

Gårdstensbostäder AB Årsredovisning 2015



Gårdstensbostäder AB
Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet	3-4
Förvaltningsberättelse	5-23
Finansiella rapporter	
Sammandrag av verksamheten och definitioner	24-25
Resultaträkning	26-28
Balansräkning	29-31
Förändringar i eget kapital	32
Kassaflödesanalys	33
Noter	34-47
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	49
Fastighetsförteckning	50

VD har ordet

Nu förverkligar vi vision 2025

21 oktober tog bostadsminister Mehmet Kaplan tillsammans med Gårdstensungdomar och byggföretag första spadtaget till tre nya bostadshus vid Kaneltorget. Husen byggs för Robert Dicksons Stiftelse. Första spadtaget markerade inte bara byggstarten för 130 nya lägenheter, det var också ett konkret exempel på hur arbetet med att förverkliga Gårdstens Vision 2025 nu kommit igång på allvar.

Bodialog och utställning

Målsättningen med visionen är att bygga 1000 nya bostäder i Gårdsten fram till 2025. De nya bostäderna blir såväl hyres- och bostadsrättslägenheter som villor och radhus.

Veckan innan det första spadtaget hölls Bodialog på Idéum. Här diskuterade de boende med bygg- och bostadsbolag om platser i Gårdsten för att bygga fler bostäder. Diskussionerna har sedan fortsatt på onsdagskvällar i utställningslokalen i Gårdstens Centrum.

Bodialog är ett bra exempel på hyresgästinflytande. Vi har arbetat så här ända sedan starten 1997 och sett hur mycket det bidrar till engagemang och stolthet för det egna bostadsområdet – något som alla tjänar på.

Social upphandling

Det svåra för många ungdomar är att få sitt första jobb och få en chans att visa vad man går för. Social upphandling handlar om att hjälpa dem som står långt från arbetsmarknaden att få in en fot i arbetslivet. I våra upphandlingar kräver vi att entreprenören ska anställa Gårdstensbor, vilket gett åtta jobb under 2015.

Andra exempel är Peab, som anställt Gårdstensungdomar till bygget för Robert Dicksons Stiftelse och Riksbyggen som gjort likadant för småhusen på Kryddhyllan.

Allt som allt har de jobbskapande aktiviteterna gett 266 arbetstillfällen under 2015, varav 150 sommarjobb. Glädjande siffror som bidrar till att göra Gårdsten till en bra plats att leva och bo på – en plats där den uppväxande generationen tror på framtiden.

Segling, cykling och odling

Vi har utvecklat våra samarbeten för att skapa aktiviteter som passar alla åldrar och intressen. I somras anordnade GKSS seglarskola i Långedrag för elfte året i rad, 45 barn och ungdomar följde med på skidresa till Ulricehamn Ski Center och GöteborgsVarvet har ordnat regelbundna träningsträffar.

GöteborgsGiro hade depåstopp med cykelaktiviteter i Gårdsten och vi har skrivit ett samarbetsavtal med Torslanda Motorklubb som ska ge 15-åringar möjlighet att prova på folkrace. Andra exempel är musikstudio, senioraktiviteter och filmvisning.

Sist men inte minst har vi utökat de populära odlingslotterna. Här samlas man kring ett intresse som ökar granngemenskapen. Intresset för odling har ökat och många står t o m i kö för att få plats.

Nya butiker

I början av året öppnade Mamas Retro på Kaneltorget. Detta är inte enbart en secondhandbutik, utan också ett socialt företag för långtidsarbetslösa kvinnor. Företaget prisades inom EU under året för bästa sociala företag. På Salviagatan öppnade Colorama färgbutik. Ett resultat av samverkan mellan de kommunala bostadsbolagen Familjebostäder, Poseidon, Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder inom en gemensam upphandling av färg och tapeter.

En bra affär

Det här arbetet betalar sig på många sätt. Vi ser det i Aktiv Bos kvalitetsmätningar där Gårdstensbostäder toppar Serviceindex bland koncernens bolag. Vi ser det också i det ekonomiska resultatet. Vi fortsätter vara ett självfinansierat bolag som 2015 uppvisade ett fastighetsresultat på 82,4 mkr (81,8).

Michael Pirosanto
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Verksamhet

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

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

Utgångspunkt för verksamheten 2015 har varit de mål och styrande dokument som ägarna och styrelsen formulerat inklusive ekonomiska krav och ramar. Verksamhetsplanen bygger på de åtta resultatområden som koncernen gett bolaget i uppdrag att arbeta med; Livsmiljö, Bostadsutbud, Ett sammanhållet Göteborg, Miljöpåverkan, Öppenhet och transparens, Arbetsförhållanden, Kunskapsutveckling och Ekonomi.

Som kommunägt bolag ska Gårdstensbostäder dessutom bidra till att realisera en rad kommunövergripande ekologiska, sociala och ekonomiska mål, som t ex äldres inflytande över sin egen vardag och att bättre möta göteborgarnas bostadsbehov. Bland målen ingår också att öka resurshushållningen, ungas möjligheter till en rik och meningsfull fritid samt upphandlingen av tjänster med sociala hänsyn. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

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

Förutom den fysiska förändringen av Gårdsten innebär ägaruppdraget också ett omfattande och systematiskt arbete för att göra det bättre att leva och bo i stadsdelen. Gårdstensbostäder har genomfört en lång rad åtgärder för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på flera sätt eftersatt stadsdel. Exempel på aktiviteter som bolaget fortsatt arbeta med är att skapa arbetstillfällen och aktiviteter för både vuxna och barn, där bolaget väl täcker in kommunens prioriterade mål inom den sociala dimensionen.

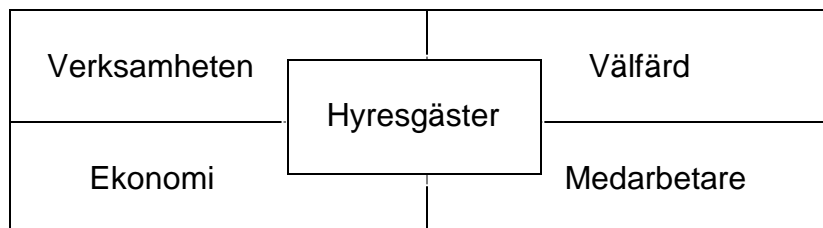
Affärsidé, hållbarhetsidé och strategier

Framtidenkoncernen med dotterbolag bidrar till Göteborgs utveckling och till att upprätthålla en attraktiv bostadsmarknad. Den koncerngemensamma visionen är: "Vi bygger det hållbara samhället för framtiden".

Gårdstensbostäder arbetar dessutom utifrån en hållbarhetsidé som tagits fram i nära samarbete mellan boende, medarbetare, ledning och styrelse: *"Gårdsten är en bra plats att leva och bo i och som är vårt hem. Vi bryr oss om varandra. Vi engagerar oss. Gårdsten är den del av Göteborg som vi är stolta över. I Gårdsten fortsätter vi att utveckla den sunda, trygga och hållbara livsmiljön med väl fungerande välfärd. Här tror traktens barn och ungdom på framtiden."*

Balanserad styrning

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



Livsmiljön

Kvalitetsmätning

Tillsammans med bolagen inom Framtidenkoncernen gör Gårdstensbostäder regelmässigt kvalitetsmätningar. Den senaste gjordes i november-december 2014 och mätte service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Mätningen genomfördes av AktivBo som gör dessa undersökningar för privata och kommunala bostadsföretag över hela landet.

Det så kallade Serviceindexet innehåller 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 inom koncernen för andra året i rad. Inom Produktindex var resultatet 75 % (76,9 %) vilket var en delad andraplats i koncernens. I Produktindex ingår frågor kring *lägenheten*, som viktas med 60 %, samt *allmänna utrymmen* och *utemiljön* med 20 % vardera. Nästa Aktiv Bo-undersökning genomförs våren 2016.

Ett tryggt, rent och snyggt boende

Gårdstensbostäder arbetar aktivt och engagerat med trygghetsfrågorna i bred samverkan med bland andra stadsdelen, polis, föreningsliv, socialtjänst och skola. Ett brottsförebyggande råd finns där aktörer i Gårdsten samverkar. Målet är att upprätthålla en trygg miljö i Gårdsten och därför har bolaget fortsatt med att initiera och genomföra möten mellan samarbetsparterna.

En konkret trygghetsskapande åtgärd är Trygghetsgruppen. I denna ingår sex heltidsanställda, som ger service till hyresgäster kvällstid och helger 365 dagar per år, vilket är ett betydande bidrag till tryggheten i stadsdelen. Gruppen rapporterar, åtgärdar och följer systematiskt upp händelser och störningar i nära samarbete med Gårdstensbostädens nio huschefer (områdesförvaltare).

