

# Årsredovisning 2014

## Gårdstensbostäder AB



# Gårdstensbostäder AB

**Org.nr. 556536-0277**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet.....	3-4
Förvaltningsberättelse.....	5-21
Finansiella rapporter	
- Sammandrag av verksamheten och definitioner .....	22-23
- Resultaträkning.....	24-26
- Balansräkning.....	27-29
- Förändringar i eget kapital.....	30
- Kassaflödesanalys.....	31
- Noter.....	32-46
Revisionsberättelse.....	47
Granskningsrapport.....	48
Fastighetsförteckning.....	49

## VD har ordet

### **Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i praktiken**

Onsdagen den 12 november var en stor dag för de boende i Gårdsten. Då öppnade ICA Supermarket i Gårdsten Centrum, som varit utan mataffär under lång tid. Att den nya butiken var efterlängtat märktes inte minst på tillströmningen under öppningsdagen. Enligt ICA har det aldrig tidigare kommit så mycket människor på en butiksinviqning.

Den nya butiken är ett konkret exempel på hur Gårdstensbostäders Hållbarhetsidé omsätts i praktiken. Det är glädjande att återigen kunna konstatera hur den på många plan bidrar till en rikare vardag för de boende i stadsdelen. Idén är baserad på dialoger mellan hyresgäster, styrelse, medarbetare och ledning. Den går i korthet ut på att Gårdsten ska vara en bra plats att leva och bo på – en plats där den uppväxande generationen tror på framtiden.

Styrelsens sammansättning visar hur vi tänker när det gäller social hållbarhet. Samtliga ledamöter är rekryterade bland våra hyresgäster, som alltså har verkligt inflytande ända in i styrelserummet.

### **Rekordmånga sommarjobb**

Ett annat exempel är den målmedvetna satsningen på jobbskapande aktiviteter i Gårdsten. Denna var mycket framgångsrik 2014 – hela 265 arbetstillfällen, varav 150 sommarjobb, är rekord för vårt bolag. Dessutom har vi medverkat till åtta jobb genom social upphandling.

### **Flera nya samarbetspartners**

Andra exempel är fortsatta samarbeten med GKSS och Rotary Långedrag. I somras anordnade GKSS seglarskola i Långedrag för nionde året och Stena Recycling bjöd ungdomar till Swedish Match Cup i Marstrand. Gunnilse IS genomförde en fotbollsskola i samarbete med oss och vi skrev ett treårsavtal med El Sistema om kör- och orkesterverksamhet.

Vi har också skrivit ett treårsavtal med cykelloppet Göteborgsgiro som förra året hade ett depåstopp i Gårdsten. 2015 blir detta ett större evenemang med start för Halvgirot – en Gårdstensdag i miniatyr.

Flera av våra samarbeten är resultatet av en lyckad partnerträff förra året. Hela 125 deltagare från våra samarbetande företag deltog och bidrog med många nya idéer.

### **Solceller på Peppargatan**

Vårt bidrag till ekologisk hållbarhet har fortsatt genom installation av ytterligare solceller. På Peppargatan i västra Gårdsten finns nu solceller på taken till tre loftgångshus och ett lamellhus. Solcellerna beräknas producera 135-140 kW,

vilket ger ca 150.000 kWh/år och motsvarar normalförbrukningen för 60 trerummare.

### **Nya bostäder på gång**

I Vision 2025, som styrelsen antog under året, beskrivs den framtida utvecklingen av Gårdsten. Den handlar bland annat om att öka bostadsbyggandet i stadsdelen rent generellt, men också om att bygga fler sorters bostäder med olika upplåtelseformer. Under 2014 tog vi några viktiga steg i förverkligandet av visionen. Planen är att bygga 24 lägenheter från Kaneltorget ner mot dalen för olika generationer som vill bo tillsammans. Fastighetskontorets marktilldelning blev klar och detaljplanen färdigställs under 2015/2016. Etapp två av Kryddhyllan har kommit igång med förberedelsearbete för vägar in i området.

Styrelsen har fattat ett generellt beslut om att bygga 18 seniorlägenheter och nio Bmss-lägenheter i Gårdstenshuset. Upphandling för projektet pågår och ett definitivt beslut tas under våren 2015.

### **Gårdstensmodellen på pränt**

Under året som gått har Gårdstensmodellen, det vill säga vår filosofi och vårt sätt att arbeta, sammanfattats i fyra broschyrer:  
*Affären Gårdsten* – en uppföljning av Hans Linde, professor i fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm  
*Framtid Gårdsten* – social upphandling av Mohammed Hama Ali  
*Konsten att bygga ett hållbart samhälle tillsammans* – om Gårdstens unika arbetsmodell  
*Gårdsten i ledning* – en redogörelse av medarbetar- och ledarskap hos Gårdstensbostäder av Jarl Silfverberg

### **Hållbarhet betalar sig**

2013 började vi och de andra bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen med kvalitetsmätning genom AktivBo, som görs för bostadsföretag över hela landet. Även i år fick Gårdstensbostäder högst Serviceindex bland bolagen inom koncernen.

Jag är övertygad om att detta hänger samman med vårt flerdimensionella hållbarhetsarbete. Inte minst de sociala initiativen, som skapar engagemang och samhörighet mellan medarbetare och hyresgäster, gör alla väldigt serviceinriktade. Att hållbarhet betalar sig även i ekonomiska termer visar sig i det faktum att Gårdstensbostäder fortsätter att vara ett självfinansierat bolag som 2014 uppvisade ett fastighetsresultat på 81,8 mnkr.

2015-02-05

Michael Pirosanto  
Tillförordnad VD

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2014.*

## Verksamhet

Gårdstensbostäder AB bedriver fastighetsförvaltning och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som ingår i Göteborgs Stad.

Bolagets verksamhet inleddes för 17 år sedan, då det nybildade bolaget förvärvade fastigheter som tidigare hade ägts av Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Bostads AB Poseidon. Uppdraget från ägarna var att skapa ett hållbart Gårdsten och det uppdraget är lika aktuellt idag.

### *Bolagsöversyn*

Göteborgs Stad har från och med den 1 januari 2014 ett nytt koncernbolag, Göteborgs Stadshus AB, som är ägare till stadens samtliga bolag.

Syftet med det nya koncernbolaget och den nya bolagsstrukturen i Göteborgs Stad, är att öka den politiska styrningen av Göteborgs Stads bolag och göra den mer synlig.

Den nya strukturen innebär att bolagen är indelade i olika områden; Energi, Bostäder, Hamn, Kollektivtrafik, Lokaler, Näringsliv och Turism-Kultur-Evenemang.

Området Bostäder består av Framtiden-koncernen, där Gårdstensbostäder ingår, där fortsatt arbete inom ramen för bolagsöversynen pågår.

Bostadsbeståndet har under de gångna åren genomgått en omfattande förändring och denna har fortgått även under 2014. Huvudsakligen har arbetet under perioden omfattat Västra Gårdsten där fönsterbyten gjorts på lamellhusen samt på loftgångshusens gavlar. I Östra Gårdsten har garagerenoveringen gått in i etapp 2. Arbetet har också präglats av att färdigställa byggnationen av solcellslösning i Västra Gårdsten på Peppargatan. Tidigare har bolaget installerat solceller i balkongfronterna i ett flerbostadshus i samverkan med Göteborg Energi och Chalmers tekniska högskola. Bolaget har också fortsatt planeringen för fler seniorlägenheter i Gårdstenshuset i Östra Gårdsten, vilket styrelsen beslutade 2013.

Ägaruppdraget innebär förutom den fysiska förändringen av Gårdsten också ett omfattande och systematiskt arbete för att göra det bättre att leva och bo i stadsdelen. Bolaget har under sina 17 år genomfört en lång rad initiativ för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på många vis eftersatt stadsdel. Som exempel från 2014 kan nämnas att Gårdstensbostäder, i samverkan, skapade 265 arbetstillfällen till Gårdstensbor i stadsdelen. Det finns ca 50 företagare i Gårdsten, vilket gör att den lokala

arbetsmarknaden över åren har blivit betydande. Öppningen av Ica Supermarket i Gårdsten Centrum har varit av stor betydelse för servicen i stadsdelen.

Utgångspunkten för bolagets verksamhet 2014 har varit målen och de styrdokument som ägarna och styrelsen formulerat samt de ekonomiska krav och ramar som bolaget erhållit. Genom bostadsföretagens verksamhet ska Göteborgs roll stärkas; de boende ska genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning, och genom ett fördjupat engagemang i och ansvarstagande för sitt boende ska de boende utveckla sin egen välfärd. Vi ska också sträva efter att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder, minska den negativa miljöpåverkan och stödja det strategiska utvecklingsarbete som staden bedriver.

I egenskap av kommunägt bolag ska Gårdstensbostäder AB därutöver bidra till arbetet att realisera en rad kommunövergripande mål som inriktar sig på ekologiska, sociala och ekonomiska dimensionen, t ex äldres inflytande över sin egen vardag och att bättre möta göteborgarnas bostadsbehov. Bland målen ingår också att resurshushållningen ska öka, barns möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka samt att upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

Gårdstensbostäder AB har numer en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2014 uppgick till 81,8 mnkr och avviker positivt med 6,7 mnkr i jämförelse med lagd prognos. Övervägande delen av avvikelsen är lägre driftskostnader +5,8 mnkr samt lägre övriga rörelsekostnader +1,2 mnkr. Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 1 225 mnkr (1 130 mnkr).

### **Affärsidé, hållbarhetsidé och strategier**

Framtiden-koncernen med dess bolag bidrar till Göteborgs utveckling och till att upprätthålla en attraktiv bostadsmarknad. Vår koncerngemensamma vision är: "Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden".

Gårdstensbostäder gick efter sina första tio år in i en ny fas som ett nyskapande, framgångsrikt och respekterat fastighetsförvaltningsbolag med fokus på socialt ansvarstagande och i alla avseenden hållbar utveckling. Genom att uppbåda ett aktivt engagemang hos hyresgästerna har bolaget kunnat verka effektivt för en god livsmiljö i stadsdelen. Gårdstensbostäder visar att ett bostadsföretag kan driva den sociala utvecklingen framåt, vilket inte minst visades i och med att bolaget erhöll SABOs Hållbarhetspris 2013.

