kvm år 2019 i jämförelse med 119 kr/kvm år 2018. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

Väsentliga händelser under året

Investeringar

P-hus Saffransgatan

Den 16 december stod det nybyggda p-huset klart för inflyttning för boende på Saffransgatan. Det är 395 platser i garagebyggnaden, varav 300 är uthyrningsbara. Byggnationen har pågått sedan hösten 2018. Investeringen är aktiverad till 75% per 31 december 2019 och resterade 25% planeras klart i första kvartalet 2020.

Bostäder på Saffransgatan

Framtidens Byggtutveckling tilldelade en entreprenör under december byggnation av 42 seniorlägenheter som ska klä in P-huset på Saffransgatan. Byggnationen startar i januari 2020. Inflyttning i bostäderna beräknas till sommaren 2021. Under 2019 har en återföring gjorts på de båda pågående projekten med totalt 15 189 tkr (föregående år var nedskrivningen 30 291 tkr). Fördelningen av återföringen är 15 138 tkr för P-huset och 51 tkr för bostäderna. Orsaken till den återförda nedskrivningen är lägre produktionskostnader än planerat från start. Den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen är positiv och kommer att bidra till den gynnsamma utvecklingen av Gårdsten.

Garaget Muskotgatan 39, P6

En omfattande renovering av garage P6 i östra Gårdsten har pågått under året. Renoveringen har inneburit bland annat nytt mellanbjälklag, asfaltering, borttagning av burar, ny belysning, målning, nya garageportar och dörrar, 10 fler p-platser samt uppsättning av kameror. Tillbakaflyttning i garaget sker den 3 februari 2020.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Saffransgatan 34-58 (4-33 föregående år) är nu färdigställda. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2020 i norra Gårdsten.

Relining av avloppsstammar har fortsatt i östra och västra Gårdsten. Under 2019 blev Aspgården 57 klar, totalt 35 lägenheter. Tolv stycken uppgångar på Salviagatan samt Lindgården 37, totalt 35 lägenheter blev klara under 2018. Arbetet fortsätter under ett flertal år framöver.

Generationsboende

Byggnationen av Generationsboende vid Kaneltorget är överlämnat till Framtiden Byggtutveckling. Bolaget inväntar besked om antagande av detaljplan i början av 2020, vilket är försenat med ett år.

Gästgiveri

Styrelsen tog beslut i oktober 2018 att uppföra en replika av Gästgiveriet i Dalen. Arbetet har fortgått med att göra förslag på ritningar för en nybyggnation. Under 2020 intensifieras detta arbete tillsammans med samarbetspartners och byggföretag. Detaljplanen beräknas slutgodkännas februari 2020.

Solhus 5, solceller

Montering av solceller har pågått i norra Gårdsten under 2019. Dessa nya solceller kommer att ge 420 kW kapacitet och bestå av 2.796 m² solcellsytta totalt.

Uppgradering IMD

En uppgradering av individuell mätning har nu gjorts i hela västra Gårdsten. Uppgradering är nödvändig då tidigare system är föråldrat. Det nya systemet innebär att hyresgästerna kan se sina förbrukningar av el, värme, varmt och kallt vatten i realtid. Totala kostnaden 2 039 tkr. En uppgradering av östra Gårdsten pågår och vid årsskiftet 2019/2020 finns en upparbetad kostnad på 2 470 tkr. Projektet beräknas kosta 2 770 tkr totalt och vara klart senast kvartal 2, 2020.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2019; bostäder på Saffransgatan, återstående del av P-huset Saffransgatan, mark trappa östra Gårdsten, relining, fönster norra, IMD östra, moloker, garage Muskotg P6 samt nytt kontor Centrum. 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 (45) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget fortsatt installerat vattenmätare.

Övrigt underhållsarbete under 2019:

- Målning av burspråk och tvätt av balkonger på en fastighet på Salviagatan
- Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten
- Beläggning på gångbroarna har gjorts på Kanelgatan
- Trapphusbelysning är utbytt på en gård på Kanelgatan
- Renovering av staket på uteplatser på Muskot- och Kanelgatan
- Lokal under G3 garaget på Kanelgatan har renoverats
- Trädförnyelse på östra Gårdsten blev klart under 2019
- Ett flertal tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut på Salvia-, Muskot- och Timjansgatan

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 sjönk något från 76,4 % till 75,8 % för hela bolaget men är fortfarande det högsta betyget inom Framtidenkoncernen (74,8 %). Undersökningen görs varje år av företaget Aktiv Bo.

God soliditet

Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 388 - 543 kronor per kvm. Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 4,75 % (4,9 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 104 mnkr (1 847 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 636 mnkr (560 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 68,9 % (68,4 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2019 uppgick till 82,7 mnkr (78,2 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. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december om en höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. Tremånadsräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg succesivt då den globala riskaptiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent. Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2019 till -3,4 mnkr (-4,9). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, balanserade räntekostnader -0,4 mnkr (-0,4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 1,2 mnkr (-).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,5 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 0,3 mnkr. Utöver det den aktiverade räntan på 1,2 mnkr. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,1 % (1,6) 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 322,4 mnkr (287,5) och soliditeten uppgick till 46,4 % (45,7). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets

justerade egna kapital till 1 488,4 mnkr (1 304,3), vilket gav en justerad soliditet på 68,9 % (68,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 316,6 mnkr (300,0). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 49,8 % (53,6). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 15,0 % (16,2).