Under våren arrangerades en välbesökt trygghetsmessa i Idéum där samarbetspartners ställde ut. De höll korta presentationer om olika trygghetsskapande aktiviteter i stadsdelen och besökarna inbjöds till att diskutera trygghetsförbättringar i Gårdsten.

På hösten genomfördes återigen en trygghetsvandring i stadsdelen med polis och föreningar tillsammans med många Gårdstensbor. Vandringen resulterade i listor på saker som kunde åtgärdas omgående samt några mer långsiktiga förändringar för att skapa ett tryggare Gårdsten. I november bjöds alla Gårdstensbor även in till ett informationsmöte, som var mycket välbesökt, angående brandskydd i lägenheten vilket är en del i bolagets preventiva arbete inom SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete).

Arbetet inom gruppen Grannsamverkan har fortsatt och stöttats av bolaget under året. Utan tvekan är samverkan, delaktighet och träffar med de boende den viktigaste faktorn för att stärka tryggheten, vilket återspeglas varje år i brottsstatistiken.

Huschefernas dagliga morgonrundor är viktiga för den allmänna kvalitetshöjningen i och runt fastigheterna. Rundorna förstärker tillgängligheten och ger större synlighet på gårdarna. Städ- och planteringsdagar har också bidragit till att höja kvaliteten i utemiljön.

En bidragande orsak till Gårdstensbostäders höga Serviceindex är onsdagarnas generösa öppettider med boendeträffar. Bolaget eftersträvar en i alla avseenden hög servicegrad med egen personal som är tillgänglig alla dagar i veckan från tidig morgon till midnatt.

Felanmälan via Mina Sidor på hemsidan har ökat även i år liksom kontakten med Trygghetsgruppen på kvällstid, vilket är smidigt för både boende och huschefer.

Ombyggnad och underhåll

Fokus för fastighetsutvecklingen under perioden har varit renoveringen av centrumgaraget i östra Gårdsten. Det är det sista garaget där betongen lagas av säkerhetsmässiga skäl. Garaget består av tre plan där en del är besöksparkering för butikerna i Gårdstens centrum och en annan reserverad för uthyrning till hyresgäster. Betonglagningarna utförs i fyra etapper där tredje etappen påbörjades under hösten 2015. Samtliga etapper beräknas vara färdiga i maj/juni 2017. Renoveringen medför även ett tillskott av ca 50 parkeringsplatser.

Under 2015 har 71 badrum totalrenoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten installeras även vattenmätare.

Fönsterbytena har fortsatt under året i västra Gårdsten. Sju av elva gårdar är nu klara med byte av fönster i kök, grovkök, sovrum, förråd och trapphus på lamellhusen. Gavelfönster har bytts på loftgångshusen. Därmed är samtliga gårdar på Peppargatan klara. Fönsterbytena är ett mångårigt projekt som pågår 2016 och framåt.

Handel och företag

Handel och service är viktigt för alla boende i Gårdsten. Nyetableringar under året är Colorama på Salviagatan och fiskbutiken Havspalatset i Gårdstens Centrum. Coloramas etablering är resultat av en koncernövergripande upphandling av färg och tapeter, där etablering i Gårdsten var ett av kriterierna. I januari öppnade Mamas Retro secondhandverksamhet Kaneltorget, som är ett socialt företag för långtidsarbetslösa kvinnor.

Bostadsutbud

Bostadsbyggandet i Göteborg ökade något under 2015. 2.553 nya bostäder färdigställdes, jämfört med 2 017 bostäder 2014. Nyproduktionen fördelar sig på 240 småhus (237) och 1 826 lägenheter (1 470) i flerbostadshus (1 215 bostadsrätter (799) och 611 hyresrätter (671)) samt 232 specialbostäder (86). 255 nya bostäder har tillkommit vid ombyggnationer (224).

Under 2015 har totalt 3 034 bostäder (2 622) påbörjats i Göteborg.

Vision Gårdsten 2025 - strukturell utveckling

Hösten 2014 togs en ny vision fram för bostadsbyggande i Gårdsten, baseras på en arkitektonisk handlingsplan från 2002 om förändringar i Gårdsten. Målsättningen med visionen är att bygga 1000 nya bostäder Gårdsten inom tio år. Planen är framtagen i samarbete med Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG. Ett omfattande förankringsarbete har pågått under 2015 för att få igång olika processer och få nya aktörer att investera i Gårdsten.

Mycket av visionen förverkligas redan nu i stadsdelen. Robert Dicksons stiftelse har tagit över byggrätterna från Peab och Byggfast vid Kaneltorget i Gårdsten, även kallat Nya Kryddhyllan. Här ska man bygga 125 nya hyresrätter i tre fristående hus. Första spadtaget togs den 21 oktober av bostadsministern Mehmet Kaplan, representanter från byggföretagen och ungdomar som fick jobb i byggprojektet.

Arbetet har också fortsatt för byggnation av fler småhus på Kryddhyllan. Riksbyggen bygger 18 villor, Myresjöhus 26 villor och Egnahemsbolaget ca 30 radhus som bostadsrätter. Villorna beräknas vara inflyttningsklara under 2016.

Lägenheterna

Underhållskostnader och investeringar

Underhållskostnader för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är en stor post i resultaträkningen. Fortsatt betydande underhåll är viktigt för att stärka bostädernas attraktivitet för både nuvarande och tillkommande hyresgäster. I kundundersökningar är Produktindexet till största delen baserat på lägenheten. Trots ett mycket högt betyg kan förbättringar göras för att öka trivseln i bostaden.

Gårdstenshuset

Renoveringen av Gårdstenshuset vid Gårdstens Centrum har påbörjats. Här tillkommer fler seniorlägenheter (18 lägenheter), där det tidigare varit kontorsytor samt nio BmSS-lägenheter i en före detta förskolelokal. Under renoveringsarbetet har en omfattande ut- och tillbakaflyttning skett av de hyresgäster, som berörts under en del av ombyggnaden. De har tillfälligt bott i andra lägenheter, då badrummen inte gått att använda men kunnat flytta tillbaka innan jul- och nyårshelgen. Inflyttningen till de nya lägenheterna på plan tre beräknas ske sommaren 2016.

Generationsboende

Marktilldelningen till bolaget 2014 för det planerade generationsboendet har inneburit att detaljplanearbetet startat. Ett samråd sker under våren över byggnationen. Detaljplanen kommer därefter att bli klar under hösten 2016. I detaljplanen kommer även de övriga förändringarna i Dalen att finnas med; flytt av fastigheten Gårdstens Gästgiveri från leden vid R45 till Gårdstensdalen samt föreningslokaler vid Gårdstensskolans idrottshall.

Ett sammanhållet Göteborg

Välfärd - Barn och ungdom

Under 2015 har en omfattande barn- och ungdomsverksamhet bedrivits med oförminskad energi i bolagets regi med hjälp av olika samarbeten. För elfte året i rad arrangerades seglarskola ihop med GKSS och Rotary i Långedrag. Även detta år har sammanlagt 20 ungdomar från Gårdsten deltagit i nybörjarkurser och ett läger.

Under sportlovet följde ca 45 barn och ungdomar med på skidresan till Ulricehamns Ski Center. Stena bjöd ett tiotal seglingsintresserade ungdomar till Marstrand för att se Stena Match Race även detta år.

Sommarfotboll hölls i Dalen där 94 barn i åldern 6–12 år deltog under en vecka i juni. Sommarfotbollen arrangerades i samarbete med Gunnilse IS med bidrag från näringslivet och de lokala Hyresgästföreningarna i Gårdsten.

Fritidsklubben Diamanten fortsatte att visa film varje fredag, förutom under sommarmånaderna. I Musikstudion genomfördes keyboardkurs för 14 ungdomar (13) med ABF som kursledare. Tack vare Gårdstensbostäders sommarjobbare kunde minigolfbanan även i år hållas öppen från juni till mitten av augusti.

I mars arrangerade Gårdstensbostäder och Konsument Göteborg för andra året i rad en temadag om miljö för Gårdstensskolans fjärdeklassare. I samband med skolavslutningen i juni delade Gårdstensbostäder för åttonde året i rad ut stipendier till elever som presterat goda resultat på den kommunala skolan.

Bolaget har fortsatt att bidra till Stiftelsen Läxhjälpens arbete på Gårdstensskolan. Syftet är att ge åttonde- och niondeklassare läxhjälp och målet är att fler unga ska klara skolan, höja betygen och förbättra sina framtidsmöjligheter. Utöver Gårdstensbostäders satsning i fyra år har bolaget även engagerat flera samarbetspartners som också tecknat avtal med stiftelsen. Totalt får 30 elever stöd i sin läxläsning på skolan.