I nära samarbete mellan medarbetare, ledning och styrelse startade 2007 arbetet för att formulera bolagets hållbarhetsidé perioden 2007-2014, liksom en femårig verksamhetsplan. Därefter har ett flertal avstämningar skett i form av vernissager där alla boende bjudits in för återkoppling och redovisning i olika former.

### Tillskott av bostäder

Peab har under året fortsatt sitt försäljningsarbete för bostadsrätter vid Kaneltorget i Gårdsten och marknadsbearbetning görs kontinuerligt. Planeringen har också fortsatt för den vidare byggnationen av fler småhus på Kryddhyllan. Avverkningsarbetet i skogen har startat och förändringarna i detaljplanen har justerats till viss del på grund av vändplatser för större fordon. Beslut tas 2015 för den slutgiltiga detaljplanen.

En ny vision för Gårdsten 2025 togs fram av Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG. Planen presenterades för styrelsen och är en utveckling av den arkitektoniska handlingsplan som togs fram redan 2002 av Gunilla Svensson Arkitektkontor. Målsättningen med detta är 1 000 nya bostäder på 10 år.

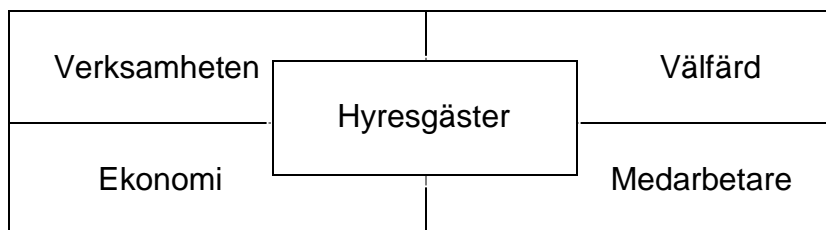
Bostadsbyggandet i Göteborg minskade 2014, då 2 017 nya bostäder färdigställdes jämfört med 2 568 bostäder 2013. Nyproduktionen fördelar sig på 237 småhus, 1 470 lägenheter i flerbostadshus (799 bostadsrätter och 671 hyresrätter) samt 86 specialbostäder.

Under 2014 har totalt 2 622 bostäder börjat byggas i Göteborg.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 288 hyresrätter varav 8 Bmss-boende som förhyrs via lokalkontrakt samt 16 stycken bostadsrätter. Dessutom har det under året tillskapats 88 bostäder via konvertering från lokal till bostad.

### Balanserad styrning

För att styra och utvärdera bolagets verksamhet och förvaltning med utgångspunkt i de övergripande målsättningarna, omfattar Gårdstensbostäders balanserade styrkort fem centrala mätområden: hyresgäster, verksamheten, medarbetare, välfärd och ekonomi.



### Organisation

Bolagets organisation kännetecknas av decentralisering och korta beslutsvägar. Närhet till, och dialog med, hyresgästerna har alltid varit den viktigaste utgångspunkten för organisationen. En konsekvens av detta synsätt är t ex att bolagets nio huschefer är direkt underställda t.f. vd och har långtgående befogenheter, inflytande och ansvar.

Motiverade medarbetare, organisatorisk samsyn och tydlig koppling mellan affärsplan och daglig verksamhet är en förutsättning för att organisationen ska



kunna utveckla boendet och livsmiljön ytterligare för bolagets hyresgäster. Varje onsdag arbetar samtlig personal kvällstid och 50 % är delaktiga i dialogmöten och aktiviteter med de boende på olika sätt.

### **Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret**

Under 2014 har ett intensivt informationsarbete fortsatt angående övergången från kabel-tv-nätet till fiber, Framtidens Bredband. Detta har gjorts för att hyresgästerna ska veta vad man behövde göra själv när kabel-tv-nätet släcktes i augusti 2014, en framskjutning med 6 månader med anledning av ny överenskommelse med Hyresgästföreningen. Den nya överenskommelsen har inneburit mer service och administration för bolaget och högre årliga kostnader för fiber.

#### *Ombyggnad och underhåll*

Fastighetsutvecklingen har under perioden huvudsakligen fokuserat på renoveringen av centrumgaraget, i Östra Gårdsten. Det är det sista garaget där åtgärder görs med betonglagning av säkerhetsmässiga skäl. Garaget består av tre plan, varav en del är besöksparkering och en del är för uthyrning. Betonglagningarna utförs i fyra etapper där andra etappen påbörjades under 2014. Samtliga etapper beräknas vara färdigt vid årsskiftet 2016/2017. Renoveringen medför ett tillskott av 50 parkeringsplatser.

Arbetet med solcellslösningar på taken av fyra hus på Peppargatan påbörjades 2013. Under 2014 har samtliga hus färdigställts med solceller på taken. Tre loftgångshus och ett lamellhusak. Sammantaget beräknas de producera 150.000 kWh per år vilket motsvarar elanvändningen för 60 trerummare.

Under 2014 har 95 badrum totalrenoverats i västra, östra och norra området. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten installeras även vattenmätare.

Fönsterbyten har gjorts under året i västra Gårdsten. Fyra av elva gårdar är nu klara med byten av köks-, grovköks-, sovrums-, förråds- och trapphusfönster på lamellhusen och gavelfönster har bytts på loftgångshusen. Fönsterbytet är ett mångårigt projekt som fortlöper 2015 och framåt.

Klimatförändringen med fler oväder med kraftiga regn och stormar påverkar fastigheterna med ökad risk för fuktskador. Gårdsten ligger 100 meter över havet och är mycket utsatt för väder och vind. Av totalt sju hus på Salviagatan och Muskotgatan, är samtliga hus klara med inplåtningar vid de tidigare utförda terrasseringarna. Åtgärderna har gjorts för att minska vatteninträngning i fasaderna. Sista huset åtgärdades under 2014.

Gårdstensbostäder ingår i ett EU finansierat projekt kallat Celcius. Göteborg Energi är projektledare för detta. Målet är att 50 städer i Europa ska finnas med och allt syftar till att utnyttja fjärrvärme på nya innovativa sätt. I Gårdsten kommer projektet finansiera 100 nya vitvaror i tvättstugorna i västra Gårdsten där samtliga maskiner kopplas på fjärrvärmenätet i stället för elnätet enbart. Två



tvättstugor på Peppargatan har färdigställts och är igång. Utvärdering görs 2015 samt fortsatt installation.

### *Kvalitetsmätning*

Gårdstensbostäder genomförde återigen en kvalitetsmätning tillsammans med bolagen inom Framtiden koncernen. Undersökningen är gjord av företaget AktivBo där man mäter service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. AktivBo-undersökningar görs över hela landet bland privata och kommunala bostadsföretag.

Inom det så kallade **Serviceindexet** finns följande frågeställningar; ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt samt hjälp när det behövs. Gårdstensbostäder fick resultatet 80,2 % (80,5 %), vilket är det bästa serviceindexet för andra året inom koncernen. Inom **Produktindex** var resultatet 75 % (76,9 %) vilket var en delad andraplats i koncernens resultat. I produktindex ingår frågor kring; lägenheten som viktas med 60 % samt allmänna utrymmen och utemiljön med 20 % vardera.

### *Inflytande*

Utvecklingen av Gårdsten ska ske på de boendes villkor och med dem själva som agerande och därför ger bolaget stort utrymme för hyresgästernas inflytande över förändringar i området. Kontinuerliga onsdagsträffar har genomförts under hela året med samtal kring många olika frågor. Exempelvis har träffar kring senioraktiviteter och ett flertal gårds- och trapphusmöten genomförts för att nå och engagera de boende. Exempel på inflytandeprojekt som stått ut lite extra under året:

- Gårdstensbostäder och GöteborgsVarvet har fortsatt sitt samarbete för att erbjuda Gårdstensborna träningsträffar av olika slag med föreläsning och fysisk träning. Träffarna har samlat mellan 15 och 30 deltagare varje onsdag under både vår och höst.
- Bolaget har fortsatt med ett utökat träningstillfällen på tisdag eftermiddag, där f d gymmet öppnas upp för träning.
- Gårdstendagen arrangerades 14 juni och genomfördes återigen i bred samverkan med föreningar, seniorgruppen, fritidsgården, fritidsklubben Diamanten och andra viktiga aktörer såsom räddningstjänsten, Konsument Göteborg, Hyresgästföreningarna och företagare i Gårdsten med flera.
- Utifrån ett större presentationsmöte för seniorerna i Gårdsten 2013 beslutades att fyra av hyresgästerna kommer finnas representerade genom hela byggplaneringen av fler 55+ lägenheter och BMSS boende i Gårdstenshuset. Gruppen har haft fem träffar under året.
- Den 12 november öppnades ICA Supermarket i Gårdsten Centrum vilket var en stor händelse för centrat. Många hyresgäster deltog på invigningen som gjordes med bandklippning och musikunderhållning. Köerna i butiken bestod hela dagen.

### *Barn och ungdom*

Under 2014, med oförminskad energi, har en omfattande barn- och ungdomsverksamhet bedrivits i bolagets regi. För nionde året i rad arrangerades seglarskola ihop med GKSS och Rotary i Långedrag. Sammanlagt 24 ungdomar även detta år från Gårdsten deltog i två nybörjarkurser och en fortsättningskurs. Samarbetet med Svenska Kryssarklubben fortsatte och 2 ungdomar fick delta på skutsegling mellan Norge och Skottland. På sportlovet följde 45 barn och ungdomar med på skidresan till Ulricehamns Ski Center. Stena Recycling bjöd 13 seglingsintresserade ungdomar till Marstrand för att se Stena Match Race även detta år. Fotbollsskola hölls i Dalen för 43 barn 8–12 år under en vecka i juni månad. Fotbollsskolan arrangerades i samarbete med Gunnilse IS med bidrag från näringslivet i Gårdsten. I samarbete med GöteborgsVarvet arrangerades även 2014 både träningsträffar varje vecka och löparskola för ungdomar där ca 35 ungdomar deltog.