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 2019 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. I samband med årsrapporten ska bolaget rapportera resultatet från den årliga utvärderingen när det gäller bedömning av effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen bedömer att systemet fungerar på ett betryggande sätt för 2019.

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 2020 och kommer att framläggas på årsstämman den 10 mars 2020.

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. Risken är att inte hyresförhandlingarna ger en ökning som motsvarar inflation och kostnadsökningar. Hyresbortfall förekommer främst från lokaluthyrningen, där bortfallet har minskat mot föregående år (2,2 mnkr mot 2,8 mnkr år 2018). Intäkter från parkeringsplatser har ett större bortfall än föregående år (1,5 mnkr mot 1,1 mnkr år 2018). Detta på grund av ett stort renoveringsprojekt i garaget P6 Muskotgatan 39, som medfört förlorade intäkter.

Hyresförluster/kundförluster

Hyresförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans ca 0,2 % år 2019 (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. Vid ökad arbetslöshet kan risken öka för 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. Bolaget arbetar med konceptet Hel och Ren, vilket innebär varsam renovering för att hålla kostnaderna nere och tänka hållbarhet och miljö. Individuell mätning och debitering av el, värme och vattenkostnader bidrar också till lägre förbrukningskostnader när varje enskild hyresgäst själv betalar för sin egen förbrukning.

Nyproduktion

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.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på den 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 3,25 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Finansiering

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 68,9 % (68,4). 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 2020–2022, mnkr

Ränteantagande	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-4,6	-4,1	-3,9	-3,7
Räntenivå +1% -enhet		-4,9	-5,0	-5,2

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	282 529 622
Förändring fond för utvecklingsutgifter	267 574
Årets resultat	37 813 450
Summa	320 610 646

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (133,62 kr/aktie)	1 336 200
I ny räkning balanseras	319 274 446
Summa	320 610 646

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 2020

Under 2019 togs Gårdsten bort från polisens lista för särskilt utsatta områden. Gårdsten normaliseras allt mer. Men det är viktigt att området och bolaget fortsätter sin utveckling. Det är nu dags att ta nästa steg i utvecklingen och ta bort Gårdsten som riskområde, vilket det nu klassas som enligt Polisen.

En av förutsättningar är att den fortsatta utvecklingen förverkligas. Gårdstens Vision 2025 där nio byggföretag är med och bygger en blandad stad i Gårdsten. I december stod ett nytt garage på plats på Saffransgatan och bostäderna börjar byggas i januari. Inflyttningen beräknas till sommaren 2021.

På Saffransgatan kommer Egnahemsbolaget påbörja bygget av bostadsrätter där byggnationen kommer igång i början av året. Denna plan ingår också i BoStad 2021.

Antaganden av detaljplanen för Kaneltorget och Dalen har försenats och väntas komma 1:a kvartalet 2020. Arbetet kommer intensifieras med att uppföra replikan av Gästgiveriet vilken blir en viktig del för Dalen. Park och Natur färdigställer Dalen med fler lekredskap mitt i Dalen vilket ingår i att förbättra hela Dalen för rekreation och träning. Utegyrmet färdigställdes 2019.

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 färdigställa i norra.

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. Räddningsmission i samarbete med Castellum har också visat intresse för att driva en skola i Gårdsten för mellan- och högstadiet. Gårdstensbostäder är drivande i frågan, då skolan idag står tom och eleverna går i lokaler närmre Angered Centrum.

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 2020 med Vision 2025.2 som syftar till att få ihop hela Gårdsten (bostadsrättsföreningar, villaägare och hyresgäster) i en samarbetsplattform. Oavsett om man är nyinflyttad eller bott i Gårdsten länge ska alla boende ha samma förutsättningar att ta del av aktiviteter som bedrivs i området.

Gårdstensbostäder AB
Org nr 556536-0277
Sammandrag av verksamheten

27

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning					
Hysesintäkter	206 226	199 936	197 250	192 586	190 377
Driftskostnader	-106 464	-105 456	-105 887	-99 553	-96 225
Underhållskostnader	-27 912	-25 857	-27 985	-31 264	-35 108
Fastighetsskatt	-4 728	-4 437	-4 348	-4 221	-3 326
Driftsöverskott	72 657	70 748	63 882	62 276	60 354
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-7 702	-51 327	-21 351	-20 710	-19 019
Bruttoresultat	64 955	19 421	42 531	41 566	41 335
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-9 573	-8 345	-9 259	-7 835	-7 964
Övriga intäkter i rörelsen	3 354	-	-	-	-
Övriga kostnader i rörelsen	-10 689	-10 101	-9 358	-8 591	-6 596
Rörelseresultat	48 047	975	23 914	25 140	26 775
Finansiella poster hänförliga till skulder	-3 403	-4 949	-5 403	-6 448	-7 207
Finansnetto	-3 400	-4 947	-5 399	-6 436	-7 162
Resultat efter finansnetto	44 647	-3 972	18 515	18 704	19 613
Resultat före skatt	47 712	1 012	23 878	16 775	26 775
Balansräkning					
Fastigheter	635 655	560 094	546 074	540 263	501 059
Övriga anläggningstillgångar	80 091	63 542	74 435	66 522	79 591
Omsättningstillgångar	3 964	33 177	38 905	28 216	49 505
Eget kapital	322 380	287 452	293 541	274 959	273 647
Obeskattade reserver	15 078	16 443	17 727	17 589	17 661
Räntebärande skulder	316 617	300 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	65 635	52 918	48 146	42 453	38 847
Balansomslutning	719 710	656 813	659 414	635 001	630 155
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	198 252	198 252	198 339	198 404	197 443
Lokalyta, kvm	19 604	19 883	19 820	19 754	21 086
Lägenheter, antal	2 757	2 757	2 757	2 758	2 734
Parkeringsplatser, antal	2 428	2 323	2 290	2 284	2 245
Investeringar	106 805	56 001	39 251	48 857	30 132
Taxeringsvärden	1 793 818	1 338 018	1 326 818	1 333 612	966 008
Avkastningsvärde	2 104 106	1 847 294	1 682 544	1 625 072	1 483 175
Finansiering					
Soliditet (%)	46,4	45,7	46,6	45,5	45,6
Justerad soliditet (%)	68,9	68,4	68,0	67,8	67,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	16,4	10,6	8,4	7,1	6,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
Genomsnittlig låneränta (%)	1,1	1,6	1,8	2,1	2,4
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	22 054	19 472	2 009	-11 145	6 898
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	9	9	8	9	9
Avkastning på totalt kapital (%)	7	0	4	4	4
Avkastning på eget kapital (%)	15	-1	7	7	7
Personal					
Medelantal anställda	56	53	48	50	49
Sjukfrånvaro (%)	3,5	3,7	3,6	3,7	2,9