Schillerska Gårdsten, som startade som ett samverkansprojekt 2007 med inriktning på restaurangskola, har från och med 2015 fokuserat på uppläsning av betyg för att eleverna ska kunna söka vidare till gymnasiet eller söka jobb. 18 ungdomar mellan 16 och 19 år har haft möjlighet till utbildningen under 2015 (totalt ca 110 ungdomar de senaste åtta åren).

Gårdstensbyrån – arbetstillfällen

Arbetslösheten är en tydlig realitet för många i Gårdsten, inte minst ungdomar. Mätningen i mars visade att andelen arbetssökande utan arbete var 8,7 % (8,5 %). Av antalet arbetssökande totalt var hela 15,7 % (15,3 %) 18-64 år.

Gårdstensbyråns service till arbetslösa hyresgäster är därför en mycket viktig del av bolagets sociala arbete. Även 2015 har många fått hjälp att finna jobb. 266 arbetstillfällen skapades (265), där 143 personer (176), till största delen ungdomar, arbetat i längre och kortare anställningar. Arbetstillfällen skapas mycket tack vare samarbeten med byggföretag och andra entreprenörer i stadsdelen. Samarbetspartner under sommaren har varit Göteborgs Stad och Park & Naturförvaltningen samt Gårdstensskolan och SDF Angered. Förbättringsarbeten i gemensamma utrymmen, öppethållande av minigolfbanan och andra utemiljöarbeten har på detta sätt blivit utförda.

Av de 266 arbetstillfällena var 120 (150) sommarjobb för ungdomar. Att skapa arbetstillfällen är en viktig del av bolagets utvidgade uppdrag och en konkret åtgärd för att ge Gårdstens ungdomar möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. I juni premierade bolaget för andra året i rad duktiga ungdomar från Gårdsten i samband med en gemensam lunch för alla sommarjobbare.

När Peab bygger för Robert Dicksons stiftelse på nya Kryddhyllan har fem ungdomar från Gårdsten fått anställning. Detta har utvecklats till att även Riksbyggen anställt två ungdomar i byggnationen av deras solvillor på Kryddhyllan.

Upphandling med social hänsyn.

Bolaget jobbar konsekvent med sociala förtecken vid alla upphandlingar av entreprenader. Ett av kraven i upphandlingarna är att entreprenörer ska anställa Gårdstensbor. Detta har medfört att 8 personer (8) har fått anställning under 2015 genom denna typ av upphandling.

Seniorverksamheten

Arbetet tillsammans med aktivitetsgruppen i seniorlokalen i Gårdstenshuset har fortsatt. Aktiviteterna har fortgått i stort sett varje dag hela året. Biljard, pingis, spel, luncher och föreningsträffar är exempel på aktiviteter. Lokalen inbjuder alla seniorer i Gårdsten att vara med i aktiviteterna eller bara komma dit på en fika.

Föreningen Finska Aftonstjärnan har också aktiviteter varje vecka i egen lokal på Peppargatan. Verksamheten har utvecklats så att inte bara finsktalande söker sig till aktiviteterna.

Samarbeten

Samverkan och samarbeten är viktigt för att fortsätta jobba för ett hållbart Gårdsten och två nya samarbeten har startat under året. Det första avtalet skrevs med Göteborgsgiroet som arrangerar cykeltävlingar under tre dagar i maj varje år. 2015 gjordes ett depåstopp i Gårdstensdalen 9 maj i samverkan med Gårdstensbostäder. Det andra avtalet skrevs med TMK, Torslanda Motorklubb. Under 2016 startar aktiviteter som ger möjlighet för ungdomar i 15-årsåldern att prova på folkrace.

Gårdstensdagen arrangerades 13 juni och genomfördes återigen i bred samverkan med föreningar, seniorgruppen, fritidsgården, fritidsklubben Diamanten och andra viktiga aktörer som räddningstjänsten, Konsument Göteborg, de lokala Hyresgästföreningarna och företagare i Gårdsten med flera.

Under oktober arrangerade bolaget en större företagsträff där samtliga samarbetspartners bjöds in för att diskutera den fortsatta utvecklingen av samverkansprojekt för barn och unga i Gårdsten. Det var ca 150 personer från näringslivet och föreningar som kom till detta årlig arrangemang.

Miljöpåverkan

Miljö

Bolagets långsiktiga och omfattande miljöarbete har främst skett genom satsning på alternativa energilösningar som solhusen. Dessa har rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet.

Solhus 4

Under 2015 påbörjades en utredning för att installera fler solceller på fler tak i västra Gårdsten. Utredningen syftar till att se hur många som bör installeras för att det ska bli rätt effekt på rätt plats.

Gårdstensbostäder ingår i det EU-finansierade projektet Celcius med Göteborg Energi som projektledare. Målet är att 50 städer i Europa ska delta och allt syftar till att utnyttja fjärrvärme på nya innovativa sätt. I Gårdsten har projektet finansierat 100 nya vitvaror i tvättstugorna i västra Gårdsten, där samtliga maskiner kopplas på fjärrvärmenätet i stället för enbart elnätet. Samtidigt renoverades tvättstugorna. Utvärdering och förbättringsåtgärder har genomförts under 2015 då inte 100 % av maskinerna fungerar tillfredsställande.

Solhus 3

Under 2014 färdigställdes fyra hus med solceller på taken på Peppargatan. Solcellerna producerar 127 kW. Efter en utvärdering på en del av anläggningen som gjorts 2014 på den största anläggningen beräknas 52 kW ge totalt 43 000 kWh per år. 2014 innebar det att den köpta elen minskade med ca 12 %. Beroende på tillgången på sol, skulle detta innebära att de fyra anläggningarna på Peppargatan ger 110 000 kWh per år. Arbetet är ett samarbete med Chalmers Tekniska Högskola och Göteborg Energi.

Gårdstensbostäder har tidigare gjort en provinstallation på befintligt tak i samarbete med Göteborg Energi och Chalmers, där solfångare alstrar värme på taket och via en undercentral levererar värme till stadens fjärrvärmenät.

Bolaget har även genomfört ett utvecklingsprojekt i samarbete med Göteborg Energi, Chalmers och balkongtillverkaren Balco, där solceller integrerats i balkongfronterna med söderläge på ett flerbostadshus.

Genom dessa installationer är Gårdstensbostäders värme och el därmed ett grönt alternativ i Göteborg Energis el- och fjärrvärmenät.

Elbilspool

Gårdstens Elbilspool drivs i samarbete med Gatubolaget, Balco och Göteborg Energi. Elbilspoolen invigdes i februari 2013 och har idag 16 användare. Under våren 2016 kommer en av bilarna bytas ut till en hybridbil för att på så vis tillgodose de hyresgäster som önskar köra längre sträckor och kunna lasta mer i bilen.

Grön el

Gårdstensbostäder köper 100 % förnybar el till fastigheterna. Vindkraftverket Adriana, som invigdes 2009, är en mycket viktig symbol och ett landmärke för hållbar utveckling i Gårdsten.

Samtliga lägenheter har individuell mätning av el-, värme- och vattenförbrukning. Hyresgästerna har dessutom möjlighet att via Internet följa sin förbrukning och kostnad via Mina Sidor. Samtliga hushåll har möjlighet att sortera sitt avfall i minst två fraktioner.

Bolagets förbrukningar har avstämts för 2015 och resultatet blev: el 42 kwh/m² (43), fjärrvärme 157 kwh/m² (156) samt vatten 2 m³/m² (2).

Utveckla odlingsmöjligheter

Under 2015 har flera odlingsområden startat och utvecklats. Det större på Salviagatan fick nya odlingsmöjligheter, redskapsbod, gångvägar och sittor inför odlingssäsongen 2015. Invigning skedde på Gårdstensdagen den 13 juni. Därutöver har ett nytt område med odlingsmöjligheter vuxit fram på Muskotgatan, som redan utökats inför säsongen 2016. På Peppargatan och Saffransgatan finns också mindre

odlingsområden med pallkragar. Totalt finns det över 100 odlingslotter på olika platser i Gårdsten samt de växthus som solhusen har för 255 lägenheter i västra Gårdsten.

Ett omtag har gjorts under året för att bygga ett växthus på Lindgården i västra Gårdsten. Upphandlingarna har tyvärr visat att byggkostnaderna blir högre än beräknat, men planeringen och arbetet för att förverkliga idén fortsätter under 2016.