Fritidsklubben Diamanten fortsatte att visa film varje fredag, förutom under sommarmånaderna. I Musikstudion genomfördes keyboardkurs för 13 ungdomar. ABF anlätades som kursledare. Tack vare Gårdstensbostäders sommarjobbare kunde minigolfbanan även i år hållas öppen från juni till mitten av augusti.

Under 2014 skapades 150 (75) sommarjobb för ungdomar. Att skapa arbetstillfällen är en del av bolagets utvidgade uppdrag och en konkret åtgärd för att förbättra för Gårdstens ungdomar att komma in på arbetsmarknaden i framtiden. I juni premierade bolaget för första året duktiga ungdomar från Gårdsten i samband med en gemensam lunch för alla sommarjobbare.

Ett samverkansprojekt mellan Studieförberedande Centrum (Vingagymnasiet), SDF Angered och Gårdstensbostäder påbörjades 2007 för att starta en förberedande restaurangutbildning i Gårdsten. Skolan har under 2014 bytt namn till Schillerska Gårdsten och fortsätter med verksamheten även under 2015 och nu med fokus på uppläsning av betyg för att kunna söka vidare till annan utbildning. 14 ungdomar mellan 16 och 19 år har haft möjligheten till utbildning under 2014 (totalt ca 75 ungdomar de senaste sex åren). Eleverna har efter avslutad utbildning, som är planerad till ett år, haft möjlighet att söka jobb inom exempelvis hotell- och restaurangprogrammet och även andra gymnasieutbildningar.

I mars arrangerade bolaget i samarbete med Konsument Göteborg och Kretslopp och vatten en temadag, miljö, för Gårdstenskolans fjärde- och åttondeklassare. I juni månad, i samband med skolavslutningen, delade Gårdstensbostäder för sjunde året i rad ut stipendier till duktiga elever som presterat goda resultat på den kommunala skolan, Gårdstensskolan.

Bolaget har även 2014 bidragit till stiftelsen Läxhjälpens arbete på Gårdstensskolan. Syftet är att ge åttonde- och niondeklassare läxhjälp och målet är att fler unga ska klara skolan, höja sina betyg och förbättra sina framtidsmöjligheter. Utöver Gårdstensbostäders satsning i tre år har bolaget även engagerat flera samarbetspartners som också tecknat avtal med

stiftelsen. Därutöver satsar även Fastighetsägarna i Göteborg på just Gårdstensskolan. Totalt får 30 elever stöd i sin läsläsning på skolan.

#### *Uthyrning*

Hyresförhandlingarna för 2014 resulterade i en snitthöjning om 1,16 % (1,76 %) på helårsbasis. För sjunde året i rad kan Gårdsten per den 31 december 2014 redovisa fullt uthyrt gällande lägenheter. Omsättningsgraden var 10 % (10 %), per den 31 december 2014.

#### *Ett tryggt, rent och snyggt boende*

Gårdstensbostäder AB arbetar aktivt och engagerat med trygghetsfrågorna utifrån en bred samverkan mellan bland andra stadsdelen, polis, föreningsliv, socialtjänst och skola. Med målet att upprätthålla en trygg miljö i Gårdsten har bolaget fortsatt med att initiera och genomföra möten mellan bolaget, hyresgäster och ovanstående parter. I Trygghetsgruppen ingår sex heltidsanställda som ger service till hyresgäster kvällstid och helger 365 dagar/år. Gruppen rapporterar, åtgärdar och följer upp händelser och störningar systematiskt i nära samarbete med huscheferna.

Under hösten genomfördes återigen en trygghetsvandring med ovanstående aktörer tillsammans med många Gårdstensbor. Vandringen resulterade i listor på åtgärder som kunde åtgärdas omgående samt några mer långsiktiga förändringar för att skapa ett tryggare Gårdsten. Arbetet inom gruppen Grannsamverkan har fortgått och stöttats av bolaget under året. Utan tvekan är samverkan, delaktighet och träffar med de boende den viktigaste faktorn för att stärka tryggheten.

Huschefernas dagliga morgonrundor spelar en viktig roll för allmän kvalitetshöjning i och runt fastigheterna. Det förstärker fortsatt tillgängligheten och skapar större synlighet på gårdarna. Städ- och planteringsdagar har också bidragit till att höja kvalitén på utemiljön. Under 2014 har två odlingslotsområde startat. Det större på Salviagatan ska utökas under 2015 då intresset blev stort. Ett mindre odlingsområde sattes även upp på Saffransgatan, mellan husen.

#### *Boendeservice*

Servicen varje onsdag med generösa öppettider och träffar med boende har fortgått. Det har resulterat i ett fortsatt mycket bra Serviceindex för bolaget i AktivBos nya mätning. Bolaget eftersträvar en i alla avseenden hög servicegrad med egen personal och tillgänglighet alla dagar i veckan, från tidig morgon till midnatt.

Felanmälan via Mina Sidor på Internet har ökat även i år något samt även kvällstid till Trygghetsgruppen, vilket är smidigt både för boende och huschefer.

Gårdstensbyråns service till arbetslösa hyresgäster har även i år resulterat i att många fått hjälp att finna jobb. 265 arbetstillfällen skapades (166), där 176 personer (88), till största delen ungdomar, arbetat under året både i längre och kortare anställningar. Samarbetspartner har varit Park & Naturförvaltningen. Förbättringsarbeten i gemensamma utrymmen, öppethållande av minigolfbanan

och andra utemiljöarbeten har på detta sätt blivit utförda.

Även under 2014 bjöds de boende in till evenemanget Gårdstensdagen. Dagen skapar en bred social samvaro eftersom den sker i bred samverkan med stadsdelens boende, föreningslivet samt många engagerade boende. Bollspel, tävlingar, lotteri, kafé och uppträdanden var några aktiviteter som även i år stod på programmet.

#### *Lokalt centrum*

Vid årsskiftet hade bolaget 5 543 kvm (5 996 kvm) ledig lokalyta. En uppstart vad gäller fler seniorlägenheter och ett Bmss-boende i de tomma lokalerna i Gårdstenshuset har påbörjats. Förfrågningsunderlag skickades ut före årsskiftet och det fortsatta planeringsarbetet fortsätter under 2015. Planen är att bygga 18 stycken 55+ lägenheter samt 9 lägenheter för Bmss-boende.

#### **Upphandling med social hänsyn.**

Bolaget jobbar konsekvent med sociala förtecken vid alla upphandlingar inom entreprenad. Bolaget har som ett av kraven i upphandlingar att entreprenörer skall anställa Gårdstensbor. Detta har medfört att under 2014 har 8 personer fått anställning genom denna typ av upphandling.

Det är viktigt att Gårdstensbostäder arbetar vidare med den sociala och miljömässiga aspekten vid nya upphandlingar, för att kunna fullgöra sitt uppdrag med möjlighet till service och näringsverksamhet i Gårdsten och en fortsatt minimerad negativ påverkan på miljön.

#### **Fastigheterna**

Gårdstensbostäders fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet av 2 734 lägenheter om 197 443 kvm (2 734 om 197 443 kvm), 20 693 kvm lokaler (21 001 kvm) samt 2 245 bilplatser (2 198).

I samband med bokslutet har en intern värdering gjorts per fastighet.

Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation mm. Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 460-544 kronor per kvm (458-517 kr/kvm). Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 6,5 % (7,0 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 1 225 mnkr (1 130 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till ökade intäkter. Det bokförda värdet uppgår till 492 mnkr (503 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 62,3 % (60,5 %).

Se not 13.

## Finansiering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet för bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Under våren 2014 har Framtidenkoncernens finansieringsstrategier ändrats. Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

### Finansnettots utveckling

Ekonomi i vår omvärld utvecklades under året i olika riktningar, uppgång i USA och stagnation i euroområdet. Räntorna föll till historiskt låga nivåer tack vare expansiv penningpolitik från världens centralbanker för att stimulera ekonomin och återhämtningen. Utvecklingen av den svenska konjunkturen har drivits av hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Exportindustrin däremot påverkades negativt av den svaga efterfrågan från euroområdet. Riksbanken agerade kraftfullt och sänkte reporäntan till noll procent på grund av den låga inflationen. Till följd av de succesivt lägre kreditmarginalerna och det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2014 till -8,4 mnkr (-9,5 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor också balanserade räntekostnader -0,6 mnkr (-0,7 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,1 mnkr, till följd av lägre räntenivåer

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,8 % (3,1) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

### Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 252,8 mnkr (244,4) och soliditeten uppgick till 43,1 % (41,9). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden, uppgick bolagets justerade egna kapital till 830,9 mnkr (737,0), vilket gav en justerad soliditet på 62,3 % (60,5).

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

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde

uppgick till 61 % (59,6). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 24,5 % (26,6). Denna nivå rymms väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut (0 mkr).

### **Intern styrning och kontroll**

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att den rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. Inom koncernen finns ett Internkontrollråd där samtliga bolag inom koncernen finns representerade.

Varje år diskuterar ledningsgruppen i Gårdstensbostäder AB risker för bolaget och hur kontroll av dessa risker skall göras. Det leder till framtagandet av den årliga internkontrollplanen där verksamhetsdelar och processer stickprovgranskas. Under löpande år går ledningsgruppen igenom de granskningar som görs löpande. På internkontrollplanen för 2014 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid testning 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 och som bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policyer, gällande till exempel inköp- och upphandling, ledning, medarbetar- och arbetsmiljöpolicy, ekonomi- och investeringar, finansiering och kommunikation samt riktlinjer för intern kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestinstruktion.

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

*Riktlinjer och policies.* Den 18 december 2014 antog Gårdstensbostäders styrelse återigen samtliga koncernövergripande policies och egna riktlinjer.

### **Konjunkturutvecklingen 2014**

Gårdstensbostäders verksamhet påverkas av vad som händer i omvärlden.

#### **Vår omvärld**

Under året påverkades de finansiella marknaderna av upptrappad geopolitisk oro i Ukraina, Ryssland, Gaza samt Syrien/Irak. Denna oro ledde till stora flyktingströmmar i världen. Den geopolitiska oron fick till följd att börserna i USA föll och långräntorna fortsatte ner. Den ekonomiska återhämtningen i USA ökade med en tillväxttakt på mer än tre procent under andra halvåret.

