



GÅRDSTENSBOSTÄDER
ÅRSREDOVISNING 2020

Gårdstensbostäder AB
Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsret 2020

Verksamhetsbeskrivning

VD har ordet	3
Nyckeltal	5
Introduktion	6
Gårdstensmodellen	7
Social hållbarhet	8
Samarbetsplattform 2025.2	11
Ekologisk hållbarhet	12
Ekonomisk hållbarhet	14
Omvärld och marknad	16
Förvaltningsberättelse	17

Finansiella rapporter

Sammandrag av verksamheten	28
Resultaträkning	31
Balansräkning	34
Förändringar i eget kapital	37
Kassaflödesanalys	38
Noter	40
Revisionsberättelse	57
Granskningsrapport	59
Fastighetsförteckning	60

VD har ordet

Coronapandemin har präglat 2020 och är något som har påverkat oss alla. Vi på Gårdstensbostäder har fått ställa om vårt sätt att arbeta för att bidra till minskad smittspridning. Vissa aktiviteter har ställts in, som till exempel boendemöten och den populära trygghetsmässan. Annat har fortsatt som planerat, underhållen av husen har inte påverkats eftersom det framförallt handlat om utvändigt underhåll.

Krisen har skapat nya behov – behov som vi på Gårdstensbostäder har försökt att möta.

Att skapa arbetstillfällen i området har alltid varit en central del i Gårdstensmodellen. I somras – då få kunde resa utomlands – var behovet av sysselsättning extra stort. Därför är vi glada att vi kunde erbjuda fler sommarjobb än någonsin, även till ungdomar utanför Gårdsten. Vi gav 153 ungdomar sommarjobb, en ökning med 18 procent jämfört med 2019. Även under resten av året har Gårdstensbostäder gett arbete åt ungdomar, som på så sätt kunnat skaffa sig viktiga erfarenheter och nätverk inför det fortsatta jobbsökandet.

Våra hälsofrämjande aktiviteter har fortsatt. En del av vår verksamhet har ändrat inriktning och en stor del av vårt program har flyttat utomhus. Att Dalens utegym blev helt färdigt under våren var väldigt bra och mycket av den träning som Hälsostugan erbjuder har ägt rum där. Under året har vi försökt fokusera extra på seniorer som i och med coronarestriktionerna riskerat att bli isolerade. Att minska känslan av ensamhet bland äldre har varit angeläget i en tid när många mötesplatser varit nedstängda. I samarbete med Senior Göteborg har vi genomfört "Kultur till kvarteret" där hyresgäster kunnat lyssna på konserter och köra från sina balkonger och fönster. I december spred Göteborgs Luciatrupp från Hvitfeldtska välbehörlig julstämning.

Coronakrisen har även tydliggjort problemen med trångboddhet, som i vissa fall fått förödande konsekvenser i form av ökad dödlighet. Att fortsätta bygga bostäder är avgörande för att få bukt med trångboddheten. Därför är det glädjande att vision 2025, med 1 500 nya bostäder i olika upplåtelseformer och med ett flertal aktörer involverade, håller på att förverkligas i Gårdsten. Diskussionerna kring generationsboendet öster om Kaneltorget, där till exempel barn och barnbarn kan bo på underplan och farmor- och farfar på övre plan, fortsätter. Detta kommer att bli en flexibel och modern boendeform som ger stora vinster både ur de äldres och barnens perspektiv.

Det lokala har sällan varit viktigare än i år. Att få till ett levande familjärt centrum är en av våra viktigaste prioriteringar framöver och arbetet med centrumutvecklingen fortsätter. Vi släpper inte diskussionen om en ny skola "mitt i byn". Gårdsten förtjänar en riktigt bra skola, där barnen får växa genom kunskap och på så vis får möjlighet att förverkliga sina mål och sina drömmar. Därför ser vi framemot att den nu utdömda och tomma Gårdstensskolan rivs och att det byggs en ny.

Långsiktighet är ett viktigt ledord för oss. Det arbete som vi påbörjade när Gårdstensbostäder bildades 1997, det vi kallar Gårdstensmodellen, går vidare. 2019 ströks Gårdsten officiellt från polisens lista över särskilt utsatta områden. Att

2

Framtidenkoncernen har beslutat att ha Gårdstensbostädernas arbete som utgångspunkt och förebild för satsningar i andra områden är glädjande. Vi har visat att det går att vända en negativ utveckling i ett område. Nu fortsätter resan.

Gårdsten 2021-02-04
Michael Pirosanto
VD



Nyckeltal:**Serviceindex**

79,6 %

(2019: 79,8 %)

Hyresgäster

135 deltog i boendedialoger under 2020

(2019: 1 400 deltagare)

Sommarjobb

153

(2019: 131 sommarjobb)

Arbetsstillfällen

314

(2019: 265 arbetsstillfällen)

Svarsfrekvens AktivBo

65%

(2019: 72,2%)

Produktindex

77,7 %

(2019: 75,8 %)

Trygghetsindex

78,5 %

(2019: 78,8 % %)

d

Introduktion

Gårdstensbostäder är en del av Framtidenkoncernen och delar den koncerngemensamma visionen – att bygga ett hållbart samhälle för framtiden. Uppdraget är långsiktigt och får inte äventyra framtida generationers förutsättningar för ett gott liv i en god miljö. Därför har vi på Gårdstensbostäder med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör, både i det dagliga arbetet och i planering inför framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand och en del får inte utvecklas på bekostnad av en annan.