Öppenhet och transparens

Ta alla tillfällen att synas

Bolaget arbetar konsekvent med att synas utåt, vilket ökat under året med pressmaterial, länkar på internet, hemsida och sociala media. Utöver detta är fortfarande bolagets månatliga nyhetsblad, som tar upp aktuella händelser i stadsdelen, en viktig informationskanal för hyresgäster, media och andra intressenter.

Idéum i Gårdsten

Konferensanläggningen i Gårdsten har utvecklats ytterligare under senare delen av året. I affärsbyggnaden vid Kaneltorget inryms numera även fyra konferensrum som företag och myndigheter kan hyra för mindre sällskap eller använda som grupprum vid större konferenser i Idéum. Beläggningen ökade under 2015 till 25 bokade dagar (17 dagar).

Helhetssyn och inflytande lockar till delaktighet

Gårdsten ska utvecklas på de boendes villkor och med dem själva som aktiva deltagare. Därför ger bolaget hyresgästerna stort inflytande över förändringar i området. Kontinuerliga onsdagsträffar med samtal kring många olika frågor har genomförts under hela året. Exempelvis har träffar kring träning och hälsa, seniorträffar och ett flertal gårds- och trapphusmöten hållits för att nå och engagera de boende.

Exempel under året:

- Gårdstensbostäder och GöteborgsVarvet har fortsatt sitt samarbete med att erbjuda Gårdstensborna träningsträffar som innehåller både föreläsning och fysisk träning. Träffarna har samlat mellan 20 och 40 deltagare varje onsdag under både vår och höst.
- Bolaget har fortsatt med ett utökat träningstillfälle på tisdag eftermiddag, där det före detta gymmet öppnas upp för träning.
- En större boutställning för att diskutera "Gårdstens Vision 2025" gjordes i oktober, där boende i Gårdsten kunde komma med synpunkter på bostäder till de byggföretag som planerar bygga i Gårdsten.

- Varje onsdag under november-december bjöds Gårdstensborna in till en utställningslokal i Gårdstens Centrum för fortsatta diskussioner om Gårdstens vision 2025. Dessa fortsätter under större delen av 2016 för att successivt presentera byggplaner och detaljplansutställning.

Arbetsförhållande

Medarbetare

Bolagets organisation kännetecknas av decentralisering och korta beslutsvägar. Närhet till och dialog med hyresgästerna har alltid varit organisationens viktigaste utgångspunkt. En av styrkorna med detta är t ex att bolagets nio huschefer är direkt underställda VD och har långtgående befogenheter, inflytande och ansvar. En av huscheferna är samordnare för gruppen och sitter med i ledningsgruppen.

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

MMI november 2014

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att kunna nå företagets mål. 2014 genomfördes den senaste medarbetarundersökningen MMI (Motiverad Medarbetar Index). Resultatet blev index 77 (72, 2013 och 77, 2011) att jämföra med koncernsnittet på index 70 (69, 2013 och 68, 2011). Nästa undersökning genomförs i november 2016 i samarbete med staden.

Ständig kompetensutveckling

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 dess verksamhetsområde.

Främjande och engagerat medarbetarskap

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 all personal kvällstid och är delaktiga i dialogmöten och aktiviteter med de boende på olika sätt.

Friskvård

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklart, men också arbetsgivaren har en viktig roll genom att främja goda hälsovanor.

Friskvårdsaktiviteter uppmuntras och ersätts under året utifrån ett fastställt belopp per medarbetare.

Kunskapsutveckling

Bolagets långa erfarenhet och kunskap om förändringsarbete i Gårdsten intresserar många utomstående företag och myndigheter. Både nationella och internationella besökare har kommit till Gårdsten och fått ta del av arbetet i stadsdelen. De samarbeten som finns mellan Chalmers och Göteborg Energi är viktiga för den fortsatta utvecklingen vad gäller energiförsörjning i Gårdsten. Celsius-projektet är ett exempel där samarbetet resulterar i att utnyttja fjärrvärme på nya sätt.

Under tre års tid har bolagets vd suttit med i forskningsprojektet "Nyttan med allmännyttan" som presenterades hösten 2015 i Stockholm. Utredningen har samordnas av Tapio Salonen, professor i socialt arbete vid Malmö högskola.

Ekonomi

Gårdstensbostäder har numer en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2015 uppgick till 82,4 mnkr och avviker positivt med 3,4 mnkr i jämförelse med lagd prognos. Övervägande delen av avvikelsen är lägre driftskostnader +2,6 mnkr samt lägre övriga rörelsekostnader +0,7 mnkr. Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 1 483 mnkr (1 225 mnkr).

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas fram med Hyresgästföreningen i Västra Sverige och baseras på marknads- och kostnadsutvecklingen. Hyresförhandlingarna för 2015 resulterade i en snitthöjning på 0,71 % (1,16 %) på helårsbasis. För åttonde året i rad kan Gårdstensbostäder per den 31 december 2015 redovisa fullt uthyrt gällande lägenheter. Omsättningsgraden var 8,0 % (10 %), per den 31 december 2015.

Hyresbortfall

För åttonde året i rad har Gårdstensbostäder inga vakanta lägenheter per den sista december. Historiskt sett har hyresbortfall varit en tung kostnadspost för bolaget. Då arbetslösheten fortfarande är på en hög nivå finns risk för ökade hyresförluster.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 1 165 kvm (5 543 kvm) ledig lokalyta. Utöver Colorama och Havspalatsets etableringar har mindre lagerlokaler i västra Gårdsten hyrts ut. En affärslokal i Gårdstens Centrum har gjorts i ordning för att användas som utställning för Gårdstens Vision 2025, som är öppen vissa tider för Gårdstensborna.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 734 lägenheter om 197 443 kvm (2 734 om 197 443 kvm), 21 086 kvm lokaler (20 693) samt 2 245 bilplatser (2 245).

God soliditet

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 450-538 kronor per kvm (460-544 kr/kvm). Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 5,6 % (6,5 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 1 483 mnkr (1 225 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav samt ökade intäkter. Det bokförda värdet uppgår till 501 mnkr (492 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 67,4 % (65,0 %).
Se not 13.

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget samt styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Finansnettots utveckling

Ekonomi i omvärlden präglades under året av stora skillnader mellan olika länder och regioner. Svag utveckling i tillväxtländerna, hög tillväxttakt i USA och en försiktig återhämtning i euroområdet. Räntorna var fortsatt låga tack vare expansiv penningpolitik från världens centralbanker för att stimulera ekonomin. På grund av positiva inhemska data höjde den amerikanska centralbanken styrräntan mot slutet av året vilket var första gången på nio år.

Utvecklingen av den svenska konjunkturen har främst drivits av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade. Det låga ränteläget och tillgången till krediter ledde till ökade bostadsinvesteringar, vilket gynnade tjänsteproduktionen. Den förbättrade tillväxten i främst USA och Europa samt den svaga kronkursen påverkade exportindustrin positivt. För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,35 procent samt utökade köpen av obligationer. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2015 till -7,2 mnkr (-8,4 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån, övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,6 mnkr (-0,6 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,2 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 1,2 mnkr

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,4 % (2,8 %) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Bolaget har en stark finansiell ställning. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 273,6 mnkr (252,8 mnkr) och soliditeten till 45,6 % (43,1 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 053,5 mnkr (830,9 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,4 % (65,0 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr). 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 mnkr).

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 59,9 % (61 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 20,2 % (24,5 %). Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet.

Vår omvärld

Gårdstensbostäders verksamhet påverkas av vad som händer i omvärlden. Den globala konjunkturutvecklingen under året har kännetecknats av stora skillnader mellan olika länder och regioner, där framförallt tillväxtländerna haft en svag utveckling.

Kinas ekonomi avmattades på grund av lägre industriproduktion och minskad export. Den upptrappade geopolitiska oron skapade stora flyktingströmmar i världen med massflykt från Syrien. USA ledde den internationella konjunkturen med en hög tillväxttakt under första halvåret, som därefter har mattats av. Positiva inhemska data bland annat avseende arbetsmarknaden, ledde till att den amerikanska centralbanken i december höjde styrräntan för första gången på över nio år.

Eurozonen har präglats av en långsammare återhämtningstakt med fortsatt hög arbetslöshet. Den europeiska centralbankens expansiva penningpolitik, med

beredskap till mer stimulansåtgärder, har gynnat exporten och förtroendet för den ekonomiska utvecklingen har stärkts.