Arbetsmarknaden stärktes och antalet nya jobb ökade. Den amerikanska centralbanken avslutade därför sitt program för obligationsköp. Däremot visade den ekonomiska utvecklingen i euroområdet tecken på stagnation, bland annat på grund av lägre efterfrågan. ECB beslutade att införa ett obligationsköpprogram samt sänkte styrräntan till 0,05 % för att stimulera ekonomin. Ännu kvarstår de strukturella problemen med svaga statsfinanser och stora skillnader i konkurrenskraft i flera av euroländerna

### **Sverige**

Utvecklingen av den svenska ekonomin påverkades främst av hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Exportindustrin påverkades negativt av den svaga efterfrågan från euroområdet. Göteborgsregionen däremot visade en stark tillväxt då regionens viktiga exportmarknader ibland annat i USA, Norge och Storbritannien utvecklades positivt. De stora flyktingströmmarna ökade trycket på bostadsmarknaden vilket märktes tydligt i bolaget bostadsområden. Riksbanken sänkte styrräntan till historiska noll procent på grund av den låga inflationen. I takt med att reporäntan sänktes föll tremånadsräntan från strax under 1 % i början av året till cirka 0,25 % under hösten vilket påverkade lån med kort räntebindning. Även de längre räntorna var fortsatt låga tack vare centralbankernas stödåtgärder. Den 5-åriga räntan föll från cirka 2,2 % i början av året till under 1 % under senare delen av året.

Arbetslösheten är en tydlig realitet för ungdomar och de utrikes födda i Gårdsten trots den positiva utvecklingen om sysselsättning de senaste åren. Siffror visar dock en 7 % ökning av arbetskraft i Gårdsten, vilket beror till viss del på de satsningar bolaget gjort.

Gårdsten har fortfarande många hyresgäster, som i sin vardag, måste hantera olika skörheter, såsom t ex arbetslöshet, svag disponibel inkomst, sjukfrånvaro och ohälsa samt fullföljande av skolgång. Hyresgästernas vardag blir också en vardag som bolaget möter och måste agera utifrån.

Den nya stadsdelsreformen som infördes 2011 har inneburit serviceförändringar för boende i Gårdsten, då förvaltningars lokala närvaro påtagligt har minskat i Gårdsten.

Gårdstensbostäder möter förändringar i omvärlden med tillförsikt och arbetar kontinuerligt med dessa utifrån möjligheter, med syftet att ständigt stärka och utveckla stadsdelen.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

#### *Hyror*

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. Hyrorna förhandlas fram med Hyresgästföreningen i Västra Sverige och baseras på marknads- och kostnadsutvecklingen.



***Hysesbortfall***

För sjätte året i rad har Gårdstensbostäder inga vakanta lägenheter per den sista december. Historiskt sett har hyresbortfall varit en tung kostnadspost för bolaget.

***Hysesförluster***

Då arbetslösheten fortfarande är på en hög nivå finns risk för ökade hyresförluster.

***Underhållskostnader och investeringar***

Enskilt är underhållskostnader, för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde, en stor post i resultaträkningen. Ett fortsatt betydande underhåll är viktigt, då bostädernas attraktivitet stärks för både våra nuvarande och tillkommande hyresgäster. I senaste kundundersökningen är Produktindexet baserat till största delen på lägenheten. Trots ett mycket högt betyg kan förbättringar göras för att öka trivseln i lägenheten.

***Räntor***

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,2 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

***Finansiering***

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 62,3 % (60,5). 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 noll. All finansiering samordnas via moderbolaget. Under 2014 har Framtidenkoncernens finansieringsstrategier ändrats. Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

***Känslighetsanalys******Finansnettos 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 2015-2017, mnkr**

<b>Ränteantagande</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Räntenivå 2014-12-31	-8,3	-7,6	-7,0	-5,5
Räntenivå +1% -enhet		-8,3	-8,0	-7,1
Räntenivå -1% -enhet *)				

\*) Eftersom reporäntan är 0 % utgår beräkningen med 1% räntesänkning.

### **Medarbetare**

Bolaget hade vid periodens utgång 29 anställda (14 kvinnor och 15 män). Medarbetarna talar sammanlagt 18 olika språk, vilket är betydelsefullt för servicen till de boende.

Samtliga anställda ges möjlighet att gå en individuell UGL- utbildning – Utveckling, Grupp och Ledare. Därutöver genomför samtliga grupper: Trygghetsgruppen, Huschefer och administrativa kontoret team och lagutvecklingsdagar varje år. Skillnaden mellan lagutveckling och UGL är att den senare syftar till personlig utveckling och kunskap inom området grupputveckling och ledarskap, medan lagutveckling syftar till utveckling av en befintlig grupp inom ramen för deras verksamhetsområde.

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklar, men också arbetsgivaren har en viktig roll i att främja vanor för god hälsa. Massage samt friskvårdsaktiviteter uppmuntras och ersätts under året utifrån ett fastställt belopp per medarbetare.

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att kunna nå de mål som företaget sätter upp. Under 2014 genomfördes återigen en medarbetarundersökning, MMI – Motiverad Medarbetar Index. Resultatet 2014 blev index 77 (72, 2013 och 77, 2011) att jämföra med koncernsnittet på index 70 (69, 2013 och 68, 2011).

### **Miljö**

Bolagets långsiktiga och omfattande miljöarbete har främst skett genom satsning på alternativa energilösningar såsom våra solhus. De har rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet.

Gårdstensbostäder är inne i den tredje fasen med solhus. 2010 gjordes en provinstallation på befintligt tak, i samarbete med Göteborg Energi och Chalmers, där solfångare alstrar värme på taket och via en undercentral kommer värme ut i stadens fjärrvärmenät. Gårdstensbostädernas värme blev därmed ett grönt alternativ i Göteborg Energis fjärrvärmenät.

Under 2012 genomförde bolaget, som först i Sverige, ett utvecklingsprojekt i samarbete med Göteborg Energi, Chalmers tekniska högskola samt balkongtillverkaren Balco där solceller integrerades i balkongfronterna i söderläge på ett flerbostadshus. Denna installation ger ca 20 000 kWh per år, vilket motsvarar den normala årsförbrukningen av el för åtta treor i området. I och med installationen blev Gårdstensbostäder även ett grönt alternativ i Göteborg Energis elnät.

Under 2013 påbörjades den fortsatta utvecklingen av solcellslösningar på Peppargatan. Och under 2014 färdigställdes fyra hus med solceller på taken. Solcellerna beräknas producera 135-140 kW och beräknas ge 150 000 kWh per år. Arbetet är även ett samarbete med Chalmers tekniska högskola och Göteborg Energi.

Första mars ingicks ett nytt avtal för att fortsätta med Gårdstens elbilspool. Elbilspoolen är nu ett samarbete med Gatubolaget, Balco och Göteborg Energi. Elbilspoolen invigdes i februari 2013 och har idag 16 användare.

Under våren 2009 fick Gårdsten ett nytt landmärke då Göteborg Energi invigde det 120 meter höga vindkraftverket Adriana i Gårdsten. 2014 fick Göteborg Energi permanent bygglov för verket i Gårdsten. Gårdstensbostäder köper 100 % förnybar el till sina fastigheter. Vindkraftverket Adriana är en mycket viktig symbol och landmärke i Gårdsten för hållbar utveckling.

Samtliga lägenheter har individuell mätning av el-, värme- och vattenförbrukning. Hyresgästerna har dessutom möjlighet att via Internet följa sina respektive förbrukningar och kostnader via Mina Sidor. Samtliga hushåll, 100 %, har möjlighet att sortera i minst två fraktioner.

Bolagets förbrukningar har avstämts för 2014 och resultatet blev: el 43 kwh/m<sup>2</sup> (45), fjärrvärme 156 kwh/m<sup>2</sup> (152) samt vatten 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (1,9).

## **Ekonomi**

Hysesintäkterna har mellan åren ökat med 4,8 mnkr eller 2,6 % till 188,3 mnkr år 2014 från 183,5 mnkr år 2013. En del är hänförligt till årets hyresförhandlingar men även ökade intäkter för parkeringsplatser då bolaget övertog 2 stora parkeringshus från Parkeringsbolaget sista kvartalet 2013.

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 2,5 mnkr, från 91,9 år 2013 till 94,4 mnkr år 2014. Per kvadratmeter blir kostnaden 433 kronor år 2014 att jämföra med 421 kronor år 2013. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan:

Värmekostnaderna har minskat med 1,8 mnkr eller -8,0 %. Detta på grund av den milda hösten/vintern 2014. Elkostnaderna har ökat med 0,5 mnkr eller 4,3% och beror på att bolaget har övertagit två stora parkeringshus från Parkeringsbolaget per 1 oktober 2013.

Vattenkostnaderna har ökat med 0,7 mnkr eller 9,0 % på grund av höjd vattentaxa och ökad förbrukning. Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen.

Fastighetsskötsel har ökat med 0,7 mnkr och avser främst ökade kostnader för serviceavtal och fasta avtal för fastighetsskötsel och städ.

Driftsadministration har ökat med 0,9 mnkr och avser till största delen ökade totala personalkostnader.

Övriga driftskostnader har ökat med 1,3 mnkr där ca 0,5 mnkr avser ökade kund- och hyresförluster samt ökade kostnader för bredbandsdrift 0,5 mnkr.

Totala underhållskostnader uppgick till 37,1 mnkr år 2014 mot 33,8 mnkr år 2013 och uppgick till 170 kr/kvm år 2014 i jämförelse med 155 kr/kvm år 2013.

Under 2014 har upprustningen av husfasader i Östra Gårdsten fortsatt. Av totalt sju hus på Salvia- och Muskotgatan, är nu samtliga hus klara med inplåtningar vid de tidigare gjorda terrasseringarna.

Fönsterbyten har gjorts under året i västra Gårdsten. Fyra av elva gårdar är klara per 31 december 2014. En stor del av projektet har aktiverats i balansräkningen men fönsterbytena på samtliga höghus har resultatförts då bytet inte anses vara ett väsentligt komponentutbyte. 95 stycken badrum har totalrenoverats i norra, västra och östra Gårdsten.

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten är nästan oförändrad mot föregående år.