Gårdstensbostäder AB

Org nr 556536-0277

	2019	2018	2017	2016	2015
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	932	913	903	889	886
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-1	-1	-1	-2	-4
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	512	462	497	413	439
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm) *	-110	-143	-74	-183	-216
Driftkostnader (kr / kvm)	-489	-483	-485	-456	-440
Underhållskostnader (kr / kvm)	-128	-119	-128	-143	-161
Centrala kostnader (kr / kvm)	-44	-38	-42	-36	-36
Driftöverskott (kr / kvm)	256	240	207	210	210
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	12	12	13	11	6
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex	80	81	78	81	-
Produktindex	76	76	76	77	-
NMI, NöjdMedarbetarindex **	66	-	60	-	-
HME, Hållbart medarbetarengagemang**	75	-	75	-	-
Inflytande	77	79	75	78	-
Ta kunden på allvar	85	86	84	86	-
Trygghetsindex	79	-	-	-	-
Fastighetsresultat	82 739	78 188	75 761	78 605	82 384

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 78,60% (78% tidigare år) av obeskattad reserv plus 78,60% (78%) av övervärde fastigheter genomsumma 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, återförda nedskrivningar, rearesultat försäljning fastighet minskat med investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar (inventarier och immateriella).

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	2019	2018
Intäkter			
Hysesintäkter	2	206 226	199 936
Förvaltningsintäkter	3	5 535	6 562
Summa intäkter		211 761	206 498
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-106 464	-105 456
Underhållskostnader		-27 912	-25 857
Fastighetsavgift/-skatt		-4 728	-4 437
		-139 104	-135 750
Driftsöverskott		72 657	70 748
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-7 702	-51 327
Bruttoresultat		64 955	19 421
Övriga intäkter i rörelsen	5	3 354	-
Centrala kostnader	6	-9 573	-8 345
Övriga kostnader i rörelsen	7	-10 689	-10 101
Rörelseresultat	8	48 047	975
Finansiella intäkter		3	2
Finansiella kostnader		-3 403	-4 949
Finansnetto	10, 27	-3 400	-4 947
Resultat efter finansiella poster		44 647	-3 972
Förändring periodiseringsfond		-	400
Avskrivning utöver plan		1 365	884
Erhållna koncernbidrag		1 700	3 700
Bokslutsdispositioner	11	3 065	4 984
Resultat före skatt		47 712	1 012
Skatt på årets resultat	12	-9 898	-2 811
Årets resultat	30	37 814	-1 799

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkterna var 206,2 mnkr år 2019 att jämföra med 199,9 år 2018. Ökningen är 6,3 mnkr eller 3,0 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 1,8 %, vilket är 2,4 % från 1 april 2019, inklusive hyressättningsavgiften eller 3,4 mnkr avseende lägenhetshyror. Föregående år var hyresjusteringen 1,2 % från 1 januari 2018.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 1,7 mnkr.

I antal har parkeringsplatserna ökat med 105 stycken jämfört med föregående år.

Nettointäkter lokaler har ökat med 0,9 mnkr.

Hyresbortfallet har minskat med 0,4 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har minskat med 0,1 mnkr lokaler har minskat med 0,7 mnkr. Bortfall parkeringsplatser har ökat med 0,4 mnkr,

Per den 31 december 2019 fanns fyra outhyrda lägenheter, avställda på grund av reparationer.

<u>Hyresbortfall, mnkr</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lägenheter	-0,1	-0,3
Lokaler	-2,2	-2,8
Övrigt	-1,5	-1,1
	<u>-3,8</u>	<u>-4,2</u>

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

Även konferensintäkter samt intäkter för bredband ingår i förvaltningsintäkter.

I föregående års siffror ingår även försäljning av mark (2 mnkr). Mark försäljning 2019 ligger under övriga intäkter i rörelsen - se not 5.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 1,0 mnkr eller 1,01 %, från 105,5 mnkr 2018 till 106,5 mnkr år 2019. De taxebundna kostnaderna står för 47% av driftskostnaderna eller 50,3 mnkr.

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

Värmekostnaderna har minskat med 2,5 mnkr eller 10% och beror på en mild höst och vinter 2019.