Sverige

Den svenska ekonomin utvecklades positivt med en BNP-tillväxt, som ökade till 3,9 procent i tredje kvartalet och drevs främst av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade på grund av en allt starkare arbetsmarknad. Det låga ränteläget och tillgång till krediter har lett till att bostadsinvesteringarna fortsatt öka, vilket gynnat tjänsteproduktionen. Den förbättrade tillväxten i USA och Europa samt en svag krona påverkade exportindustrin positivt. De största industriinvesteringarna gjordes i Västsverige. Även arbetsmarknaden förbättrades och regionens sysselsättning ökade i god takt.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet, sänkte Riksbanken styrräntan succesivt till negativa 0,35 procent samt utökade köpen av statsobligationer. Även utvecklingen av kronans växelkurs bedömdes vara en risk för att nå inflationsmålet. I takt med att reporäntan sänktes föll tremånadsräntan från 0,26 % i början av året till att bli negativ från mars. Den negativa nivån föll som lägst till strax under -0,40 % under senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Även de längre räntorna var fortsatt låga tack vare centralbankernas stödåtgärder. Den femåriga räntan varierade mellan cirka 0,40 procent och 0,70 % mot slutet av året.

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

De stora flyktingströmmarna till staden påverkar också boendet i Gårdsten, där främst trångboddheten är ett exempel.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten påverkas starkt 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 3,17 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansiering

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 67,4 % (65,0 %). 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 vid årsskiftet var noll. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteeponeringen 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 2015-2018, mnkr

Ränteantagande	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	-7,0	-6,5	-5,5	-5,2
Räntenivå +1% -enhet		-7,1	-6,5	-6,5

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 2,1 mnkr eller 1,1 % till 190,4 mnkr år 2015 från 188,3 mnkr år 2014.

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 1,8 mnkr, från 94,4 år 2014 till 96,2 mnkr år 2015. Per kvadratmeter blir kostnaden 440 kronor år 2015 att jämföra med 433 kronor år 2014. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan:

Värmekostnaderna har ökat med 1,4 mnkr eller 6,9 %, en ökad förbrukning noteras mellan åren. Elkostnaderna har minskat med 0,6 mnkr eller 5,1 %. En prisjustering neråt samt något lägre förbrukning 2015.

Vattenkostnaderna har ökat med 0,4 mnkr eller 5,3 % på grund av höjd vattentaxa och ökad förbrukning. Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen.

Renhållning har ökat med 0,4 mnkr eller 7,3 %.
Reparationer har ökat med 0,2 mnkr eller 1,8 %.

Fastighetsskötsel har minskat med 0,4 mnkr och avser främst minskade kostnader gällande fasta avtal för fastighetsskötsel och städ. Även lägre kostnader för snöröjning är en bidragande orsak.

Driftsadministration samt övriga har tillsammans ökat 0,3 mnkr eller 1,9 %.

Totala underhållskostnader uppgick till 35,1 mnkr år 2015 mot 37,1 mnkr år 2014, eller 161kr/kvm år 2015 i jämförelse med 170kr/kvm år 2014.

Se kommentarer till resultaträkningen för ytterligare beskrivning av underhåll som utförts under 2015.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2015: Centrum Garaget (etapp 3 + 4), Växthuset på Lindgården (Solhus 2 växthus) samt Senior- och BmSS lägenheterna på Muskotgatan 10 (Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS boende).

Riktlinjer och policys

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

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt från verksamhetsmålen ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. Inom koncernen finns ett Internkontrollråd med samtliga bolag inom koncernen representerade. Varje år diskuterar ledningsgruppen i Gårdstensbostäder AB risker för bolaget och hur dessa ska kontrolleras. Detta leder till framtagandet av den årliga internkontrollplanen där verksamhetsdelar och processer stickprovgranskas. Under året går ledningsgruppen igenom de granskningar som görs löpande. På internkontrollplanen för 2015 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 samt bidra till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policys. Dessa omfattar till exempel inköp- och upphandling, ledning, medarbetar- och arbetsmiljöpolicy, projekt- och investeringar, finansiering och kommunikation samt riktlinjer för intern kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestinstruktion.

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

Utsikter för 2016

En förutsättning för Gårdstensbostäders fortsatta utveckling är att förverkliga Gårdstens Vision 2025. Det är därför viktigt att planeringsarbetet fortsätter för de aktörer som fått marktilldelning i Gårdsten; Botrygg, Serneke och Egnahemsbolaget. Byggnationerna ingår som en del i stadens jubileumssatsning inför 400 års firandet där inflyttning ska ske senast 2021.

Samtidigt är det viktigt att Gårdstensbostäder arbetar vidare med den sociala och miljömässiga aspekten vid nya upphandlingar. Detta för att kunna fullgöra uppdraget med möjlighet till service- och näringsverksamhet i Gårdsten och en fortsatt minimerad negativ påverkan på miljön.

Gårdstensbostäder har nått stora framgångar under sina 18 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 service och underhåll, vilket bolaget kan finansiera med egna medel. Den höga arbetslösheten i Gårdsten är dock en fortsatt utmaning.

Andelen elever som klarar sin skolgång med godkända betyg är en annan utmaning, framförallt för nyanlända elever. 24 % av eleverna som avslutade grundskolan var nyanlända, vilka har svårt att klara skolgången på grund av språket. Efter att skolan omorganiserades 2013 pekar det ändå på en positiv utveckling för eleverna. Ytterligare är med hjälp av stiftelsen Läxhjälpen kan bidra till en fortsatt gynnsam utveckling.

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 fortsätta utveckla området i sin helhet utifrån den ekologiska dimensionen. Exempel på detta är den fortsatta utvecklingen och satsningen på solceller och odlingslotter.
- 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 (kr)
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: 20 815 119

Ingående balanserade vinstmedel 251 629 584
Årets resultat 20 815 119
Summa 272 444 703

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

Utdelning till aktieägare (1 326 kr/aktie) 13 260 000
I ny räkning balanseras 259 184 703
Summa 272 444 703

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

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras av ett mottaget koncernbidrag.

Den föreslagna utdelningen är förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Resultat och ställning

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

Gårdstensbostäder AB

Org nr 556536-0277

Sammandrag av verksamheten

* År 2012 och 2011 är upprättat enligt gamla redovisningsprincipen.

Övriga år är upprättat enligt K3-regler.

	2015	2014	2013	2012 *	2011 *
Resultaträkning					
Hysesintäkter	190 377	188 279	183 544	180 201	175 851
Driftskostnader	-96 225	-94 410	-91 868	-97 875	-94 296
Underhållskostnader	-35 108	-37 145	-33 770	-40 694	-38 559
Fastighetsskatt	-3 326	-3 326	-3 315	-4 299	-4 213
Driftsöverskott	60 354	57 047	58 393	42 558	41 003
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-19 019	-19 703	-18 760	-17 129	-15 588
Bruttoresultat	41 335	37 344	39 633	25 429	25 415
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-7 964	-7 390	-7 052	-7 338	-7 018
Övriga kostnader i rörelsen	-6 596	-5 989	-6 149	-6 509	-6 184
Rörelseresultat	26 775	23 965	26 432	11 582	12 213
Finansiella poster hänförliga till skulder	-7 207	-8 541	-9 535	-11 783	-12 237
Finansnetto	-7 162	-8 434	-9 501	-11 622	-12 231
Resultat efter finansnetto	19 613	15 531	16 931	-40	-18
Resultat före skatt	26 775	12 707	13 332	6 960	-18
Balansräkning					
Fastigheter	501 059	492 139	502 935	503 676	517 637
Övriga anläggningstillgångar	79 591	81 602	70 850	73 985	88 372
Omsättningstillgångar	49 505	27 568	18 371	9 692	8 878
Eget kapital	273 647	252 832	244 358	239 120	251 072
Obeskattade reserver	17 661	7 823	4 999	0	0
Avsättningar	0	0	852	0	0
Räntebärande skulder	300 000	300 000	300 000	308 906	328 391
Rörelseskulder	38 847	40 654	41 947	39 327	35 424
Balansomslutning	630 155	601 309	592 156	587 353	614 887
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	197 443	197 443	197 443	197 443	197 751
Lokalyta, kvm	21 086	20 693	21 001	21 001	21 132
Lägenheter, antal	2 734	2 734	2 734	2 736	2 736
Parkeringsplatser, antal	2 245	2 245	2 198	2 169	2 161
Investeringar	30 132	21 437	18 790	2 683	8 338
Taxeringsvärden	966 008	966 008	966 008	998 837	998 329
Avkastningsvärde	1 483 175	1 225 475	1 129 572	1 078 115	1 064 900
Finansiering					
Soliditet (%)	45,6	43,1	41,9	40,7	40,8
Justerad soliditet (%)	67,4	65,0	63,6	62,4	60,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	6,4	5,1	4,7	2,5	2,3
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3
Genomsnittlig låneränta (%)	2,4	2,8	3,1	3,7	3,7
Kassaflöde, exkl. investeringar	38 632	35 234	35 691	17 089	15 570
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	9	9	9	6	5
Avkastning på totalt kapital (%)	4	4	4	2	2
Avkastning på eget kapital (%)	7	6	7	0	0
Personal					
Medelantal anställda	49	50	46	45	42
Sjukfrånvaro (%)	2,9	3,4	1,3	1,1	3,6