Lägre räntenivå under år 2014 i jämförelse med år 2013 har minskat räntekostnaderna med 0,9 mnkr. Räntekostnaderna är för år 2014 totalt 8,3 mnkr att jämföra med 9,2 mnkr år 2013. Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 8,4 mnkr år 2014 mot 9,5 mnkr år 2013.

Inget koncernbidrag har betalats ut 2014. Föregående år var koncernbidraget 1,4 mnkr. Koncernbidraget är enbart en skattemässig disposition och ska relateras till föreslagen utdelning.

Bolagets balansomslutning har ökat med 9,1 mnkr mellan åren från 592,2 mnkr till 601,3 mnkr. På tillgångssidan har under år 2014 pågående arbeten omklassificerats till byggnader när det gäller följande projekt; Fönster Västra (6,6 mnkr) samt bredbandsprojektet (0,9 mnkr). Omklassificering till inventarier; bredband (0,9 mnkr).

Följande pågående projekt finns kvar vid utgången av 2014: Centrum Garaget 6:3, Solhus 3 solceller Peppargatan, Solhus 2 växthus samt Muskot 10 Seniorlägenheter. Detta medför att de pågående projekten samt övriga anskaffningar under året minus avskrivningar förklarar skillnaden på de

materiella anläggningstillgångarna (3,1 mnkr). Immateriella anläggningstillgångar minskar med 0,4 mnkr. En minskning av den uppskjutna skattefordran med 2,8 mnkr samt en ökning av de kortfristiga fordringarna med 9,2 mnkr förklarar den totala ökningen på tillgångssidan.

På skuldsidan har totalt eget kapital ökat med 8,4 mnkr. Obeskattade reserver som består av överavskrivningar samt årets periodiseringsfond, har ökat med 2,8 mnkr. Inga avsättningar år 2014, vilket medför en minskning med 0,9 mnkr (avsättning föregående år avsåg hyresgästkompensation). Räntebärande låneskuld är oförändrad mot föregående år. De icke räntebärande skulderna har minskat med 1,3 mnkr mot föregående år.

### **Nya redovisningsregler – K3**

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Övergången innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om i de finansiella rapporterna.

Den största förändringen för bolaget/koncernen är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. Det nya K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll. Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1.

### **Utsikter för 2015**

Gårdstensbostäder AB har nått stora framgångar under sina 17 år. Bolaget har konsoliderats och har en kontinuitet som fastighetsförvaltningsbolag, samtidigt som verksamheten fortfarande har förmåga att vara nyskapande. Bolagets hyresgäster har dagligen höga krav och förväntningar på servicen samt på underhåll vilket bolaget kan finansiera med egna medel.

Den höga arbetslösheten är dock en fortsatt utmaning i Gårdsten.

Andelen elever som klarar sin skolgång med godkända betyg är en annan utmaning. Efter att skolan omorganiserades 2013 pekar det på en positiv utveckling. Ytterligare år med hjälp av stiftelsen Läxhjälpen kan bidra till en fortsatt gynnsam utveckling.

Kryddhyllans vidare utveckling med fler småhus och bostadsrätter vid Kaneltorget är viktigt för den fortsatta utvecklingen i Gårdsten. Trafikkontoret påbörjade infrastrukturen under hösten 2014 till småhusen och Peab har fortsatt sin försäljning av bostadsrätter vid Kaneltorget.

Den beslutade marktilldelningen till bolaget under året för det planerade Generationsboendet har inneburit en start av detaljplan som kommer bli klart under 2015.

Ett omtag av planen för Gårdsten 2025 har gjorts och kan innebära 1000 nya bostäder under en 10-årsperiod där vidareutveckling av Kryddhyllan och generationsboendet är en del.

Sammantaget kommer detta att påverka Gårdstensbostäder. Det ställer höga krav på organisation och målstyrning, varför delaktighet är en fortsatt primär framgångsnyckel.

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 fortsatt utveckla området i sin helhet utifrån den ekologiska dimensionen – exempel på detta är den fortsatta utvecklingen och satsning på solenergilösningar.
- 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".

### **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserade vinstmedel		242 065 169
Årets resultat		<u>9 564 415</u>
<b>Summa</b>	Kronor	251 629 584

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

I ny räkning balanseras		<u>251 629 584</u>
<b>Summa</b>	Kronor	251 629 584

### **Resultat och ställning**

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

## Sammandrag av verksamheten

\* År 2014 är upprättat enligt K3-regler och 2013 är omräknat enligt samma princip.

	2014 *	2013 *	2012	2011	2010
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	188 279	183 544	180 201	175 851	170 995
Driftskostnader	-94 410	-91 868	-97 875	-94 296	-99 039
Underhållskostnader	-37 145	-33 770	-40 694	-38 559	-37 443
Fastighetsskatt	-3 326	-3 315	-4 299	-4 213	-4 175
Driftsöverskott	57 047	58 393	42 558	41 003	31 773
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-19 703	-18 760	-17 129	-15 588	-14 823
Bruttoresultat	37 344	39 633	25 429	25 415	16 950
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-7 390	-7 052	-7 338	-7 018	-6 767
Övriga kostnader i rörelsen	-5 989	-6 149	-6 509	-6 184	-6 813
Rörelseresultat	23 965	26 432	11 582	12 213	3 370
Finansiella poster hänförliga till skulder	-8 541	-9 535	-11 783	-12 237	-8 190
Finansnetto	-8 434	-9 501	-11 622	-12 231	-7 698
Resultat efter finansnetto	15 531	16 931	-40	-18	-4 328
Resultat före skatt	12 707	13 332	6 960	-18	-4 328
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	492 139	502 935	503 676	517 637	497 809
Övriga anläggningstillgångar	81 602	70 850	73 985	88 372	117 114
Omsättningstillgångar	27 568	18 371	9 692	8 878	13 792
Eget kapital	252 832	244 358	239 120	251 072	254 443
Obeskattade reserver	7 823	4 999	-	-	-
Avsättningar	0	852	-	-	-
Räntebärande skulder	300 000	300 000	308 906	328 391	329 746
Rörelseskulder	40 654	41 947	39 327	35 424	44 812
Balansomslutning	601 309	592 156	587 353	614 887	629 001
<b>Fastigheter</b>					
Lägenhetsyta, kvm	197 443	197 443	197 443	197 751	197 734
Lokalyta, kvm	20 693	21 001	21 001	21 132	20 832
Lägenheter, antal	2 734	2 734	2 736	2 736	2 734
Parkeringsplatser, antal	2 245	2 198	2 169	2 161	2 126
Investeringar	22 891	18 790	2 683	8 338	35 483
Taxeringsvärden	966 008	966 008	998 837	998 329	998 329
Avkastningsvärde	1 225 475	1 129 572	1 078 115	1 064 900	997 600
<b>Finansiering</b>					
Soliditet ( % )	43,1	41,9	40,7	40,8	40,5
Justerad soliditet ( % )	62,3	60,5	59,1	56,3	55,2
Räntetäckningsgrad ( ggr )	5,1	4,7	2,5	2,3	2,3
Skuldsättningsgrad ( ggr )	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
Genomsnittlig låneränta ( % )	2,8	3,1	3,7	3,7	2,6
Kassaflöde, exkl. investeringar	35 234	35 691	17 089	15 570	10 588
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning inkl räntebidrag ( % )	9	9	6	5	4
Direktavkastning exkl. räntebidrag ( % )	9	9	6	5	4
Avkastning på totalt kapital ( % )	4	4	2	2	1
Avkastning på eget kapital ( % )	6	7	0	0	-2
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	50	46	45	42	45
Sjukfrånvaro ( % )	3,4	1,3	1,1	3,6	3,6



**Gårdstensbostäder AB**

Org nr 556536-0277

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Ekonomi</b>					
Medelhyra lägenheter ( kr / kvm )	876	863	846	814	791
Hysesbortfall lägenheter ( kr / kvm )	-1	-1	-2	-7	-9
Medelhyra lokaler ( kr / kvm )	373	361	396	462	462
Hysesbortfall lokaler ( kr / kvm )	-206	-181	-144	-90	-108
Driftkostnader ( kr / kvm )	-433	-421	-448	-431	-453
Underhållskostnader ( kr / kvm )	-170	-155	-186	-176	-171
Centrala kostnader ( kr / kvm )	-34	-32	-34	-32	-31
Driftöverskott ( kr / kvm )	200	207	131	127	83
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	27	29	25	18	7
<b>Utfall balanserat styrkort</b>					
Serviceindex**	80	81	-	-	-
Produktindex**	75	77	-	-	-
NBI, NöjdBoendeindex	-	-	65	66	65
NMI, NöjdMedarbetarindex	-	-	-	-	73
MMI, Motiverad medarbetarindex	77	72	-	77	-
Inflytande	-	-	64	68	69
Miljö	-	-	73	74	74
Fastighetsresultat **	81 758	80 031	38 115	36 679	29 821

\* År 2014 är upprättat enligt K3-regler och 2013 är omräknat enligt samma princip.

\*\* Nytt index från 2013.

**Definitioner****Fastigheter**

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

**Lägenhetsyta / Lokalyta**

Uthyrningsbar yta vid årets slut

**Soliditet**

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning

**Justerad soliditet**

Eget kapital plus 78% av obeskattad reserv plus 78% av övervärde fastigheter genom summa tillgångar plus övervärde fastigheter

**Räntetäckningsgrad**

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

**Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

**Kassaflöde exkl. investeringar**

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

**Direktavkastning**

Bruttoresultat 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 företagets 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. För år 2012 och innan inkluderades underhållet i driftöverskottet (ingen omräkning är gjord för dessa år).