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

Gårdstensmodellen – ett arbete som gett resultat

Det långsiktiga arbetet med Gårdstensmodellen har givit resultat – och visar att det går att vända utvecklingen. 2019 ströks Gårdsten officiellt från polisens lista över särskilt utsatta områden. Under det gångna verksamhetsåret har Gårdstensbostäder prisats för sitt arbete. I slutet av januari tog Gårdstensbostäders vd Michael Pirosanto emot tidningen Fokus pris Årets Samhällsbyggare 2019. Utmärkelsen delas ut till en person som under året stuckit ut på ett sätt som förändrat Sverige till det bättre. Juryns motivering löd: *"Att vända utvecklingen i det som polisen kallar särskilt utsatta bostadsområden kan verka hopplöst. Årets samhällsbyggare är den första som lyckats och arbetet började med den egna rollen. Som hyresvärd finns både närvaron, styrkan och, i bästa fall, legitimitet för att kunna lyfta ett område. I somras plockades Gårdsten utanför Göteborg, som första område, bort från polisens lista över särskilt utsatta områden"*.

Den 29 januari var det dags igen. Bland 60 nominerade konkurrenter stod Gårdstensbostäder som vinnare när New Property-priset 2019 delades ut på Fastighetsgalan i Stockholm. SAS tidigare vd Jan Carlzon, som var med i juryn, lämnade följande motivering: *"Hur hanterar vi de utsatta områdena och hur bemöter vi dem som bor där. Vissa politikernas förslag är att vi river dem. Men de har ingen ekonomiexamen. Det rimligaste är att vi tar hand om vårt fastighetsbestånd och våra hyresgäster. Det går att vända negativ utveckling om man gör på rätt sätt. Pristagarens modell har blivit en förebild för andra fastighetsägare, där förvaltarna fattar besluten, anställda och styrelse bor och verkar i området och man tar socialt ansvar. I samverkan med myndigheter har man minskat brotten med över 60 procent. Detta har lett till att området inte längre är med i polisens lista över särskilt utsatta områden"*.

På plats vid utdelningen fanns stolta medarbetare från Gårdstensbostäder. Prissumman som delades ut var 50 000 kronor och ska användas till ungdomsverksamhet i Gårdsten.

9

Social hållbarhet

Det har varit ett annorlunda år, präglad av coronapandemin. Liksom i resten av samhället har Gårdstensbostäder förändrat sitt sätt att arbeta. Mycket har fått skjutas på framtiden eller ställas in i ett led i att försöka minska smittspridningen: boendemöten, trygghetsmässan och trygghetsvandringar. Även i kontakten med hyresgästerna har mycket förändrats. Fysiska lägenhetsvisningar har ställts in och Gårdstensbostäder har i stället arbetat med att de sökande ska få ta del av bilder på lägenheterna. Före hembesök har hyresgästen kontaktats för att se om alla i hushållet är friska och om någon tillhör en riskgrupp. I denna oroliga tid har Gårdstensbostäder jobbat för att ge fortsatt hög service till hyresgästerna.

Det framgångsrika, långsiktiga arbetet med Gårdstensmodellen har fortsatt som förut och samhällsbygget går vidare. Grundkonceptet är detsamma som sedan starten 1997:

- Bolaget ska finnas på plats i Gårdsten, nära de boende.
- Verkligt boendeinflytande med hyresgäster som ordinarie ledamöter i bolagsstyrelsen.
- Aktivt arbete för att skapa arbetstillfällen i området.
- Aktiviteter för barn och ungdomar.
- Närvaro och boendeservice 365 dagar om året.

Gårdstensmodellen som förebild

Framtidenkoncernen, som Gårdstensbostäder ingår i, har som mål att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Framtidenkoncernen har beslutat att ta tillvara Gårdstensbostäders arbete som en utgångspunkt för satsningar i andra områden. Man har under 2020 beslutat om en övergripande strategisk plan, superförvaltning, för hur arbetet ska bedrivas och där Gårdstensmodellen är förebild.

Superförvaltningen innebär:

- Fastigheterna inventeras utifrån trygghetsperspektiv och åtgärder, till exempel kring belysning och lås, vidtas om det behövs.
- Kontor med personal i området är öppet sju dagar i veckan.
- Löpande trygghetsdialoger med hyresgäster görs för att identifiera var och när otrygghet upplevs. Dessa följs upp med relevanta åtgärder.
- Trygghetsvärdar finns på plats under kvällar och helger.
- Nolltolerans för kriminell verksamhet på torg, i trappuppgångar, källare, garage och parkeringar.
- Riktiga hyresförhållanden i lägenheterna.
- Klotter och skadegörelse åtgärdas inom 24 timmar.
- Sophanteringen ska ske utan nedskräpning. Detta är ett arbete som sker tillsammans med hyresgästerna.