Gårdstensbostäder AB
Org nr 556536-0277

	2015	2014	2013	2012 *	2011 *
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	886	876	863	846	814
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-4	-1	-1	-2	-7
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	439	373	361	396	462
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm) *	-216	-206	-181	-144	-90
Driftkostnader (kr / kvm)	-440	-433	-421	-448	-431
Underhållskostnader (kr / kvm)	-161	-170	-155	-186	-176
Centrala kostnader (kr / kvm)	-36	-34	-32	-34	-32
Driftöverskott (kr / kvm)	210	200	207	131	127
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	6	27	29	25	18

* gäller uthyrningsbar yta

Utfall balanserat styrkort

Serviceindex**	-	80	81	-	-
Produktindex**	-	75	77	-	-
NBI, NöjdBoendeindex	-	-	-	65	66
NMI, NöjdMedarbetarindex	-	-	-	-	-
MMI, Motiverad medarbetarindex	-	77	72	-	77
Inflytande	-	-	-	64	68
Miljö	-	-	-	73	74
Fastighetsresultat **	82 384	81 758	80 031	38 115	36 679

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

* År 2012 och 2011 är upprättat enligt gamla redovisningsprincipen.

Övriga år är upprättat enligt K3-regler.

** 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 företags skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

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

Direktavkastning

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Uthyrd 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

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2015	2014
Intäkter			
Hysesintäkter	2	190 377	188 279
Förvaltningsintäkter	3	4 636	3 649
Summa intäkter		195 013	191 928
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-96 225	-94 410
Underhållskostnader		-35 108	-37 145
Fastighetsavgift/-skatt		-3 326	-3 326
		-134 659	-134 881
Driftsöverskott		60 354	57 047
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	8	-19 019	-19 703
Bruttoresultat		41 335	37 344
Centrala kostnader	5	-7 964	-7 390
Övriga kostnader i rörelsen	6	-6 596	-5 989
Rörelseresultat	7	26 775	23 965
Finansiella intäkter		45	107
Finansiella kostnader		-7 207	-8 541
Finansnetto	9, 26	-7 162	-8 434
Resultat efter finansiella poster	27	19 613	15 531
Förändring periodiseringsfond		-	-400
Avskrivning utöver plan		-9 838	-2 424
Erhållna koncernbidrag		17 000	-
Bokslutsdispositioner	10	7 162	-2 824
Resultat före skatt		26 775	12 707
Skatt på årets resultat	11	-5 960	-3 141
Årets resultat		20 815	9 566

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkterna var 190,4 mnkr år 2015 att jämföra med 188,3 år 2014. Ökningen är 2,1 mnkr eller 1,1 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en intäktsökning om 0,71% (0,95% från 1 april), inklusive hyressättningsavgiften eller 1,8 mnkr avseende lägenhetshyror. Intäkter från individuell mätning har ökat med 0,2 mnkr.

Hysesintäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,4 mnkr och från P-automater en minskning med 0,05 mnkr.

Bruttointäkter lokaler har minskat med 0,07 mnkr.

Hysesbortfallet har ökat med 0,3 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har ökat med 0,6 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har minskat med 0,4 mnkr.

I bortfallet för lägenheter ingår avställda lägenheter pga ombyggnation samt hyresrabatter för de hyresgäster som berörs av ombyggnationen. Bortfall p-platser har ökat med 0,1 mnkr.

Per den 31 december 2015 fanns inga outhyrda lägenheter.

<u>Hyresbortfall, mnkr</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lägenheter	-0,8	-0,2
Lokaler	-3,9	-4,3
Övrigt	-0,8	-0,7
	<u>-5,5</u>	<u>-5,2</u>

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

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 1,8 mnkr eller 1,9 %, från -94,4 mnkr 2014 till -96,2 mnkr år 2015. De taxebundna kostnaderna står för 48 % av driftskostnaderna eller ca 46,5 mnkr.

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

Värmekostnaderna har ökat med 1,4 mnkr eller 6,9% och beror på ökad förbrukning mellan åren.

Elkostnaderna har minskat med 0,6 mnkr eller 5,1%. En prisjustering neråt samt något lägre förbrukning 2015.

Vattenkostnaderna har ökat med 0,4 mnkr eller 5,3%, vilket både beror på höjd vattentaxa samt ökad förbrukning.

Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen.

Fastighetsskötsel har minskat med 0,4 mnkr och avser främst minskade kostnader för fasta avtal för fastighetsskötsel och städ. Även lägre kostnader för snöröjning är en bidragande orsak.

Renhållning har ökat med 0,4 mnkr eller 7,3%.

Driftsadministration har ökat med 0,7 mnkr och avser till största delen ökade totala personalkostnader.

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

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 440 kronor år 2015 att jämföra med 433 kronor år 2014.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 35,1 mnkr år 2015 mot 37,1 mnkr år 2014, eller 161 kr/kvm år 2015 i jämförelse med 170 kr/kvm år 2014.

Under 2015 har fogning av husfasader i östra Gårdsten på Salviagatan gjorts.

Fönsterbyten har fortsatt under året i västra Gårdsten. Sju av elva gårdar är nu klara med byten av köks-, grovköks-, sovrums-, förråds- och trapphusfönster på lamellhusen och gavelfönster har bytts på loftgångshusen. Detta är ett mångårigt projekt som fortlöper 2016 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.

Bolaget har påbörjat relining av avloppsstammarna i östra Gårdsten och det arbetet kommer att fortgå under ett flertal år framöver.

I affärsbyggnaden vid Kaneltorget har 4 konferensrum renoverats och dessa stod klara för uthyrning i slutet av december 2015. Ett komplement till konferenslokalen Idéum.

Ett EU-finansierat projekt - Celsius - har genomförts under året. Projektet syftar till att minska den totala energiförbrukningen genom att bland annat utnyttja potentialen hos fjärrvärme. Ett större antal tvättmaskiner drivs idag med fjärrvärme i västra Gårdsten. Göteborg Energi driver projektet.

Under 2015 har 71 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra området. I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare.

Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten är oförändrad mot föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 3,4 mnkr, från 57,0 mnkr år 2014 till 60,4 mnkr år 2015. Ökningen mellan åren förklaras av ökade hyresintäkter samt lägre underhållskostnader mot föregående år.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

	2015	2014
Planenliga avskrivningar mnkr	-19,0	-19,3
Nedskrivning (2014)	-	-0,4
Totala avskrivningar	-19,0	-19,7

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 8,0 mnkr för 2015 att jämföra med 7,4 mnkr för 2014.

Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsökningen är 0,6 mnkr (10%) där större delen utgör ökade personalkostnader.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2015 i jämförelse med år 2014 har minskat räntekostnaderna med drygt 1,3 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2015 totalt 7,0 mnkr att jämföra med 8,3 mnkr år 2014.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på -7,2 mnkr år 2015 mot -8,4 mnkr år 2014.

Resultat efter finansnetto

Samttaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 19,6 mnkr för år 2015 i jämförelse med år 2014 som gav 15,5 mnkr.

Bokslutsdispositioner

2015 års bokslutsdispositioner består utav två poster, avskrivningar utöver plan samt erhållet koncernbidrag.

Föregående år erhöles inget koncernbidrag. Periodiseringsfond bokades 2014.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,2 mnkr och uppskjuten skatt på 5,8 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader.