**RESULTATRÄKNING**

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	188 279	183 544
Förvaltningsintäkter	3	3 649	3 802
<b>Summa intäkter</b>		<b>191 928</b>	<b>187 346</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	4	-94 410	-91 868
Underhållskostnader		-37 145	-33 770
Fastighetsavgift/-skatt		-3 326	-3 315
		<b>-134 881</b>	<b>-128 953</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>57 047</b>	<b>58 393</b>
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	8	-19 703	-18 760
<b>Bruttoresultat</b>		<b>37 344</b>	<b>39 633</b>
Centrala kostnader	5	-7 390	-7 052
Övriga kostnader i rörelsen	6	-5 989	-6 149
<b>Rörelseresultat</b>	7, 28	<b>23 965</b>	<b>26 432</b>
Finansiella intäkter		107	34
Finansiella kostnader		-8 541	-9 535
<b>Finansnetto</b>	9, 27	<b>-8 434</b>	<b>-9 501</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 531</b>	<b>16 931</b>
Förändring periodiseringsfond		-400	-
Avskrivning utöver plan		-2 424	-4 999
Erhållna koncernbidrag		-	1 400
<b>Bokslutsdispositioner</b>	10	<b>-2 824</b>	<b>-3 599</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 707</b>	<b>13 332</b>
Skatt på årets resultat	11	-3 141	-2 935
<b>Årets resultat</b>		<b>9 566</b>	<b>10 397</b>

### Intäkter

Hysesintäkterna var 188,3 mnkr år 2014 att jämföra med 183,5 år 2013. Ökningen är 4,8 mnkr eller 2,6 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en intäktsökning om 1,16% (1,55% från 1 april), inklusive hyressättningsavgiften eller 1,9 mnkr avseende lägenhetshyror. Tillval lägenheter har ökat med 0,1 mnkr men intäkter från individuell mätning har minskat med -0,4 mnkr.

Hysesintäkter från parkeringsplatser har ökat med 1,9 mnkr och från P-automater en ökning med 0,2 mnkr. Ökningen av parkeringsintäkterna förklaras av det övertag av två stora parkeringshus från Parkeringsbolaget, som skedde 1 oktober 2013. Resterande ökning av hyresintäkterna kommer från lokal intäkter. Hyresbortfallet har ökat med 0,5 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på parkeringsplatser har ökat med 0,1 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har ökat med 0,4 mnkr. Per den 31 december 2014 fanns inga outhyrda lägenheter.

<u>Hyresbortfall, mnkr</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lägenheter	-0,2	-0,2
Lokaler	-4,3	-4,0
Övrigt	<u>-0,7</u>	<u>-0,6</u>
	<u>-5,2</u>	<u>-4,8</u>

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

### Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 2,5 mnkr eller 2,8 %, från -91,9 mnkr 2013 till -94,4 mnkr år 2014. De taxebundna kostnaderna står för 48 % av driftskostnaderna eller ca 44,9 mnkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan. Värmekostnaderna har minskat med 1,8 mnkr eller 8,0%. Detta på grund av den milda hösten/vintern 2014. Elkostnaderna har ökat med 0,5 mnkr eller 4,3% och beror på att bolaget har tagit över två stora parkeringshus från 1 oktober 2013. Vattenkostnaderna har ökat med 0,7 mnkr eller 9%, vilket både beror på höjd vattentaxa samt ökad förbrukning. Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen. Fastighetsskötsel har ökat med 0,7 mnkr och avser främst ökade kostnader för serviceavtal och fasta avtal för fastighetsskötsel och städ. Driftsadministration har ökat med 0,9 mnkr och avser till största delen ökade totala personalkostnader. Övriga driftskostnader har ökat med 1,3 mnkr där 0,5 mnkr avser ökade kund- och hyresförluster samt ökade kostnader för bredbandsdrift, 0,5 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 433 kronor år 2014 att jämföra med 421 kronor år 2013.

### Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 37,1 mnkr år 2014 mot 33,8 mnkr år 2013, eller 170 kr/kvm år 2014 i jämförelse med 155 kr/kvm år 2013.

Under 2014 har upprustning av husfasader i Östra Gårdsten fortsatt. Av totalt sju hus på Salvia- och Muskotgatan, är nu samtliga hus klara med inplåtningar vid de tidigare gjorda terrasseringarna. Sista huset åtgärdades under 2014. Fönsterbyten har gjorts under året i västra Gårdsten. Fyra av elva gårdar är nu klara med byten av köks-, grovköks-, sovrums-, förråds- och trapphusfönster på lamellhusen och gavelfönster har bytts på loftgångshuset. Detta är ett mångårigt projekt som fortlöper 2015 och framåt. En stor del av projektet har aktiverats i balansräkningen men fönsterbytena på samtliga höghus har resultatförts då bytet inte anses vara ett väsentligt komponentutbyte.

Under året har allmänt underhåll gjorts i Gårdstens Centrum, bl a tak, el, måleri och ventilationsåtgärder mm. En hel del markunderhåll i västra Gårdsten och renovering av trappan vid Salvia/Muskotgatan har gjorts.

Under 2014 har 95 stycken badrum totalrenoverats (36 i norra Gårdsten, 20 i västra och 39 i östra Gårdsten) och fler kommer att renoveras under 2015.

### Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten är nästan oförändrad mot föregående år.

**Driftsöverskottet**

Driftsöverskottet har mellan åren minskat med 1,4 mnkr, från 58,4 mnkr år 2013 till 57,0 mnkr år 2014. Minskningen mellan åren förklaras av att ökade hyresintäkter för året inte fullt täcker ökade kostnader i drift och underhåll.

**Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen**

I posten redovisas följande:	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Planenliga avskrivningar mnkr	-19,3	-18,8
Nedskrivning (2014)	-0,4	-
<b>Totala avskrivningar</b>	<b>-19,7</b>	<b>-18,8</b>

**Centrala kostnader**

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 7,4 mnkr för 2014 att jämföra med 7,1 mnkr för 2013.

**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 trygghet och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader.

**Finansnetto**

Lägre räntenivåer under år 2014 i jämförelse med år 2013 har minskat räntekostnaderna med drygt 0,9 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2014 totalt 8,3 mnkr att jämföra med 9,2 mnkr år 2013.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på -8,4 mnkr år 2014 mot -9,5 mnkr år 2013.

**Resultat efter finansnetto**

Sammantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 15,5 mnkr för år 2014 i jämförelse med år 2013 som gav 16,9 mnkr.

**Bokslutsdispositioner**

2014 års bokslutsdispositioner består utav två poster, avskrivningar utöver plan samt periodiseringsfond.

Inget koncernbidrag har erhållits år 2014. Föregående år erhöles koncernbidrag om 1,4 mnkr.

**Skatter**

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,3 mnkr och uppskjuten skatt på 2,8 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader. Föregående år betalade bolaget ingen bolagsskatt på grund av taxerat underskott.

Då bestod skatten av skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring och förändring av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader. Skattefordran avser skatteeffekten mellan det bokföringsmässiga och de skattemässiga värdena på fastigheterna.

**BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	12	1 414	1 838
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	492 139	502 935
Inventarier	14	11 747	10 701
Pågående ny-/ombyggnationer	15	12 989	50
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>516 875</b>	<b>513 686</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjutna skattefordringar	17	55 412	58 221
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 452</b>	<b>58 261</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>573 741</b>	<b>573 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 668	1 790
Fordringar hos koncernföretag	18	21 236	14 241
Övriga fordringar		1 921	1 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 742	1 305
<b>Summa korta fordringar</b>		<b>27 567</b>	<b>18 370</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 568</b>	<b>18 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>601 309</b>	<b>592 156</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		242 066	232 761
Årets resultat		9 566	10 397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>251 632</b>	<b>243 158</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>252 832</b>	<b>244 358</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond 2014		400	
Ack avskrivningar utöver plan		7 423	4 999
<b>Summa obeskattade reserver</b>	20	<b>7 823</b>	<b>4 999</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		-	852
<b>Summa avsättningar</b>	21	<b>0</b>	<b>852</b>
<b>Låneskulder, långfristiga räntebärande</b>			
Skuld till moderbolaget	22, 23	300 000	300 000
<b>Summa låneskulder</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Rörelseskulder, kortfristiga ej räntebärande</b>			
Leverantörsskulder		16 437	18 741
Skulder till koncernföretag		1 357	439
Aktuella skatteskulder		281	-
Övriga kortfristiga skulder		661	665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	21 918	22 102
<b>Summa rörelseskulder</b>		<b>40 654</b>	<b>41 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>601 309</b>	<b>592 156</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter (för skulder till kreditinstitut)</b>	29	-	-
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		271	288

## Kommentarer till balansräkningen

### Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar är så gott som oförändrade vid årsskiftet, 573,7 mnkr som vid föregående årsskifte. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

### Immateriella anläggningstillgångar

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

Inköp har gjorts till systemet under 2014, 0,1 mnkr, och med årets avskrivningar är det bokförda värdet 1,3 mnkr vid årets slut. Ett pågående projekt ligger under immateriella anläggningstillgångar, 0,1 mnkr och avser koncernens intranät samt ett diarie/ärende hanteringssystem. Totalt bokfört värde 1,4 mnkr vid årets slut.

### Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 3,2 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 22,8 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 18,8 mnkr, utrangering/fsg 0,4 mnkr och nedskrivning av fastigheten Gårdsten 7:2 med 0,4 mnkr. Ökningen av inventarierna, 1,0 mnkr, är främst hänförlig till nyanskaffning under året samt aktivering av del i bredbandsprojektet.

### Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med -2,8 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

### Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 9,2 mnkr, från 18,4 mnkr vid föregående årsskifte till årets 27,6 mnkr. Avvikelsen är i stort hänförlig till ökade fordringar hos koncernföretag, 7,0 mnkr, och består av ökad behållning i del av koncernkontosystem samt ökning av förutbetalda kostnader 1,4 mnkr.

### Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 8,5 mnkr. Skillnaden mellan årens resultat är en minskning med 0,8 mnkr. Balanserad vinst har ökat med 9,3 mnkr. Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

### Obeskattade reserver

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

### Avsättningar

Inga avsättningar under 2014. Avsättning för 2013 avser hyresgästkompensation.

### Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år. Den totala skulden per 31 december 2014 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

### Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat med 1,3 mnkr mellan åren. År 2013 redovisades 41,9 mnkr mot 40,7 mnkr år 2014 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 16,4 mnkr år 2014 mot 18,7 mnkr år 2013 och står för merparten av förändringen. Skulder till koncernföretag samt övriga kortfristiga skulder har ökat med tillsammans totalt 1,2 mnkr. Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 21,9 mnkr år 2014 och ligger i nivå med år 2013 då 22,1 mnkr redovisats. För 2014 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2013.



## Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2013-01-01	1 000	200	237 920
Utdelning			-5 159
Årets resultat			10 397
Utgående balans 2013-12-31	1 000	200	243 158
Ingående balans 2014-01-01	1 000	200	243 158
Utdelning			-1 092
Årets resultat			9 566
Utgående balans 2014-12-31	1 000	200	251 632

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Den föreslagna utdelningen föregående år motsvarades av ett erhållet koncernbidrag (som redovisades över resultaträkningen). Ingen värdeöverföring ägde rum.

## Kassaflödesanalys

### Belopp i tkr

		2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		23 965	26 432
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	20 126	19 722
Erhållen finansiella intäkter		107	34
Erlagd ränta		-8 654	-9 188
Erhållna räntebidrag			-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>35 544</b>	<b>37 000</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	-12 961	-11 147
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>22 583</b>	<b>25 853</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-21 437	-17 644
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 454	-1 146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 891</b>	<b>-18 790</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån			-8 906
Kapitalöverföring utdelning		-1 092	-5 159
Kapitalöverföring koncernbidrag		1 400	7 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>308</b>	<b>-7 065</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Outnyttjade kreditlöften</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-300 000	-308 904
Minskning/Ökning av räntebärande låneskuld		-	8 906
Ökning/minskning av likvida medel		-	- 2
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

### Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 3,3 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2014 är rörelseresultatet positivt, 24,0 mnkr att jämföra med 2013 då rörelseresultatet var 26,4 mnkr, en minskning med 2,4 mnkr. Lägre erlagda räntekostnader vilket påverkat kassaflödet positivt med 0,5 mnkr. Merparten av den resterande skillnaden mellan åren är ökade kortfristiga fordringar samt minskade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet negativt med 1,8 mnkr. Justeringsposter har ökat med 0,4 mnkr. Justeringsposterna består utav årets avskrivningar samt utraneringar.

### Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har ökat med 3,8 mnkr mellan åren. Installationsprojekt såsom bredbandsprojektet (ett koncerngemensamt projekt) samt fönsterbyten i Västra Gårdsten var de projekt som färdigställdes under 2014. Övriga projekt fortlöper över årsskiftet. Totalt sett har bolaget investerat 22,9 mnkr år 2014 i jämförelse med 18,8 mnkr år 2013.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -7,1 mnkr 2013 och 0,3 mnkr 2014. Förändringen utgörs av amorteringsförändring tidigare år samt skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren.

## 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). Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1. Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29, förutom nr 29, och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41.

#### Intäkter

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

Bolaget tillämpar från och med 2013 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 utrantering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

Denna utranteringskostnad redovisas i resultaträkningen som övrig rörelsekostnad.

Övriga tillkommande utgifter 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
Restpost	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

## Lånefinansiering

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

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

Under 2014 har ingen ränta aktiverats.

## 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.

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.

### Effekter vid övergång till K3

Övergången till K3 har gjorts i enlighet med K3 kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om enligt tabellen nedan och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Bytet har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen 1 januari 2013.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. Bolaget har definierat samtliga byggnader i sex huvudkomponenter med tillhörande underkomponenter. Utöver detta är mark, markanläggning och byggnadsinventarier också egna komponenter.

K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll.

Bolagets balans- och resultaträkning per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:

Balansräkning i tkr	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3-regelverket
Förvaltningsfastigheter samt pågående ny- och ombyggnation	496 543	6 442	502 985
Uppskjuten skattefordran	59 638	-1 417	58 221
Övriga tillgångar	30 950	0	30 950
<b>Summa tillgångar</b>	<b>587 131</b>	<b>5 025</b>	<b>592 156</b>
Eget kapital	239 333	5 025	244 358
Uppskjuten skatt			
Övriga skulder	347 798	0	347 798
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>587 131</b>		<b>592 156</b>

Resultaträkning i tkr	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Underhållskostnader	-42 522	8 752	-33 770
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-17 349	-1 411	-18 760
Övriga rörelsekostnader	-5 250	-899	-6 149
Uppskjuten skatt	-1 526	-1 417	-2 943
<b>Årets resultat</b>	<b>5 372</b>	<b>5 025</b>	<b>10 397</b>

Underhållskostnader aktiveras i större utsträckning då väsentligt utbyte av befintlig komponent aktiveras på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 8 752 tkr.

Avskrivningarna har ökat med 1411 tkr till följd av förändrade nyttjandeperioder.

Effekten på övriga rörelsekostnader avser utraneringskostnader vid utbyte av komponent.

Bolagets egna kapital har påverkats på följande sätt:

Eget Kapital i tkr	Aktie kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Eget kapital 2013-12-31 enligt tidigare tillämpade principer	1 000	200	232 761	5 372	239 333
Effekt vid byte av redovisningsprincip	-	-	-	5 025	5 025
<b>Eget kapital 2013-12-31 enligt K3</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>232 761</b>	<b>10 397</b>	<b>244 358</b>

Bolagets kassaflödesanalys har påverkats på följande sätt:

Kassaflödesanalys i tkr	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>28 248</b>	<b>8 752</b>	<b>37 000</b>
Rörelseresultat	19 990	6 442	26 432
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	17 412	2 310	19 722
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>-10 038</b>	<b>-8 752</b>	<b>-18 790</b>
Investering i byggnad, markanläggning och mark	-8 892	-8 752	-17 644
Årets kassaflöde	-2	0	-2

## Not 2 Hyresintäkter

### Belopp i tkr

	2014	2013
Bostäder	172 968	170 382
Lokaler	7 725	7 589
Övrigt	7 586	5 573
	<b>188 279</b>	<b>183 544</b>

För sjätte året i rad finns per 31 december 2014 inga outhyrda lägenheter i bolaget. 98% (98%) av bolagets hyresavtal är uppsägningsbara inom 1 år. Av övriga hyresavtal är alla utom 1 uppsägningsbart inom 5 år. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage.

## Not 3 Förvaltningsintäkter

	2014	2013
Löneadministration	69	64
Kravavgifter	369	345
Övrigt	3 211	3 393
	<b>3 649</b>	<b>3 802</b>

Övrigt avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration. Övrigt utgörs också till stor del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband.



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Värme	-20 407	-22 171
El	-11 512	-11 037
Vatten	-7 970	-7 309
Renhållning	-5 000	-4 860
Fastighetsskötsel	-19 633	-18 893
Reparationer / löpande underhåll	-11 637	-11 521
Driftsadministration	-11 870	-10 950
Övrigt	-6 381	-5 127
	<b>-94 410</b>	<b>-91 868</b>

**Leasingavgifter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-376	-587
Inom ett år	-376	-452
Mellan ett och fem år	-210	-273
Senare än fem år	-	-

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner, elbilar samt extern lokallhyra.

**Not 5 Centrala kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Centrala kostnader	-6 389	-6 236
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-945	-760
	<b>-7 390</b>	<b>-7 052</b>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

**Arvode till valda revisorer**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
I centrala kostnader ingår arvoden enligt nedan.		
Revisionsarvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	-201	-150
Revisionsverksamhet utöver uppdraget	-	-
	<b>-201</b>	<b>-150</b>

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -133 tkr (-149 tkr).

**Not 6 Övriga kostnader i rörelsen**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Gårdstensbyrån	-776	-740
Trygghetsgruppen	-3 339	-3 138
Ungdomsarbeten	-1 187	-968
Utvecklings- och utredningsprojekt	-534	-404
Utrangeringsförlust komponent	-153	-899
	<b>-5 989</b>	<b>-6 149</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Belopp i tkr</b>		
<b>Löner och ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och tf. VD	-1 027	- 924
Övriga anställda	-13 269	-12 394
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-14 296</b>	<b>-13 318</b>

**Pensionskostnader**

Tf. VD	-409	-352
Övriga anställda	-1 001	-1 075
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>-1 410</b>	<b>-1 427</b>
Övriga sociala kostnader	-4 700	-4 505
	<b>-4 700</b>	<b>-4 505</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-20 406</b>	<b>-19 250</b>

**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.

<b>Ersättningar och förmåner under 2014:</b>	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	<b>Totalt</b>
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-86	-	-	<b>-86</b>
Styrelsesuppleanter	-	-	-	0
Tillförordnad Verkställande direktör *	-941	-3	-409	<b>-1 353</b>
Övr. ledande befattningshavare	-1 720	-7	-314	<b>-2 041</b>
	<b>-2 747</b>	<b>-10</b>	<b>-723</b>	<b>-3 480</b>

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	<b>Totalt</b>
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-84	-	-	<b>-84</b>
Styrelsesuppleanter	-	-	-	0
Tillförordnad Verkställande direktör *	-840	-68	-352	<b>-1 260</b>
Övr. ledande befattningshavare	-1 640	-6	-279	<b>-1 925</b>
	<b>-2 564</b>	<b>-74</b>	<b>-631</b>	<b>-3 269</b>

\* Bolaget har sedan 1 november 2012 en tillförordnad VD.

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

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

**Pensioner**

Bolagets tf. VD och övriga ledande befattningshavare går i pension vid 65 års ålder. Tillförordnad VD samt övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

**Avgångsvederlag**

Inget avtal beträffande avgångsvederlag finns för tillförordnad VD.

**Medelantal anställda****Belopp i tkr**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kvinnor	21	17
Män	29	29
	<b>50</b>	<b>46</b>

Per 31 december hade bolaget 29 tillsvidareanställda. I medeltalsvärdet ingår de skapade ungdomsarbetena.