Elkostnaderna har ökat med 2,0 mnkr eller 20%. Är relaterat till prisökning.

Vattenkostnaderna har ökat med 0,9 mnkr eller 11%. Under året har bolaget haft en vattenläcka som bidragit till ökade kostnader. Även prisjustering från januari med +7%.

Renhållning har ökat med 0,9 mnkr eller 14%. Ökade volymer avfall mot föregående år samt prisjustering.

Fastighetsskötsel har minskat med 1,0 mnkr vilket främst beror på lägre snöröjningskostnader 0,5 mnkr.

Reparationer har ökat med 1,4 mnkr eller 13%. Ökade materialkostnader utgör större delen av ökningen (1,1 mnkr).

Driftadministration har ökat med 1,0 mnkr och avser ökade totala personalkostnader 0,9 mnkr.

Övriga driftskostnader har minskat med 1,6 mnkr. Den största posten är lägre juridikkostnader 1,1 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 489 kronor år 2019 att jämföra med 483 kronor år 2018.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 27,9 mnkr år 2019 mot 25,9 mnkr år 2018, eller 128 kr/kvm år 2019 i jämförelse med 119 kr/kvm år 2018.

Målning av burspråk och tvätt av balkonger är klart på en fastighet på Salviagatan.

Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten har gjorts.

Beläggning på gångbroarna har gjorts på Kanelgatan.

Ett pilotprojekt för beklädning av gavlar höghus på västra Gårdsten är gjort under 2019.

Trapphusbelysning är utbytt på en gård på Kanelgatan.

Utredning tak östra Gårdsten har gjorts för att påbörja ett pilotprojekt på salviagatan med målning av taken.

Projektering för renovering av tvättstugor på östra Gårdsten är klart.

Renovering av staket på uteplatser har gjorts på Muskotgatan och Kanelgatan.

Lokal under G3 garaget på Kanelgatan har renoverats.

Trädförnyelse på östra Gårdsten är klart under 2019.

Under 2019 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 på Salviagatan, Muskotgatan och Timjansgatan.

Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten har höjts på grund av nya taxeringsvärden från 1 januari 2019. En ökning med 0,3 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 1,9 mnkr, från 70,7 mnkr år 2018 till 72,6 mnkr år 2019. Ökningen mellan åren förklaras av ökade hyresintäkter samt ökade underhållskostnader mot föregående år. Därtill kommer ökade driftskostnader samt högre fastighetskatt.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr

Nedskrivning *

Återförda nedskrivningar *

Totala avskrivningar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planenliga avskrivningar mnkr	-22,9	-21,0
Nedskrivning *	-	-30,3
Återförda nedskrivningar *	15,2	-
Totala avskrivningar	-7,7	-51,3

* Avser nybyggnadsprojekt P-hus Saffransgatan samt

Bostäder Saffransgatan.

Se även not 9

Övriga intäkter i rörelsen

Intäkten avser försäljning av mark.

2019 års försäljning avser del av Gårdsten 10:10

2018 års mark försäljning ingår i Förvaltningsintäkterna.

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 9,6 mnkr för 2019 att jämföra med 8,3 mnkr för 2018. Högre kostnader för koncernarvode och marknadsföring utgör största skillnaden.

Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsökningen är 0,6 mnkr (6,0%) där större delen utgör ökade kostnader för Trygghetsgruppen samt övriga utvecklingskostnader.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2019 i jämförelse med år 2018 har minskat räntekostnaderna med 0,4 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2019 totalt 4,4 mnkr att jämföra med 4,8 mnkr år 2018.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter), ränteintäkter samt aktiverad ränta. 2019 bokades aktiverad ränta positivt med 1,2 mnkr (ingen aktiverad ränta 2018).

Sammantaget ger detta ett finansnetto på 3,4 mnkr år 2019 mot 4,9 mnkr år 2018.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett positivt resultat efter finansnetto på 44,6 mnkr för år 2019 i jämförelse med år 2018 som gav ett negativt resultat på -4,0 mnkr.

Nedskrivningen på pågående nyanläggning P-hus och bostäder Saffransgatan påverkade 2018 års resultat negativt (-30 291 tkr). Återföringen av nedskrivningen på 15 189 tkr under år 2019 påverkar resultatet positivt. Om man bortser från dessa poster har resultat efter finansnetto ökat med 3,2 mnkr.

Bokslutsdispositioner

2019 års bokslutsdispositioner består utav två poster, avskrivningar utöver plan samt mottagna koncernbidrag.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,02 mnkr, justering föregående års skatt 0,1 mnkr samt uppskjuten skatt på 10,0 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader.

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

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	863	1 295
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	635 655	560 094
Inventarier	15	9 410	10 303
Pågående ny-/ombyggnationer	16	41 708	13 859
Summa materiella anläggningstillgångar		686 773	584 256
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Uppskjutna skattefordringar	18	28 070	38 045
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 110	38 085
Summa anläggningstillgångar		715 746	623 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 416	470
Fordringar hos koncernföretag	19	1 708	31 000
Övriga fordringar		206	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	633	1 657
Summa korta fordringar		3 963	33 173
Kassa och bank		1	4
Summa omsättningstillgångar		3 964	33 177
SUMMA TILLGÅNGAR		719 710	656 813