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

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1 498	1 414
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	501 059	492 139
Inventarier	14	11 640	11 747
Pågående ny-/ombyggnationer	15	16 807	12 989
Summa materiella anläggningstillgångar		529 506	516 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjutna skattefordringar	17	49 606	55 412
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 646	55 452
Summa anläggningstillgångar		580 650	573 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 100	1 668
Fordringar hos koncernföretag	18	43 887	21 236
Övriga fordringar		2 127	1 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 390	2 742
Summa korta fordringar		49 504	27 567
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		49 505	27 568
SUMMA TILLGÅNGAR		630 155	601 309

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		251 632	242 066
Årets resultat		20 815	9 566
Summa fritt eget kapital		272 447	251 632
Summa eget kapital		273 647	252 832
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2014		400	400
Ack avskrivningar utöver plan		17 261	7 423
Summa obeskattade reserver	20	17 661	7 823
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	-
Summa avsättningar		0	0
Låneskulder, långfristiga räntebärande			
Skuld till moderbolaget	21, 22	300 000	300 000
Summa låneskulder		300 000	300 000
Rörelseskulder, kortfristiga ej räntebärande			
Leverantörsskulder		14 165	16 437
Skulder till koncernföretag		495	1 357
Aktuella skatteskulder		-	281
Övriga kortfristiga skulder		702	661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23 485	21 918
Summa rörelseskulder		38 847	40 654
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		630 155	601 309
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter (för skulder till kreditinstitut)	28	-	-
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		279	271

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 6,9 mnkr från 573,7 mnkr vid föregående årsskifte till till 580,6 mnkr per 31 december 2015. 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 2015, 0,2 mnkr, och med årets avskrivningar är det bokförda värdet 0,9 mnkr vid årets slut. Några pågående projekt ligger under immateriella anläggningstillgångar, 0,6 mnkr och avser koncernens intranät, ett diarie/ärende hanteringssystem samt en ny hemsida för bolaget. Totalt bokfört värde 1,5 mnkr vid årets slut.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 12,6 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 31,1 mnkr, med avdrag för planerliga avskrivningar, 17,5 mnkr samt utrangeringar 1,0 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med -5,9 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planerliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 21,9 mnkr, från 27,6 mnkr vid föregående årsskifte till årets 49,5 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till ökade fordringar hos koncernföretag, 22,7 mnkr, och består av ökad behållning i del av koncernkontosystem samt årets koncernbidrag som bokats som fordran (17 mnkr).

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 20,8 mnkr. Skillnaden mellan årens resultat är en ökning med 11,2 mnkr. Balanserad vinst har ökat med 9,5 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 2015 och 2014.

Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år. Den totala skulden per 31 december 2015 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat med 1,9 mnkr mellan åren. År 2014 redovisades 40,7 mnkr mot 38,8 mnkr år 2015 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 14,2 mnkr år 2015 mot 16,4 mnkr år 2014 och står för merparten av förändringen. Skulder till koncernföretag samt övriga kortfristiga skulder har minskat med tillsammans totalt 1,1 mnkr. Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 23,5 mnkr år 2015 och ligger något högre än föregående år då 21,9 mnkr redovisats. För 2015 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2014.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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
Ingående balans 2015-01-01	1 000	200	251 632
Utdelning			-
Årets resultat			20 815
Utgående balans 2015-12-31	1 000	200	272 447

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

		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		26 775	23 965
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	19 093	20 126
Erhållen finansiella intäkter		45	107
Erlagd ränta		-7 281	-8 654
Erhållna räntebidrag		-	-
Betald skatt		- 435	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 197	35 544
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	-6 389	-12 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 808	22 583
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-30 132	-21 437
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 676	-1 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 808	-22 891
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-1 092
Kapitalöverföring utdelning		-	1 400
Kapitalöverföring koncernbidrag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	308
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1
Outnyttjade kreditlöften		0	0
Summa disponibla medel		1	1
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-300 000	-300 000
Minskning/Ökning av räntebärande låneskuld		-	-
Ökning/minskning av likvida medel		-	-
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-300 000	-300 000

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren ökat med 9,2 mnkr och avser poster åt olika håll.

År 2015 är rörelseresultatet positivt, 26,8 mnkr att jämföra med 2014 då rörelseresultatet var 24,0 mnkr, en ökning med 2,8 mnkr. Lägre erlagda räntekostnader vilket påverkat kassaflödet positivt med 1,4 mnkr.

Betald skatt 2015 minskar kassaflödet med 0,4 mnkr.

Merparten av den resterande skillnaden mellan åren är ökade kortfristiga fordringar samt minskade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet positivt med 6,6 mnkr. Justeringsposter har minskat med 1,0 mnkr.

Justeringsposterna består utav årets avskrivningar samt utraneringar.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har ökat med 8,7 mnkr mellan åren. Garaget i Gårdstens centrum etapp 2, Solhus 3 solceller Peppargatan samt fönsterbyten i västra Gårdsten var de projekt som färdigställdes under 2015. Övriga projekt fortlöper över årsskiftet.

Totalt sett har bolaget investerat 31,8 mnkr år 2015 i jämförelse med 22,9 mnkr år 2014.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 0,3 mnkr 2014 och 0 mnkr 2015. Förändringen utgörs av 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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

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

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

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

Inventarier

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justeras för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt den skattesats som är föreskriven eller aviserad på balansdagen.

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller till den tidpunkt då den skall regleras. Redovisning sker då det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner

Pensionspremier avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas löpande i resultaträkningen. Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis vilken bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Leasing**Leasegivare**

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

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt avseende personbilar och vissa kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

Offentliga bidrag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Affärsområde och geografiska områden

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

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
Bostäder	174 469	172 968
Lokaler	7 989	7 725
Övrigt	7 919	7 586
	190 377	188 279

För sjunde året i rad finns per 31 december 2015 inga outhyrda lägenheter i bolaget. Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9-12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

	2015	2014
Inom ett år	7 901	7 994
Mellan ett och fem år	10 968	11 211
Senare än fem år	268	0
Summa	19 137	19 205

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2015	2014
Förvaltningsuppdrag	468	69
Kravavgifter	303	369
Övrigt	3 865	3 211
	4 636	3 649

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

	2015	2014
Värme	-21 821	-20 407
El	-10 930	-11 512
Vatten	-8 392	-7 970
Renhållning	-5 367	-5 000
Fastighetsskötsel	-19 277	-19 633
Reparationer / löpande underhåll	-11 847	-11 637
Driftsadministration	-12 524	-11 870
Övriga driftskostnader	-6 067	-6 381
	-96 225	-94 410

Leasingavgifter

	2015	2014
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-474	-376
Inom ett år	-237	-376
Mellan ett och fem år	-237	-210
Senare än fem år	-	-

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner, elbilar samt extern lokallhyra.

Not 5 Centrala kostnader

	2015	2014
Centrala kostnader	-6 426	-6 389
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-1482	-945
	-7 964	-7 390

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

I centrala kostnader ingår arvoden enligt nedan.	2015	2014
Revisionsarvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	-182	-201
Revisionsverksamhet utöver uppdraget	-	-
	-182	-201

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -9 tkr (-133 tkr).

Not 6 Övriga kostnader i rörelsen

	2015	2014
Gårdstensbyrå	-759	-776
Trygghetsgruppen	-4 156	-3 339
Ungdomsarbeten	-1 012	-1 187
Utvecklings- och utredningsprojekt	-669	-534
Utrangeringsförlust komponent *	-	-153
	-6 596	-5 989

* redovisas under avskrivningar år 2015

Not 7 Personalkostnader

	2015	2014
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 177	-1 027
Övriga anställda	-13 582	-13 269
Summa löner och ersättningar	-14 759	-14 296

Pensionskostnader

VD	-425	-409
Övriga anställda	-1 249	-1 001
Summa pensionskostnader	-1 674	-1 410

Övriga sociala kostnader	-5 084	-4 700
	-5 084	-4 700

Summa personalkostnader	-21 517	-20 406
--------------------------------	----------------	----------------

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

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

Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen.

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

Ersättningar och förmåner under 2015:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-106	-	-	-106
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1 071	-2	-425	-1 498
Övr. ledande befattningshavare	-1 755	-6	-347	-2 108
	-2 932	-8	-772	-3 712

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-86	-	-	-86
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Tillförordnad Verkställande direktör *	-941	-3	-409	-1 353
Övr. ledande befattningshavare	-1 720	-7	-314	-2 041
	-2 747	-10	-723	-3 480

* Bolaget hade år 2014 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 VD och övriga ledande befattningshavare går i pension vid 65 års ålder.

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

Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

För VD gäller följande;

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

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

Avgångsvederlaget är ej tjänstepensions- eller semesterlönegrundande.