Stort intresse för Gårdsten

Politiker från olika delar av landet har under det gångna året visat stort intresse för att besöka Gårdsten. I oktober besökte bostads- och finansminister Per Bolund området. I stället för ett klassiskt föredrag valde Gårdstensbostäder att ta med Per Bolund och hans delegation på en vandring i Gårdsten. Per Bolund ville bland annat titta närmare på den nybyggnation som genomförs med hjälp av statligt investeringsstöd, något Miljöpartiet varit involverade i. Därför gjordes ett stopp vid Saffransgatan där det

pågår en byggnation av 42 hyreslägenheter och som görs med hjälp av statligt investeringsstöd. Ministern var imponerad av utvecklingen i Gårdsten och att man lyckats skapa framtidstro genom långsiktiga satsningar.

Ola Johansson, Centerpartiets bostadspolitiska talesperson och riksdagsman från Kungsbacka, besökte Gårdsten för tredje året i rad. Gårdstensbostädernas vd Michael Pirosanto berättade om Gårdstensbostädernas start, då det fanns 800 tomma lägenheter i området, och utveckling fram till idag, då det är cirka 1 000 sökande till varje lägenhet. Ola Johansson var imponerad av långsiktigheten i arbetet.

Brott per 1000 invånare

Brottligheten har legat på en stabil nivå men antalet brott per 1 000 invånare för 2020 har ökat. Det har gått från 62 brott per 1 000 invånare till 70. Det beror främst på en hög andel bedrägeribrott under året.

Våga bry dig

Gårdstensbostäder har, tillsammans med sina systerbolag, samlats kring budskapet Våga bry dig. Tanken är att uppmuntra hyresgäster och andra att agera när det finns en oro att någon far illa. Det kan handla om oro för våld inom en familj, men också om att uppmärksamma en äldre granne som verkar må dåligt, eller någon som är ensam.

Trygghetsgruppen

Trygghetsgruppen har arbetat för ett tryggare Gårdsten sedan 2002. De finns på plats 365 dagar om året – på kvällar och helger – och tar hand om de problem som dyker upp.

De trygghetsvandringar som Trygghetsgruppen genomför varje år tillsammans med övrig personal, där deltagarna bland annat vandrar runt och identifierar otrygga platser, har i år fått ske av gruppen själv på grund av coronapandemin.

Fler jobb

Att skapa arbetstillfällen för gårdstensborna är en central del i Gårdstensmodellen. Det sker genom Gårdstensbyrån, vars inriktning i början var att skapa arbetstillfällen. Efterhand har verksamheten utvecklats till att även skapa meningsfulla aktiviteter för barn, unga och vuxna i stadsdelen.

Eftersom det under sommaren var svårare att resa på grund av coronapandemin var behovet av aktiviteter extra stort. 2020 var det 153 ungdomar, 69 tjejer och 84 killar, som sommarjobbade i Gårdsten. 82 procent av dem var Gårdstensbor och resterande 19 procent kom från Hammarkullen, Hjällbo och Rannebergen. Totalt har Gårdstensbostäder ökat antal sommarjobbade med 18 procent jämfört med 2019.

De flesta arbetade med utemiljön: klippte gräs, rensade ogräs, oljade lekplatser och hjälpte huscheferna på olika sätt. Äldre ungdomar var arbetsledare för de yngre. Ungdomarna arbetade i perioder om tre veckor under tiden 15 juni-14 augusti. Även resten av året har Gårdstensbostäder skapat jobb på olika sätt, till exempel har man anlitat skolungdomar för att dela ut Gårdstensbladet eller för att städa i området. Sammanlagt under året skapades totalt 314 jobb. Sedan 1998 har över 3 700 arbetstillfällen skapats både inom och utanför Gårdsten i olika samarbeten.

Hälsöfrämjande aktiviteter

Hälsostugan – som är en del av Gårdstensbyrån och är Gårdstens egen mötesplats för hälsa och gemenskap och som drivs i samarbete med Angereds Närsjukhus, Göteborgsvarvet och Angered Arena – planerade på grund av coronapandemin om sin verksamhet till utomhusaktiviteter. Promenad med styrkepaus för seniorer, uteträning för föräldrar med barn, och cirkelpass vid utegymmet är några av de punkter som stått på programmet. Att Dalens utegym blev helt klart under våren var väldigt bra. De boende har varit med och påverkat utformningen och nya Dalen har blivit en grön mötesplats med kombinerat utegym och en större lekplats.

Ungdomsaktiviteter

Under coronapandemin har ungdomsaktiviteter som fotbollsträning med Gais och fritidsklubben Diamanten fortsatt som vanligt. Varje tisdag och torsdag har det varit fotbollsträning. Cirka 100 barn är medlemmar i Gais i Gårdsten. 16-22 juni genomfördes sommarfotbollen i samarbete med Gais. Barn mellan 6-12 år fick möjlighet att slipa på fotbollskunskaperna. Cirka 40 barn deltog.

Seglarskola

Den populära seglarskolan, som arrangerades för 15:onde året i rad, gick av stapeln 14-26 juni då två gäng segelintresserade nybörjare fick lära sig segla. Seglarskolan är ett samarbete mellan GKSS, Rotary Långedrag och Gårdstensbostäder och äger rum i Långedrag. Senare under sommaren anordnades även en fortsättningskurs. Sammanlagt deltog 27 barn och ungdomar.