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		566	834
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 766	2 034
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		282 800	287 217
Årets resultat		37 814	-1 799
Summa fritt eget kapital		320 614	285 418
Summa eget kapital		322 380	287 452
Obeskattade reserver			
Ack avskrivningar utöver plan		15 078	16 443
Summa obeskattade reserver	21	15 078	16 443
Låneskulder räntebärande			
Skuld till moderbolaget	22, 23, 27	316 617	300 000
Summa låneskulder		316 617	300 000
Rörelseskulder, kortfristiga ej räntebärande			
Leverantörsskulder		20 169	9 808
Skulder till koncernföretag		13 050	16 374
Övriga kortfristiga skulder		4 352	786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	28 064	25 950
Summa rörelseskulder		65 635	52 918
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		719 710	656 813

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 92,1 mnkr från 623,6 mnkr vid föregående årsskifte till 715,7 mnkr per 31 december 2019. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernens gemensamma intranätprojekt avslutades och aktiverades i november 2017. Totalt 0,8 mnkr aktiverades. Avskrivningar under 2019 uppgår till 0,4 mnkr. Inköp 0,003 mnkr.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 102,5 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 107,5 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 21,4 mnkr, utrangeringar 1,6 mnkr samt en återförd nedskrivning på 15,2 mnkr. Försäljning mark 3,3 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 10,0 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren minskat med 29,2 mnkr, från 33,2 mnkr vid föregående årsskifte till årets 4,0 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till minskade fordringar hos koncernföretag, 29,3 mnkr, och avser moderbolagets koncernkonto vars saldo var 27,3 mnkr föregående år, men 0 år 2019. Erhållet koncernbidrag var 2,0 mnkr lägre 2019 än 2018.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 34,9 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 ökat med 35,2 mnkr. Årets resultat 37,8 mnkr samt utdelning av föregående års resultat (-2,9 mnkr) utgör förändringen. Fonden för utvecklingsutgifter har justerats med 0,3 mnkr mellan bundet och fritt eget kapital. 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 316,6 mnkr och därmed en ökning mot föregående år. Den totala skulden per 31 december 2019 består av ett långfristigt lån från moderbolaget 300,0 mnkr samt en kreditskuld med 16,6 mnkr på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 12,7 mnkr mellan åren. År 2018 redovisades 52,9 mnkr mot 65,6 mnkr år 2019. Största avvikelsen är leverantörsskulderna, som ökar med 10,4 mnkr mellan åren. Skulder till till koncernföretag minskar med 3,3 mnkr. Upplupna kostnader ökar med 2,1 mnkr och övriga kortfristiga skulder ökar med 3,6 mnkr varav 2,3 mnkr avser skuld i ett pågående projekt.

Förändringar i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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
Ingående balans 2019-01-01	1 000	834	200	285 418
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-268		268
Erhållna aktieägartillskott				
Utdelning				-2 886
Årets resultat				37 814
Utgående balans 2019-12-31	1 000	566	200	320 614

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 årets inköp avseende immateriella utvecklingskostnader med avdrag för avskrivningar. Under 2019 har 566 tkr redovisats på Fond för utvecklingsutgifter, vilket motsvarar bokfört värde efter avdrag för årets avskrivningar.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		48 047	975
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	4 429	51 421
Erhållen finansiella intäkter		3	2
Erlagd ränta		-3 451	-4 980
Betald skatt		719	- 57
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 747	47 361
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	36 991	8 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten		86 738	55 889
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-106 805	-55 724
Försäljning mark		3 354	
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 721	-1 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104 172	-57 102
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		16 617	-
Kapitalöverföring utdelning		-2 886	-4 290
Kapitalöverföring koncernbidrag		3 700	5 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 431	1 210
Årets kassaflöde		-3	-3
Likvida medel vid årets början		4	7
Likvida medel vid årets slut		1	4
Summa disponibla medel		1	4
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-299 996	-299 993
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-16 617	
Ökning/minskning av likvida medel		- 3	- 3
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-316 616	-299 996

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren ökat med 30,8 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2019 är rörelseresultatet positivt, 48,0 mnkr att jämföra med 2018 då rörelseresultatet var 1,0 mnkr, en ökning med 47,0 mnkr. I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en återföring av nedskrivning innevarande år och en nedskrivning föregående år (15,2 respektive -30,3). Skillnaden mellan åren blir -45,5 mnkr. Dessa utgör den stora skillnaden, som totalt är negativ med 47,0 mnkr. Lägre erlagda räntekostnader vilket ökar kassaflödet med 1,5 mnkr mellan åren. Kassaflödet från betald skatt uppgår till 0,7 mnkr för 2019 och var -0,06 mnkr föregående år. Jämfört med föregående år innebär det 0,8 mnkr högre kassaflöde från betald skatt. Den resterande skillnaden mellan åren är ökade kortfristiga fordringar samt ökade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet positivt med 28,5 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har ökat med 51,1 mnkr mellan åren. Flera investeringsprojekt avslutades under 2019 men tio projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojektet P-hus och bostäder Saffransgatan där kostnaderna uppgick till 70,1 mnkr under 2019. P-huset Saffran är delvis färdigställt (75%). Aktivering har skett med tillhörande del av beräknad slutkostnad. Garage Östra P6 uppgick till 10,9 mnkr 2019 och kommer att avslutas under första kvartalet 2020. I fönster projektet norra Gårdsten blev tre huskroppar klara under året. I projektet relining blev en huskropp klar. Fönster och relining fortlöper över årsskiftet. IMD* västra blev klart 2019, 2,0 mnkr medans IMD östra fortlöper under 2020 (2,5 mnkr under 2019). Solceller norra Gårdsten fortlöper och nedlagda kostnader under året är 4,1 mnkr. Totalt sett har bolaget investerat 107,5 mnkr år 2019 i jämförelse med 57,1 mnkr år 2018. En försäljning av mark gjordes under 2019, 3,3 mnkr.