Medelantal anställda

	2015	2014
Kvinnor	20	21
Män	29	29
	<u>49</u>	<u>50</u>

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

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse	2015	2014
Kvinnor	4	4
Män	3	3
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	2	2

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2015	2014
--	------	------

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen

Immateriella anläggningstillgångar	-597	-560
Markanläggningar	-1 152	-1 152
Byggnader	-16 215	-17 053
Inventarier	-1 055	-938
	<u>-19 019</u>	<u>-19 703</u>

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader

Avskrivning av inventarier	-74	-68
----------------------------	-----	-----

Summa avskrivningar

	<u>-19 093</u>	<u>-19 771</u>
--	----------------	----------------

Not 9 Finansnetto

	2015	2014
--	------	------

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

Ränteintäkter från koncernbolag	32	93
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	11	12
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	<u>45</u>	<u>107</u>

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader till koncernbolag	-7 029	-8 300
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-148	-216
Räntekostnader, externa	-11	-6
Övriga finansiella kostnader, externa	-19	-19
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	<u>-7 207</u>	<u>-8 541</u>

Finansnetto

	<u>-7 162</u>	<u>-8 434</u>
--	---------------	---------------

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
--	------	------

Avsättning till periodiseringsfond	-	- 400
Avskrivningar utöver plan	-9 838	-2 424
Erhållet koncernbidrag	17 000	-
Summa bokslutsdispositioner	<u>7 162</u>	<u>-2 824</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat	2015	2014
Aktuell skatt	-154	-333
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-5 806	-2 808
Skatt på årets resultat	-5 960	-3 141

Belopp i tkr

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

	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	26 775	12 707
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	-5891	-2 795
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-14	-5
Justeringar avseende tidigare år	-55	-341
Redovisad skatt på årets resultat	-5 960	-3 141

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2015	2014
Ingående balans	2 957	2 821
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	681	136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 638	2 957
Ingående avskrivningar	-1543	-983
Årets avskrivningar	-597	-560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 140	-1 543
Utgående planenligt restvärde	1 498	1 414

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem.

Not 13 FörvaltningsfastigheterBokfört värde

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

Mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets försäljningar	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Återförd nedskrivning	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	0	0
Taxeringsvärde	230 174	230 174

Markanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 541	22 541
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 541</u>	<u>22 541</u>
Ingående avskrivningar	-8 170	-7 018
Årets avskrivningar	-1 152	-1 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 322</u>	<u>-8 170</u>
Utgående planenligt restvärde	13 219	14 371

Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	626 325	619 878
Inköp	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-3 105	-180
Omklassificeringar	26 261	6 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>649 481</u>	<u>626 325</u>
Ingående nedskrivningar	-444	-
Återförd nedskrivning	-	-
Årets nedskrivningar	-	-444
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-444	-444
Ingående avskrivningar	-158 011	-141 954
Försäljningar/utrangeringar	2 132	27
Årets avskrivningar	-14 669	-16 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-170 548</u>	<u>-158 011</u>
Utgående planenligt restvärde	478 489	467 870

Redovisade omklassificeringar:

		År	Tkr	Tkr
Centrum Garaget Etapp 2	Gårdsten 6:3	2015	15 966	-
Solhus 3 solceller Peppargatan	Gårdsten 12:15	2015	3 458	-
Fönsterbyte Västra Gårdsten	Gårdsten 12:15	2014/2015	6 837	6 627
			<u>26 261</u>	<u>6 627</u>

Byggnadsinventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 453	10 517
Inköp	-	-
Omklassificeringar	26	936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 453
Ingående avskrivningar	-1 555	-1 029
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-573	-526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 128	-1 555
Utgående planenligt restvärde	9 351	9 898

Under föregående år, samt en mindre summa i år, har det koncerngemensamma bredbandsprojektet aktiverats. Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 14). Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	501 059	492 139
Taxeringsvärde byggnad	735 834	735 834
Summa taxeringsvärde, mark och byggnad	966 008	966 008
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	726 544	744 016

Avkastningsvärde

	2015	2014
Ingående avkastningsvärde	1 225 475	1 129 572
Investeringar	31 127	22 755
Värdetförändring	226 573	73 148
Utgående avkastningsvärde	1 483 175	1 225 475

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 åldersberoende och uppgår för bolagets bostäder till 450-538 (460-544) kr/kvm och för lokaler till 319-394 (319-403) 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 5,6 % (6,5%).

För andra ytor än bostadsytor har ett generell avkastningskrav tillämpats som är 9,3% (9,5%).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 190,4 mnkr (188,3 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till -134,7 mnkr (-134,9 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 30,1 mnkr (21,4 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 16,8 mnkr (13,0 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 1 483 mnkr (1 225 mnkr).

Not 14 Inventarier**Belopp i tkr****2015-12-31 2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	18 107	16 078
Försäljning/utrangering	- 190	- 225
Omklassificering	27	936
Inköp	995	1 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 939</u>	<u>18 107</u>
Ingående avskrivningar	-6 360	-5 377
Försäljning/utrangering	190	23
Årets avskrivningar	-1 129	-1 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 299</u>	<u>-6 360</u>
Utgående planenligt restvärde	11 640	11 747

Under föregående år, samt en mindre summa i år, har det koncerngemensamma bredbandsprojektet aktiverats. Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 13).

Not 15 Pågående nyanläggningar**2015-12-31 2014-12-31**

Ingående balans	12 989	50
Under året nedlagda kostnader	30 132	21 437
Omklassificeringar	-26 314	-8 498
Utgående balans	<u>16 807</u>	<u>12 989</u>

Redovisade pågående projekt:

	År	2015-12-31	2014-12-31
Centrum Garaget Gårdsten 6:3	2014/2015	3 035	6 588
Muskot 10 Seniorlägenheter	2014/2015	13 321	1 669
Solhus 2 Växthus	2014/2015	451	119
Solhus 3 solceller Peppargatan	2014		4 613
		<u>16 807</u>	<u>12 989</u>

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

2015-12-31 2014-12-31

Ingående balans	55 412	58 221
Årets förändring av temporära skillnader	-5 806	-2 809
Utgående balans	<u>49 606</u>	<u>55 412</u>

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	49 606	55 412
Underskottsavdrag	-	-
Uppskjutna skattefordringar, netto	49 606	55 412

Not 18 Fordringar hos koncernföretag**2015-12-31 2014-12-31**

Moderbolaget avseende koncernbidrag	17 000	-
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	26 701	21 236
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	186	-
	43 887	21 236

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Förutbetald försäkring	172	94
Förutbetalda arrenden/tomträtsavg.	192	192
Övrigt	1 026	2 456
	1 390	2 742

Not 20 Obeskattade reserver**2015-12-31 2014-12-31**

Periodiseringsfond	400	400
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	17 261	7 423
Summa obeskattade reserver	17 661	7 823

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

Not 21 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr

	2015-12-31		2014-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0

Bolagets räntebärande skulder utgörs av lån från moderbolaget som finansierar sig med lån från kommunen och på MTN-marknaden. Förfallotiden överstiger fem år. se vidare not 26

Not 22 Skuldernas förfallotider samt outnyttjade kreditavtal

Skuld till moderbolaget är långfristigt och förfaller senare än 5 år. All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad. Samtliga kortfristiga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Upplupna räntekostnader lån	568	677
Upplupna sociala avgifter	407	351
Upplupna personalkostnader	2 473	2 191
Upplupna kostnader för underhåll	-	357
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	5 554	4 656
Förutbetalda hyresintäkter	13 799	13 369
Övrigt	684	317
	23 485	21 918

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm**2015-12-31 2014-12-31**

Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	597	560
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	17 523	18 767
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-	444
Resultat försäljning av anl tillgångar	-	202
Utrangeringsförlust komponent	973	153
	19 093	20 126

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital**2015-12-31 2014-12-31**

Ökning (-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-4 937	-10 648
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-1 452	-2 313
	-6 389	-12 961

Not 26 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 20-21.

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2015 till -7,2 mnkr (-8,4 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,6 mnkr (-0,6 mnkr). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,2 mnkr, vilket beror på lägre räntekostnader under 2015.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 273,6 mnkr (252,8 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,6 procent (43,1). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 053,5 mnkr (830,9 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,4 procent (65,0). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lånet i cert-strukturen har förfall längre än 5 år. Bolaget har även tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 27 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

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

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

Intäkter	2015	2014
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2%	1%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4%	6%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	35%	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 28 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 29 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2016.

Angered den 8 februari år 2016

Mariette Hilmersson
Ordförande

Lucian Cindea

Asha Adnan

Roland Smith

Marek Hom

Jaroslava Tolicova

Malena Remic

Michael Piroanto
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 8 februari 2016

Gerhard Annvik
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Tove Adlerberth
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 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 3-47.

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 2015 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 2015.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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.

Göteborg den 2016-02-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2015

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 verksamhet under år 2015.

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 verkställande direktör i en granskningsredogörelse. 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 8 februari 2016

Tove Adlerberth
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Gerhard Annvik
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	39 473	944	40 417	189 919	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	446	32 831	4 201	37 032	161 760	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1971	736	52 697	5 689	58 386	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	7 522	8 806	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	21 086	218 529	966 008	