Hopp och spring

En uppskattad aktivitet har varit hopp- och springskolan under sommaren för barn i åldrarna 8-12 år, med fokus på rörelse och lek utomhus. I genomsnitt deltog cirka 15 barn per gång. Hopp- och springskolan har under resten av året haft träningar varje vecka.

Läxhjälp

Stiftelsen Läxhjälpen erbjuder sedan flera år gratis läxhjälp för ungdomar i Gårdstensskolan. Det är en ideell stiftelse som med finansiering från näringslivet erbjuder elever i socioekonomiskt utsatta områden kostnadsfri läxhjälp. I Gårdstensskolan finns 30 läxhjälpplatser varav 15 av dessa finansieras av bolaget.

Engagerade hyresgäster

Ända sedan bolagets start har Gårdstensbostäders hyresgäster varit mycket engagerade i områdets utveckling. Ett kvitto på det är den höga svarsfrekvensen i den årliga kundundersökningen från Aktivbo. Trots att Gårdstensbostäder i år inte kunde knacka dörren blev svarsfrekvensen god: 65 procent, jämfört med förra årets 72,2 procent.

I undersökningen betygsätter hyresgästerna sin hyresvärd på en rad områden. Den generellt höga svarsfrekvensen visar att hyresgästerna är engagerade och bryr sig om utvecklingen i sitt område. Det är också ett tecken på att de vet att deras åsikter räknas – att svaren tas på allvar och leder till konkreta åtgärder. Varje huschef får resultatet för just sitt område och börjar analysera svaren i januari för att återkoppla till "sina" hyresgäster på vårens bomöten. Under året kunde tyvärr inga bomöten genomföras på grund av coronapandemin.

Q

Samarbetsplattformen 2025.2

En central fråga för Gårdstensbostäder är att alla som bor i Gårdsten ska känna sig välkomna och delaktiga. Även de nya Gårdstensbor som inte är hyresgäster hos Gårdstensbostäder ska kunna utnyttja allt som erbjuds inom Gårdstensmodellen. Gårdstensbostäder kommer att bjuda in de nya aktörerna i Gårdsten – fastighetsbolag, byggbolag, samfälligheter och bostadsrättsföreningar – till att vidareutveckla konceptet tillsammans med Gårdstensbostäder.

Genom samarbetsplattformen är tanken att alla Gårdstensbor ska kunna nyttja de aktiviteter och tjänster som Gårdstensbostäder utvecklat under åren. Här finns hälsostugan, cykelskola, fotbollsträning, seglarskola, musikstudio, senioraktiviteter och mycket mer. Samarbetsplattformen är tänkt att ge mervärden för alla som bor och verkar i Gårdsten – öka områdets attraktionskraft och lägga en stabil grund för framtida samhällsutveckling. Den bidrar till att bygga ETT Gårdsten där alla känner sig delaktiga i områdets utveckling. Med delaktighet följer också en stark känsla för området och vilja att ta hand om det på bästa sätt.

Gästgiveriet i Dalen är tänkt att bli ett nav i denna plattform. Gårdstens Gästgiveri byggdes 1807 och har givit namn åt området Gårdsten. Avsikten var att rusta upp och flytta byggnaden från dess plats under Angeredsbron till Gårdstensdalen. Sommaren 2018 eldhärjades dock huset och brann ner till grunden.

Gårdstensbostäders styrelse beslutade att bygga en kopia av byggnaden och att bygget ska genomföras som ett utbildnings- och arbetsmarknadsprojekt. Ett antal arbetslösa Gårdstensbor kommer att delta i detta arbete. De får på så sätt praktik för att sedan kunna gå vidare ut på arbetsmarknaden i Göteborg. Bygglovets för Gästgiveriet i Dalen ligger i samma detaljplan som Generationsboendet vid Kaneltorget. Antagande av planen har dragit ut på tiden och Gårdstensbostäder inväntar besked.



9

Ekologisk hållbarhet

Gårdstensbostäder har sedan starten arbetat aktivt med klimatåtgärder. Det första så kallade solhusområdet stod klart redan år 2000. 2020 togs det femte solhusområdet i drift. Solhus fem omfattar åtta hus i Norra Gårdsten med solceller på taken och innebär att kapaciteten fördubblats från 555 kW till 1 100 kW per år. 1700 bostäder får hjälp med el, värme och varmvatten från solen – fjärrvärme för värme och vatten och vindkraft för elen när inte solen skiner.

Utvecklingsarbetet av solhusen har skett i samarbete med Chalmers och Göteborg Energi och har belönats med FN-priset "World Habitat Award 2005". Förutom el från egna förnybara källor, som solceller och solfångare, kommer Gårdstensbostäders energi idag från vind- och vattenkraft samt fjärrvärme. Företaget har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ med målet att vara fossilfritt och minska energianvändningen med 30 procent till 2030. De närmaste åren kommer Framtiden-koncernen att satsa 150 miljoner kronor på utbyggnad av solceller och av dessa är 11 miljoner avsedda för Gårdstensbostäders Solhus fem.

Gårdstensbostäders driftskostnader

Gårdstensbostäders driftskostnader fortsätter att minska. Elförbrukningen 2020 var 37,3 kwh/m² (2019 37,7 kwh/m²). Fjärrvärmens minskade något från 167 kwh/m² till 166,7 kwh/m². Vattenförbrukningen minskade också något och är 2,0 m³/m² (2019 2,3 m³/m²).