* Individuell mätning och debitering av el, värme och vatten.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 1,2 mnkr 2018 och 17,4 mnkr 2019. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren samt upptagna lån mot moderbolaget.

NOTER

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 kontraktssdagen.

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 planliga 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 utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

Denna utraneringskostnad 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

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.

Belopp i tkr

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

	2019	2018
Bostäder	184 533	180 872
Lokaler	9 971	9 078
Övrigt	11 722	9 986
	206 226	199 936

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:

	2019	2018
Inom ett år	9 432	9 345
Mellan ett och fem år	12 669	16 723
Senare än fem år	-	76
Summa	22 101	26 144

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

Förvaltningsintäkter	2019	2018
Förvaltningsuppdrag	61	530
Kravavgifter	-	2
Vinst/avyttring Mark	-	2 000
Övrigt	5 474	4 030
	5 535	6 562

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. Vinst/avyttring mark ligger som övriga intäkter i rörelsen år 2019.

Belopp i tkr

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Värme	-22 582	-25 040
El	-12 060	-10 034
Vatten	-8 817	-7 960
Renhållning	-6 881	-6 027
Fastighetsskötsel	-20 439	-21 458
Reparationer / löpande underhåll	-12 236	-10 858
Driftsadministration	-17 232	-16 232
Övriga driftskostnader	-6 217	-7 847
	-106 464	-105 456

Leasingavgifter

	2019	2018
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-1 679	-1 309
Inom ett år	-1 796	-992
Mellan ett och fem år	-7 033	-2 930
Senare än fem år	-5 433	-711

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

Not 5 Övriga intäkter i rörelsen

	2019	2018
Försäljning mark	3 354	-

Not 6 Centrala kostnader

	2019	2018
Centrala kostnader	-7 085	-6 260
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-2432	-2029
	-9 573	-8 345

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

	2019	2018
Arvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB *		
Revisionsarvode **	-164	-135
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	-21	-
Övriga tjänster **	-15	-
	-200	-135

* I arvodet ingår ej avdragsgill moms

** Kostnaden för revisionsarvode ingår i centrala kostnader. Övriga arvoden redovisas under driftskostnader som driftsadministration (not 4)

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

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen

	2019	2018
Gårdstensbyrån	-1432	-1529
Trygghetsgruppen	-5 883	-5 433
Ungdomsarbeten	-1 490	-1 573
Utvecklings- och utredningsprojekt	-1 884	-1 566
	-10 689	-10 101

Not 8 Personalkostnader	2019	2018
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 207	-1 260
Övriga anställda	-16 900	-15 948
Summa löner och ersättningar	-18 107	-17 208
Pensionskostnader		
VD	-396	-464
Övriga anställda	-1 688	-1 785
Summa pensionskostnader	-2 084	-2 249
Övriga sociala kostnader	-6 608	-6 412
	-6 608	-6 412
Summa personalkostnader	-26 799	-25 869

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare

Principer

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

Arbetsstagarrepresentanter 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 2019:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-116	-	-	-116
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör *	-1 091	-6	-396	-1 493
Övr. ledande befattningshavare	-2 419	-18	-615	-3 052
	-3 626	-24	-1 011	-4 661
Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	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

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

Övriga förmåner avser parkeringsförmån och kostförmån. 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.

Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

* I pensionskostnad ovan ingår ett engångsbelopp på 79 tkr (72 tkr år 2018) avseende främst lönevaxling samt sjukförsäkring Collectum 41 tkr (35 tkr år 2018).

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.

Medelantal anställda

	2019	2018
Kvinnor	25	23
Män	31	30
	56	53

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

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse	2019	2018
Kvinnor	4	3
Män	6	4
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	2	2

Not 9 Av- och nedskrivningar**Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen**

	2019	2018
Immateriella anläggningstillgångar	-435	-453
Markanläggningar	-1 412	-1 402
Byggnader	-4 325	-47 982
Inventarier	-1 530	-1 490
	-7 702	-51 327

I byggnader ingår en återförd nedskrivning med 15 189 tkr för innevarande år. Det avser P-hus och bostäder Saffransgatan. Föregående år ingick en nedskrivning på samma projekt med -30 291 tkr.

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader

Avskrivning av inventarier	-81	-94
Summa avskrivningar	-7 783	-51 421

Not 10 Finansnetto**Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar**

	2019	2018
Räntetäckter från koncernbolag	2	-
Räntetäckter avseende omsättningstillgångar, externa	1	-
Utdelning andel HBV	-	2
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	3	2

Finansiella poster hänförlbara till företags skulder

Räntekostnader till koncernbolag	-4 382	-4 769
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-171	-157
Räntekostnader, externa	-1	-2
Övriga finansiella kostnader, externa	-26	-21
Aktiverad ränta	1 177	-
Summa finansiella poster hänförlbara till skulder	-3 403	-4 949

Finansnetto

	-3 400	-4 947
--	---------------	---------------

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
--	-------------	-------------

Avsättning till periodiseringsfond	-	400
Avskrivningar utöver plan	1 365	884
Erhållet koncernbidrag	1 700	3 700
Summa bokslutsdispositioner	3 065	4 984

Not 12 Skatt på årets resultat**Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat**