**Företagsledningens könsfördelning**

Styrelse		2014	2013
	Kvinnor	4	4
	Män	3	3
Tf. VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	2	2
	Män	2	2

**Not 8 Av- och nedskrivningar****Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen**

Immateriella anläggningstillgångar	-560	-542
Markanläggningar	-1 152	-1 059
Byggnader	-17 053	-16 319
Inventarier	-938	-840
	<b>-19 703</b>	<b>-18 760</b>

**Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader**

Avskrivning av inventarier	-68	-63
----------------------------	-----	-----

**Summa avskrivningar**

	<b>-19 771</b>	<b>-18 823</b>
--	----------------	----------------

**Not 9 Finansnetto****Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar**

Ränteintäkter från koncernbolag	93	28
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	12	4
Utdelning andel HBV	2	2
Räntebidrag	-	-
<b>Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar</b>	<b>107</b>	<b>34</b>

**Finansiella poster hänförliga till företagets skulder**

Räntekostnader till koncernbolag	-8 300	-9 220
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-216	-273
Räntekostnader, externa	-6	-11
Övriga finansiella kostnader, externa	-19	-31
<b>Summa finansiella poster hänförliga till skulder</b>	<b>-8 541</b>	<b>-9 535</b>

**Finansnetto**

	<b>-8 434</b>	<b>-9 501</b>
--	---------------	---------------

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

Avsättning till periodiseringsfond	- 400	-
Avskrivningar utöver plan	-2 424	-4 999
Erhållet koncernbidrag	-	1 400
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 824</b>	<b>-3 599</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat****Belopp i tkr****Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat**

Aktuell skatt	-333	8
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-2 808	-2 943
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-3 141</b>	<b>-2 935</b>

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Redovisat resultat före skatt	12707	13 332
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	-2795	-2 933
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-5	-2
Justeringar avseende tidigare år	-341	-
<b>Redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-3 141</b>	<b>-2 935</b>

**Not 12 Immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående balans	2 821	2 656
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	136	165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 957</b>	<b>2 821</b>
Ingående avskrivningar	-983	-441
Årets avskrivningar	-560	-542
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-1 543</b>	<b>-983</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 414</b>	<b>1 838</b>

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem.

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

Bokfört värde

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

<b>Mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets försäljningar	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Återförd nedskrivning	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärde	230 174	230 174

**Markanläggningar**

41

**Belopp i tkr****2014-12-31**      **2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	22 541	20 848
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	1 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 541	22 541

Ingående avskrivningar	-7 018	-5 959
Årets avskrivningar	-1 152	-1 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 170	-7 018

Utgående planenligt restvärde      **14 371**      **15 523**

Redovisade omklassificeringar:	<b>År</b>	<b>Tkr</b>
Molok Peppargatan      Gårdsten 12:15	2013	1 693

**Byggnader****2014-12-31**      **2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	619 878	607 990
Inköp	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-180	-3 258
Omklassificeringar	6 627	15 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 325	619 878

Ingående nedskrivningar	0	0
Återförd nedskrivning	-	-
Årets nedskrivningar	-444	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-444</b>	<b>0</b>

Ingående avskrivningar	-141 954	-128 485
Försäljningar/utrangeringar	27	2 359
Årets avskrivningar	-16 084	-15 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 011	-141 954

**Utgående planenligt restvärde**      **467 870**      **477 924**

Redovisade omklassificeringar:	<b>År</b>	<b>Tkr</b>	<b>Tkr</b>
Centrum Garaget			
Solhus 3 solceller K3	Gårdsten 6:3	2013	11 687
Fönsterbyte Västra Gårdsten	Gårdsten 12:15	2013/2014	936
	Gårdsten 12:15	2013	2 523
			<b>6 627</b>
			<b>15 146</b>

**Byggnadsinventarier****Belopp i tkr**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	10 517	9 820
Inköp	-	-
Omklassificeringar	936	697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 453</u>	<u>10 517</u>
Ingående avskrivningar	-1 029	-538
Omklassificeringar		
Årets avskrivningar	-526	-491
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 555</u>	<u>-1 029</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9 898</b>	<b>9 488</b>

Under året har det koncerngemensamma bredbandsprojektet aktiverats.  
Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 14).  
Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>492 139</b>	<b>502 935</b>
Taxeringsvärde byggnad	735 834	735 834
Summa taxeringsvärde, mark och byggnad	966 008	966 008
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	744 016	766 021

**Avkastningsvärde**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående avkastningsvärde	1 129 572	1 078 115
Investeringar	22 755	9 873
Värdet förändring	73 148	41 584
<b>Utgående avkastningsvärde</b>	<b>1 225 475</b>	<b>1 129 572</b>

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.

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 460-544 (458-517) kr/kvm och för lokaler till 319-403 (310-387) kr/kvm.

Ett kostnadstillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bolaget är 6,5% (7,4%).

För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 9,5% (10%).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 188 mnkr (184 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till -135 mnkr (-129 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 21,4 mnkr (17,6 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 13,0 mnkr (0,05 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 1 225 mnkr (1 130 mnkr).

**Not 14 Inventarier****Belopp i tkr**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	16 078	14 524
Försäljning/utrangering	- 225	- 124
Omklassificering	936	697
Inköp	1 318	981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 107</u>	<u>16 078</u>
Ingående avskrivningar	-5 377	-4 597
Försäljning/utrangering	23	124
Årets avskrivningar	-1 006	- 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 360</u>	<u>-5 377</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>11 747</b>	<b>10 701</b>

Under året har det koncerngemensamma bredbandsprojektet aktiverats. Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 13).

**Not 15 Pågående nyanläggningar**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående balans		
Under året nedlagda kostnader	50	639
Omklassificeringar	21 437	17 644
Utgående balans	-8 498	-18 233
	<u><b>12 989</b></u>	<u><b>50</b></u>

Redovisade pågående projekt:	År	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Centrum Garaget Gårdsten 6:3 - Etapp 2	2014	6 588	-
Muskot 10 Seniorlägenheter	2014	1 669	-
Solhus 2 Växthus	2014	119	-
Solhus 3 solceller Peppargatan	2013/2014	4 613	50
		<u><b>12 989</b></u>	<u><b>50</b></u>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
Utgående balans	<u><b>40</b></u>	<u><b>40</b></u>

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV

**Not 17 Uppskjuten skattefordran**

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

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående balans	58 221	61 164
Årets förändring av temporära skillnader	-2 809	-2 943
Utgående balans	<u><b>55 412</b></u>	<u><b>58 221</b></u>

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		44
Förvaltningsfastigheter	55 412	58 221
Underskottsavdrag	-	-
<b>Uppskjutna skattefordringar, netto</b>	<b>55 412</b>	<b>58 221</b>

<b>Not 18 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>		
Moderbolaget avseende koncernbidrag	-	1 400
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	21 236	12 835
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	-	6
	<b>21 236</b>	<b>14 241</b>

<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetald försäkring	94	172
Övrigt	2 648	1 133
	<b>2 742</b>	<b>1 305</b>

<b>Not 20 Obeskattade reserver</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Periodiseringsfond	400	-
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	7 423	4 999
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>7 823</b>	<b>4 999</b>

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar. Periodiseringsfonden avser inkomstår 2014.

<b>Not 21 Avsättningar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Övriga avsättningar	-	852
<b>Summa avsättningar</b>	<b>0</b>	<b>852</b>

Inga avsättningar för år 2014.  
2013 års avsättning avser hyresgästkompensation.

#### Not 22 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr	<b>2014-12-31</b>		<b>2013-12-31</b>	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0

Bolagets räntebärande skulder utgörs av lån från moderbolaget som finansierar sig med lån från kommunen och på MTN-marknaden. Förfallotiden överstiger fem år.  
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. Koncernens finansieringsbehov tryggs av Göteborgs Stad.  
Samtliga kortfristiga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.



<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>		
Upplupna räntekostnader lån	677	744
Upplupna sociala avgifter	351	339
Upplupna personalkostnader	2 191	2 000
Upplupna kostnader för underhåll	357	79
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	4 656	4 204
Förutbetalda hyresintäkter	13 369	12 775
Övrigt	317	1 961
	<b>21 918</b>	<b>22 102</b>

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

<b>Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	560	542
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	18 767	18 281
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	444	-
Resultat försäljning av anl tillgångar	202	-
Utrangeringsförlust komponent	153	899
	<b>20 126</b>	<b>19 722</b>

<b>Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ökning (-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-10 648	-14 272
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-2 313	3 125
	<b>-12 961</b>	<b>-11 147</b>

### **Not 27 Finansiering**

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Den är reglerad 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. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se risk- och känslighetsbeskrivning på sidan 16.

### **Finansnettots utveckling**

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2014 till -8,4 mnkr (-9,5 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, balanserade räntekostnader 0,6 mnkr (0,7 mnkr). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,1 mnkr, vilket beror på lägre räntekostnader under 2014.

### **Finansiell ställning**

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 252,8 mnkr (244,4 mnkr) och soliditeten uppgick till 43,1 procent (41,9). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 830,9 mnkr (737,0 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 62,3 procent (60,5). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lånet i cert-strukturen har förfall längre än 5 år. Bolaget har även tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

### **Not 28 Upplupna kostnader om närstående samt koncerninterna transaktioner**

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

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

<b>Intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	1%	1%
<b>Kostnader</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6%	6%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	33%	33%

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 Ställda säkerheter**

Från och med 2012 sker all upplåning via moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Förvaltnings AB Framtiden tog därmed över ansvaret för pantsättningen. De fastighetsinteckningar som är uttagna finns i eget förvar.

**Not 30 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari och kommer att framläggas på årsstämman den 16 mars 2015.

Angered den 5 februari år 2015

Anneli Snobl  
Ordförande

Lucian Cindea

Sahra Hussein

Roland Smith

Marek Hom

Jaroslava Tolicova

Malena Remic

Michael Piroanto  
T.f verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5 februari 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2015

Lars B. Svensson  
Av Kommunfullmäktige utsedd  
Lekmannarevisor

Sven Jellbo  
Av Kommunfullmäktige utsedd  
Lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB, org.nr 556536-0277

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gårdstensbostäder AB för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5-46.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gårdstensbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gårdstensbostäder AB för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Gothenburg den 5 februari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport för år 2014

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB  
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556536-0277

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gårdstensbostäder AB:s verksamhet under år 2014.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och vd. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 5 februari 2015

Sven Jellbo  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Lars Svensson  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

**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	91 200	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1980	536	39 472	944	40 416	189 919	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	446	32 832	4 201	37 033	161 760	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1971	736	52 697	5 379	58 076	249 244	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	734	52 441	1 370	53 811	236 149	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	977	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989	27	1 284	7 439	8 723	32 945	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 814	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971						- Äganderätt
		2 734	197 443	20 693	218 136	966 008	