Individuell mätning i samtliga fastigheter

I hyran ingår en viss mängd el och vatten samt energi för att hålla 21 grader varmt i lägenheten. Den som förbrukar mer än vad som ingår i hyran får betala extra och den som är sparsam får pengar tillbaka. Detta system gynnar miljön och ger en mer rättvis boendekostnadsfördelning. Under det gångna året har hårdvaran som mäter el, vatten och värme bytts ut i fastigheterna i östra Gårdsten. 2019 gjordes samma jobb i västra Gårdsten.

Odlingar – växthus och odlingslådor

Göteborgs högsta politiska ledning har beslutat att staden ska satsa mer på småskaliga odlingar – något som ligger helt i linje med Gårdstensbostäders arbete. Den stadsnära odlingen har funnits i området i över 20 år. För närvarande finns 497 odlingsplatser. Det innebär att 18 procent av hyresgästerna har odlingsmöjlighet – antingen i pallkrage eller i växthus. I Gårdsten finns fyra växthus som byggts av Gårdstensbostäder och hyresgäster som bor på Aspgården, Syrengården, Ekgården och Lindgården har möjlighet att odla i dessa. Här odlas bland annat tomater, gurkor, brysselkål, paprikor, sallad och chili. Gårdstensbostäder ser till att redskap och bevattningsmöjligheter finns lättillgängliga för odlande hyresgäster.

Gårdstensbostäder har initierat ett samarbete med flera förskolor och med fritidsklubben Diamanten och satt ut lådor där barnen kan lära sig odla. Under året togs ett inriktningsbeslut om att fortsätta att bygga fler växthus på sju gårdar i västra Gårdsten.

Varsam renovering

Hel och ren. Det kallas det koncept som Gårdstensbostäder tillämpar för renoveringar och som innebär varsamhet i fastigheternas underhåll och som inte medför extra hyreshöjningar. Det är en metod som använts sedan bolaget bildades

och det är bra både för miljön och ekonomin. Inga byten görs för bytandets skull, fungerar ett tvättställ eller en wc-stol vid en badrumsrenovering byts dessa inte ut. Vid köksrenoveringar byts inte stommarna utan köksluckor och lådsatser monteras med mjukstängare. Ett annat exempel där Gårdstensbostäder tillämpar varsam renovering är vid fönsterbyten. Det traditionella arbetssättet är att bostadsföretagen handlar upp både fönster och arbetet i ett paket. Gårdstensbostäder tillämpat istället delad entreprenad som innebär att de köper fönstren själva och handlar upp arbetet separat. Företaget köper fönstren via HBV som är de allmännyttiga bostadsföretagens inköpsfunktion. På så sätt kan bolaget köpa kvalitetsfönster till bra priser eftersom HBV genomför upphandlingar av mycket stora volymer. Ytterligare ett sätt att hålla nere kostnaderna är att använda metoden relining, att bygga nya rör i de gamla, istället för att byta stammarna. Då kan hyresgästerna bo kvar i lägenheten under arbetet.

Alla beslut och beställningar görs av huschefen i respektive område vilket innebär effektivitet i organisationen och korta beslutsvägar.

Ekonomisk hållbarhet

Gårdstensmodellen handlar inte bara om social hållbarhet. Resultatet syns också i balansräkningen. Sedan starten 1997 har fastighetsvärdet mer än tiodubblats – från 150 mnkr till 2 241 mnkr. Det ekonomiska läget ger oss möjligheter till både underhåll och nysatsningar. Det finns en stark framtidstro i Gårdsten: fler vill bo i Gårdsten vilket leder till nya företag, nya arbetsplatser och en förbättrad lokal service.

Vision 2025 är nu på väg att förverkligas. För drygt 20 år sedan hade Gårdsten 5 900 invånare. Idag har den siffran vuxit till ca 9 500 och om fyra år är visionen att antalet invånare är cirka 13 000, som bor i hyresrätter, bostadsrätter, villor, radhus och flerbostadshus. Byggnandet av bostäder pågår för fullt – Gårdsten är en av de större byggarbetsplatserna i Göteborg. Fram till 2025 ska det uppföras 1 500 nya bostäder och drygt 500 byggnadsarbetare kommer vara sysselsatta i Gårdsten framöver.

Centrum- och företagsutveckling – en del av Bostad 2021

I flera delar av området pågår insatser med fokus på företagsutveckling. Serneke köpte 2014 ett markområde på 139 000 kvadratmeter i södra Gårdsten men sålde ungefär hälften till Göteborgs Lastbilcentral som byggt ett nytt logistikcenter som stod klart 2016. I planerna för området ingår också ett hotell, utbildningslokaler och andra verksamheter. Ett stort projekt rör en stor bussdepå. Kommunen ser behov av bussdepån för kollektivtrafiken i nordöstra Göteborg.

I juni 2019 startade byggandet av nya Gårdsten Centrum där hela centrum håller på att omvandlas. Brf Utsikten blir med sina 12 våningar Gårdstens högsta byggnad och byggs av Serneke. Det blir 59 bostadsrätter som har 1-3 rum och kök och är på 32-71 kvadratmeter. Inflyttningen beräknas starta i slutet av 2021.