	2019	2018
--	-------------	-------------

Aktuell skatt	77	-258
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-9 975	-2 553
Skatt på årets resultat	-9 898	-2 811

Belopp i tkr

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

	2019	2018
--	-------------	-------------

Redovisat resultat före skatt	47 712	1 012
Skatt enligt gällande skattesats 21,40%	-10 210	- 223
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-51	-38
Justeringar avseende tidigare år	95	-137
Skatteintäkt/kostnad pga sänkt skattesats	268	-2 413
Redovisad skatt på årets resultat	-9 898	-2 811

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

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

	2019	2018
--	-------------	-------------

Ingående balans	4 994	4 976
Investeringar	3	18
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 997	4 994
Ingående avskrivningar	-3699	-3246
Årets avskrivningar	-435	-453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 134	-3 699
Utgående planenligt restvärde	863	1 295

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

Även det koncerngemensamma hyressystemet Fast2 ingår (helt avskrivet / anskaffningsvärde 2,6 mnkr)

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Mark		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde		0	0
Inköp		600	-
Omklassificeringar		1 935	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>2 535</u>	<u>0</u>
Redovisade inköp:	År	Tkr	Tkr
Gårdsten 124:1	2019	130	-
Gårdsten 124:2	2019	470	-
		<u>600</u>	<u>0</u>
Redovisade omklassificeringar:			
Gårdsten 4:19	2019	1 935	-
		<u>1 935</u>	<u>0</u>
Markanläggningar		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde		28 933	27 127
Omklassificeringar		7 500	1 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>36 433</u>	<u>28 933</u>
Ingående avskrivningar		-13 295	-11 893
Årets avskrivningar		-1 412	-1 402
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-14 707</u>	<u>-13 295</u>
Utgående planenligt restvärde		21 726	15 638
Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
P platser Kaneltorget Gårdsten 12:15	2018	-	1 806
Saffran P-hus Gårdsten 4:20	2019	7 500	-
		<u>7 500</u>	<u>1 806</u>
Byggnader		2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde		749 702	720 677
Försäljningar/utrangeringar		-4 009	-2 282
Omklassificeringar		93 734	31 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>839 427</u>	<u>749 702</u>
Ingående nedskrivningar		-444	-444
Omklassificeringar		-7 282	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar		<u>-7 726</u>	<u>-444</u>
Ingående avskrivningar		-212 431	-197 596
Försäljningar/utrangeringar		2 444	1 405
Årets avskrivningar		-17 375	-16 240
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-227 362</u>	<u>-212 431</u>

Utgående planenligt restvärde			604 339	536 827
Redovisade omklassificeringar:		År	Tkr	Tkr
Ombyggnad P-hus G4	Gårdsten 12:15	2018	-	1 245
Centrum Garaget Etapp 4	Gårdsten 6:3	2018	-	15
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
Fönsterbyte norra Gårdsten	Gårdsten 3:13	2019/2018	9 138	5 649
Relining östra/västra Gårdsten	Gårdsten 10:10, 12:15 & 4:16	2019/2018	887	5 622
Garage P5 Muskotgatan	Gårdsten 4:16	2019	16 421	-
Saffran P-hus	Gårdsten 4:20	2019	65 250	-
IMD Västra	Gårdsten 12:15	2019	2 038	-
			<u>93 734</u>	<u>31 307</u>

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Tre huskroppar på Saffransgatan 34-58 är nu färdigställda.

Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2020 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. En huskropp var klar under året. Reliningen aktiveras enligt komponentredovisning.

Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 479</u>	<u>11 479</u>
Ingående avskrivningar	-3 850	-3 276
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 424</u>	<u>-3 850</u>
Utgående planenligt restvärde	7 055	7 629

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 15).

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	635 655	560 094
Taxeringsvärde byggnad	1 290 856	1 006 942
Taxeringsvärde mark	502 962	331 076
Totalt taxeringsvärde	<u>1 793 818</u>	<u>1 338 018</u>
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	763 965	713 714

Avkastningsvärde

	2019	2018
Ingående avkastningsvärde	1 847 294	1 682 544
Investeringar	106 805	56 001
Värdetförändring	150 007	108 749
Utgående avkastningsvärde	<u>2 104 106</u>	<u>1 847 294</u>

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 388-543 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 4,75 % (4,9%).

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

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 206,2 mnkr (199,9 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 139,1 mnkr (135,8 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 106,8 mnkr (56,0 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 41,7 mnkr (13,9 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 2 104 mnkr (1 847 mnkr).

Not 15 Inventarier

Belopp i tkr

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 697	20 444
Försäljning/utrangering	-	- 107
Inköp	718	1 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 415</u>	<u>21 697</u>
Ingående avskrivningar	-11 394	-9 917
Försäljning/utrangering	-	107
Årets avskrivningar	-1 611	-1 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 005</u>	<u>-11 394</u>
Utgående planenligt restvärde	9 410	10 303

Det koncerngemensamma bredbandsnätet ingår i inventarier och en jämn fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 14).