Det kommunala bolaget GöteborgsLokaler har, tillsammans med Gårdstensbostäder, som äger torget, hand om uthyrningen av verksamhetslokaler i nya Gårdsten Centrum. Motorn idag är livsmedelsbutik, fiskaffär, grönsaksbutik och charkuteri. Här finns också café och konditori samt samhällsservice i form av vårdcentral och tandläkare.

Planering av centrum är i full gång. Målet är att centrum ska bli levande och familjärt, ha saluhallskänsla med vardagsnära verksamheter. Att få ett apotek till Gårdsten har stått högt på önskelistan under flera år. I Gårdsten Centrum bygger Gårdstensbostäder en ny kontorsbyggnad dit man flyttar sitt huvudkontor, som nu ligger i västra Gårdsten. Man flyttar också sina två andra mindre kontor på Muskotgatan. Detta gör att bolaget kommer att finnas mer närvarande vid torget.

En ny huvudentré i Gårdsten centrum öppnar igen under 2021. Under det gångna året har skyltningen i centrum förstärkts med vepor, pilar i gatan och med belysning.

Vårdcentral & BVC Gårdsten

Vårdcentralen, som under året fyllde två år, började med öppet även på helgerna klockan 10-16 och är nu öppet 365 dagar om året. Vårdcentralen har som mål att bli en av Göteborgs bästa vårdcentraler där patienterna ska känna sig trygga. Personalen pratar flera språk och varje patient tilldelas en läkare som är huvudansvarig för respektive patient.

Egnahemsbolaget – En del av Bostad 2021

I norra Gårdsten pågår produktionen för fullt. Vid Saffransgatan bygger Egnahemsbolaget 38 bostadsrätter i radhus med en egen uteplats och tillgång till en gemensam gård. Radhusen är 2-4 rum på 59-103 kvadratmeter. Inflyttning sker i början av 2021.

Vid Gårdstensvägen i norra Gårdsten ska Egnahemsbolaget bygga ett flerfamiljshus i fem våningar med 36 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna kommer vara 1-3 rum och är på 34-77 kvadratmeter. Markarbetena har startat och inflyttning beräknas ske 2021.

Gårdstensbostäder – en del av Bostad 2021

Ett nytt parkeringshus, som ersätter garage och p-platser, har byggts av Framtiden Byggutveckling och hade invigning i december 2019. I garaget finns cirka 400 p-platser för bilar samt utrymmen för cyklar och motorcyklar. På två av parkeringshusets sidor bygger nu Framtiden Byggutveckling 42 seniorlägenheter för Gårdstensbostäder. Lägenheterna är på 1-3 rum och kök och riktar sig till seniorer 55+. Inflyttning beräknas till november 2021.

Robert Dicksons stiftelse

Vid Libbstickegatan, mellan Gårdsten och Lövgärdet, uppför Botrygg 126 hyreslägenheter för Robert Dicksons stiftelse. Det är den första etappen av Botryggs marktilldelning av bostäder i området. Inflyttning under december 2021 och april 2022.

Lokalförvaltningen F-3 skola

Vid Saffransgatan bygger Lokalförvaltningen en ny F-3 skola vilket innebär en bra komplettering till nuvarande Långmosseskolan F-3. Skolan är avsedd för cirka 300 elever och ska vara klar under senare delen av 2021.

Lägenheterna förmedlas via Boplats

Från och med den 15 januari förmedlar Gårdstensbostäder samtliga lediga lägenheter via Boplats Göteborg. För att söka lägenheterna måste man vara registrerad på boplats.se.

Saffransgatan

En lokal har under året byggts om till fyra lägenheter. Uthyrningen sker första kvartalet 2021 via Boplats.



Omvärld och marknad

Vår omvärld

Den ekonomiska och finansiella utvecklingen under 2020 präglades främst av Coronapandemin, presidentvalet i USA och Brexit där ett handelsavtal mellan EU och Storbritannien godkändes några dagar för årsskiftet.

Coronapandemin gjorde ett dramatiskt avtryck på den globala ekonomin med kraftigt fallande tillväxt och snabbt stigande arbetslöshet. Det var framförallt under andra kvartalet som tillväxten försvagades som mest, i USA med -33 procent och i EU med -15 procent i uppräknad årstakt. Regeringar och centralbanker världen över lanserade därför stora stimulanspaket för att motverka den kraftiga nedgången i ekonomin. Under april och maj infördes omfattande nedstängningar och restriktioner i många länder och regioner som sedan mildrades under sommaren och en ekonomisk återhämtning inleddes. Under senhösten ökade smittspridningen igen vilket skapade stor osäkerhet kring den fortsatta globala ekonomiska återhämtningen. Positiva nyheter om att vaccination kunde påbörjas mot slutet av året bidrog till ökad riskaptit och stigande börser.

Sverige

Även i Sverige försvagades tillväxten kraftigt till följd av pandemin under andra kvartalet med en negativ tillväxt på -8 procent i årstakt. Det var en kraftigt minskad export drog ner BNP-utvecklingen mest. För att dämpa konjunkturedgången beslutade regeringen och Riksbanken om ett flertal stödåtgärder och stimulanspaket under året. Även i Sverige började återhämtningen synas i ekonomin under sommaren och drevs till stor del av ökad industriproduktion, varuexport och hushållskonsumtion.

Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året. Den ökade smittspridningen under hösten och de skärpta restriktionerna medförde negativ påverkan på ekonomin. Riksbanken beslutade därför om en utökning av programmet för värdepappersköp.

Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och varierade mellan cirka -0,10 och -0,03 procent under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

U

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

Utgångspunkt för verksamheten 2020 har varit de mål och styrande dokument som ägarna och styrelsen formulerat inklusive ekonomiska krav och ramar.

Som kommunägt bolag ska Gårdstensbostäder bidra till att realisera en rad kommunövergripande ekologiska, sociala och ekonomiska mål, som t ex att Göteborg ska vara en jämlik stad och att bostadsbehoven ska tillgodoses bättre. Bland målen ingår också att sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka samt arbeta med innovativa lösningar. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

Bostadsbeståndet har under de gångna 23 åren genomgått en omfattande förändring och beståndet förvaltas nu med hållbarhet som en viktig del.

Året har präglats av coronapandemin som rått i landet sedan mars 2020. Till viss del har detta påverkat verksamheten.

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. 314 arbetstillfällen (265) skapades i Gårdsten under året. Vad gäller arbetstillfällen inkluderar siffran måleriprojekt som riktar sig till människor med särskilda behov - 5 personer i 9 månader. Bolaget har tagit emot 153 sommarjobbare, vilket är en ökning med 18% sedan föregående år.

Inom ramen för ett jämlikt Göteborg har aktiviteter för både vuxna och barn kunnat fortgå, trots pandemin. Bolaget har ställt om till utomhusaktiviteter som arrangerats i samarbete inom Hälsostugan med Angered's Närsjukhus, Göteborgsvarvet och Angered Arena. Även fotboll med GAIS, seglarskola med GKSS mm har kunnat genomföras. Bolaget täcker väl in kommunens prioriterade mål inom den sociala dimensionen.

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

Gårdstensmodellen

Den 1:a mars 2019 togs Gårdsten bort från NOAs lista, Polisens nationella operativa avdelning, på rekommendation av Polisen över särskilt utsatt område. Området klassas numera som riskområde. Gårdsten står nu modell för de andra sex särskilt utsatta områden i Göteborg där målet är att träda ur listan 2025.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas numera fram koncerngemensamt med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. 2020 års hyresförhandling gick via Hyresmarknadskommittén inom SABO och resulterade i en hyreshöjning på 1,8 % från 1 maj. Gårdstensbostäder redovisade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2020. Omsättningsgraden var 8.91% (6,29 %) per den 31 december 2020.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 4,9 mnkr eller 2,4 % till 211,1 mnkr år 2020 från 206,2 mnkr år 2019.

Bolaget har återtagit 46 lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand. Arbetet har skett inom bolaget i samverkan.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 351 kvm (2 299 kvm) ledig lokalyta.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 761 lägenheter om 198 492 kvm (2 757 om 198 252 kvm), 19 362 kvm lokaler (19 604) samt 2 442 bilplatser (2 428).

Hyresbortfall

Historiskt sett har hyresbortfall varit en tung kostnadspost för bolaget. Då arbetslösheten fortfarande är på en hög nivå finns risk för ökade hyresförluster.

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 2,9 mnkr, från 106,5 år 2019 till 109,4 mnkr år 2020. Per kvadratmeter blir kostnaden 502 kronor år 2020 att jämföra med 489 kronor år 2019.

Driftskostnader 2020; Fjärrvärme 166,7 kwh/m² (173), el 37,3 kwh/m² (37,7) och vatten 2,0 m³/m² (2,3).



Totala underhållskostnader uppgick till 35,9 mnkr år 2020 mot 27,9 mnkr år 2019, eller 165 kr/kvm år 2020 i jämförelse med 128 kr/kvm år 2019. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Covid-19

Under 2020 förstärkte riksdag och regering ersättningen för arbetsgivares sjuklönekostnader för att minska de ekonomiska effekterna av Coronakrisen. Under året har Gårdstensbostäder erhållit statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader med 0,3 mnkr.

Det som har haft störst påverkan på samhället i stort under 2020 har varit effekterna av spridningen av Covid-19. Våra tillgångar består främst utav hyresbostäder, vilket innebär stabila kassaflöden. Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell. På operationell nivå, i den vardagliga kontakten med hyresgäster och partners, har vi genomfört åtgärder för att minska spridningen genom att ändra på våra servicerutiner. Vi följer löpande den fortsatta utvecklingen för att ha en beredskap att agera ytterligare vid behov.

Investeringar

Bostäder på Saffransgatan

Framtidens Byggutveckling startade byggnation av 42 seniorlägenheter som ska klä in det nya P-huset på Saffransgatan. Byggstarten försenades något med anledning av coronapandemin. Inflyttning i bostäderna beräknas till november 2021. Under 2020 har en nedskrivning gjorts på projektet bostäder med 988 tkr. Total nedskrivning under åren 2018-2020 är 6 380 tkr för projekt bostäder samt 9 710 tkr för projekt P-huset. Den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen är positiv och kommer att bidra till den gynnsamma utvecklingen av Gårdsten, varmed projektet bedöms affärsmässigt motiverat.