Not 16 Pågående nyanläggningar/ombyggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	13 859	21 539
Under året nedlagda kostnader	106 205	56 001
Omklassificeringar	-93 545	-33 390
Nedskrivning anskaffning	-	-30 291
Återförd nedskrivning	15 189	-
Utgående balans	41 708	13 859

Redovisade pågående projekt:	År	2019-12-31	2018-12-31
P-huset Saffransgatan 4:20	2019/2018	21 529	24 847
Bostäder Saffransgatan 4:19	2019/2018	5 392	5 444
Mark trappa östra *	2019/2018	-	-2 859
Garage östra P5	2018	-	16 123
Relining västra & östra Gårdsten	2019/2018	1 556	509
Solceller Norra Gårdsten	2019/2018	4 182	86
Moloker P-huset Saffran	2019	1 547	-
Fönster Norra Gårdsten	2019	1 557	-
Nytt kontorshus Centrum	2019	333	-
Garage östra P6	2019	10 899	-
Saffran 12 - 4 lägenheter	2019	63	-
IMD Östra	2019	2 470	-
		49 528	44 150

* Avseende projekt Mark trappa östra uppgår nedlagda kostnader till 1 033 tkr.

Ett bidrag på -3 375 tkr från Boverket utbetalades under föregående år.

Detta ger ett redovisat värde om -2 342 tkr per bokslutsdatum.

Projektkostnaden är bokförd som en övrig skuld per 2019-12-31.

Nedskrivning pågående projekt:

Ingående nedskrivningar		-30 291	0
Årets nedskrivningar *	P-hus och Bostäder Saffransgatan	-	-30 291
Återföring nedskrivningar *	P-hus och Bostäder Saffransgatan	15 189	-
Omklassificering / aktiverat	P-hus Saffransgatan	7 282	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-7 820	-30 291
Utgående redovisat värde		41 708	13 859

* Nedskrivning P-hus är -9 710 tkr samt Bostäder -5 392 tkr.

Av nedskrivning P-hus -9 710 tkr är 7 282 tkr aktiverat (se not 14 under Byggnader)

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
Utgående balans	40	40

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV

Not 18 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.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	38 045	40 599
Årets förändring av temporära skillnader	-9 975	-2 554
Utgående balans	28 070	38 045

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	28 070	38 045
Uppskjutna skattefordringar, netto	28 070	38 045

Not 19 Fordringar hos koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget avseende koncernbidrag	1 700	3 700
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	8	27 282
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	-	18
	1 708	31 000

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	6	37
Förutbetalda arrenden/tomträttsavg.	1	214
Upplupna parkeringsintäkter	72	232
Övrigt	554	1 174
	633	1 657

Not 21 Obeskattade reserver	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	15 078	16 443
Summa obeskattade reserver	15 078	16 443

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar. I beräkningen av överavskrivningar inkluderas även byggnadsinventarier.

Not 22 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr

	2019-12-31		2018-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0
Skuld till moderbolaget (kortfristigt)	17,0	17,0	-	-
Total låneskuld	317,0	317,0	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. Kortfristigt lån avser kredit på koncern valuta kontot.

se vidare not 27

Not 23 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 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	472	445
Upplupna personalkostnader	2 628	3 113
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	6 127	5 566
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	117	250
Förutbetalda hyresintäkter	16 557	15 387
Övrigt	2 163	1 189
	28 064	25 950

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	435	453
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	20 972	19 800
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-	30 291
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	-15 189	-
Utrangeringsförlust komponent	1 565	877
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-3 354	-
	4 429	51 421

Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2019-12-31	2018-12-31
Ökning (-)/minskning(+) av kortfr fordringar	27 164	3 724
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	9 827	4 804
	36 991	8 528

Not 27 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 23

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2019 till -3,4 mnkr (-4,9 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,4 mnkr (-0,4 mnkr). I 2019 års finansnetto ingår positiv aktiverad ränta med 1,2 mnkr vilket påverkar skillnaden mellan åren. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,5 mnkr, vilket beror på den aktiverade räntan samt lägre räntekostnader under 2019.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 322,4 mnkr (287,5 mnkr) och soliditeten uppgick till 46,4 % (45,7 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 488,4 mnkr (1 304,3 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,9 % (68,4 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 316,6 mnkr (300,0 mnkr) och avser skuld till moderbolaget.

Lån med förfall längre än 5 år är 300 mnkr. Resterande lån, 16,6 mnkr är kortfristigt och är skuld på

Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Bolaget har tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 28 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 8, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %	2019	2018
Intäkter	0,0%	0,3%
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,2%	2,3%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		
Kostnader	23,7%	18,5%
Bolag inom Framtidenkoncernen	30,2%	34,6%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		

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 29 Eventualförpliktelser	2019	2018
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.	239	239

Not 30 Vinstdisposition **2019**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (hela kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	282 529 622
Förändring fond för utvecklingsutgifter	267 574
Årets resultat	37 813 450
Summa	320 610 646

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

	1 336 200
Utdelning till aktieägare (133,62 kr/aktie)	319 274 446
I ny räkning balanseras	320 610 646
Summa	

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2020 och kommer att framläggas på årsstämman den 10 mars 2020.

Angered den 5 februari år 2020

Mohamed Hama Ali
Ordförande

Terzah Kader Faraj

Asha Adnan

Roland Smith

Marek Hom

Amela Turulja

Lars Svensson

Michael Pirosanto
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2020

Bengt-Åke Gellerstedt
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Lars-Gunnar Landin
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	165 400	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1980	541	39 473	1 019	40 492	341 452	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	447	32 831	3 827	36 658	290 593	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1971	735	52 632	5 841	58 473	451 215	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	734	52 441	1 131	53 572	450 058	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 229	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989	45	2 158	6 426	8 584	67 424	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 647	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971					-	Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder *	-					14 400	
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus *	-					8 400	
		2 757	198 252	19 604	217 856	1 793 818	

* Pågående nybyggnadsprojekt