3D Fastighet i Gårdstens centrum

Byggherren Serneke AB bygger bostadsrätter i Gårdstens centrum. Lokalytan längst ner i den byggnaden kommer att säljas till Gårdstensbostäder som kommer att hyra ut den delen som kommersiell lokal. Under 2020 har upparbetade kostnader bokats, 12 027 tkr. Nedskrivning är gjord under 2020 med 12 027 tkr. Den beräknade uthyrningsbara ytan på lokalen är 485 kvm. Den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen är positiv och kommer att bidra till den gynnsamma utvecklingen av Gårdsten, varmed projektet bedöms affärsmässigt motiverat.

Nytt kontor i Gårdstens centrum

Ett nytt kontor för bolaget ska byggas i Gårdstens centrum. Det innebär att dagens tre kontor (huvudkontoret i västra Gårdsten och två mindre kontor i östra Gårdsten) slås ihop så att alla anställda sitter tillsammans. Upphandling pågår. Kostnader för projektet uppgår till 2 271 tkr per 31 december 2020. Nedskrivning är gjord under året med samma belopp. Initiala projektkalkyler indikerar att projektet kommer att

01

innebära ett nedskrivningsbehov. Uppdaterade bedömningar kommer dock ske utifrån slutförd upphandling och kan behöva uppdateras. Kontoret beräknas vara klart under år 2022. Den totala ytan beräknas till 1080 kvm.

Garage Salviagatan, P2

En omfattande renovering av garage P2 i östra Gårdsten har pågått under året. Renoveringen har inneburit bland annat nytt mellanbjälklag, asfaltering, borttagning av burar, ny belysning, målning, nya garageportar och dörrar. Tack vare renoveringen blev det 12 extra platser i garaget. Renoveringen blev klar oktober 2020 för återinflytt.

Fönsterbyten och relining

Fönsterbyten har färdigställts på Saffrangatan i norra Gårdsten. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2021 på Timjansgatan i norra Gårdsten.

Relining av avloppsstammar har fortsatt i östra Gårdsten. Nu är samtliga höghus på Salviagatan och Muskotgatan relinade. Arbetet fortsätter i västra Gårdsten under 2021.

Generationsboende

Byggnationen av Generationsboende vid Kaneltorget är överlämnat till Framtiden Byggutveckling. Bolaget inväntar besked om antagande av detaljplan, vilket har försenats.

Gästgiveri

Styrelsen tog beslut i oktober 2018 att uppföra en replika av Gästgiveriet i Dalen. Arbetet har fortgått med att göra förslag på ritningar för en nybyggnation. Under 2020 har inte arbetet kunnat fortskrida på grund av coronapandemin. Detaljplanen inkluderas i samma som för generationsboendet och är dessutom försenat.

Solhus 5, solceller

Montering av solceller har färdigställts i norra Gårdsten under 2020. Dessa nya solceller kommer att ge 325 kW kapacitet och bestå av 2.796 m² solcellsyta totalt.

Uppgradering IMD

En uppgradering av individuell mätning har nu gjorts i hela östra Gårdsten under året. Uppgradering är nödvändig då tidigare system är föråldrat. Det nya systemet innebär att hyresgästerna kan se sina förbrukningar av el, värme, varmt och kallt vatten i realtid. Projektet var klart den 30 november 2020 och den totala kostnaden uppgick till 2 876 tkr.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2020; bostäder på Saffransgatan, återstående del av P-huset Saffransgatan, fönster Timjansgatan, renovering lokal Almgården, 3D fastigheten i centrumet, nytt kontor centrum, Gästgiveriet, Generationsboendet, Saffran12 samt solceller norra Gårdsten. Dessa projekt är investeringsprojekt som aktiveras i balansräkningen och skrivs av från det datum då projektet är färdigställt.

9

Underhåll

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 37 badrum (45) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget fortsatt installerat vattenmätare.

Övrigt underhållsarbete under 2020:

- Målning av burspråk och tvätt av balkonger på en fastighet på Salviagatan
- Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten
- Takmålning på Salviagatan
- Hissrenoveringar, 3 st
- Fasadvätt två gårdar i västra Gårdsten
- OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten
- Trädförnyelse i västra Gårdsten färdigställdes
- Låssystem på Muskotgatan är utbytt
- Renovering av lägenhetsförråd har gjorts i en av fastigheterna på Saffransgatan

Lägenheterna

Underhållskostnader för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är en stor post i resultaträkningen. Fortsatt betydande underhåll är viktigt för att stärka bostädernas attraktivitet för både nuvarande och tillkommande hyresgäster. I kundundersökningen är Produktindexet till största delen baserat på lägenheten. Betyget ökade från 75,8 % till 77,7 % för hela bolaget vilket fortfarande är det högsta betyget inom Framtidenkoncernen (74,3 %). Undersökningen görs varje år av företaget Aktiv Bo.

God soliditet

Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 388 - 503 kronor per kvm. Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 4,65 % (4,75 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 242 mnkr (2 104 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 650 mnkr (636 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 68,2 % (68,9 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2020 uppgick till 82,6 mnkr (82,7 mnkr).

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomiska och finansiella utvecklingen fick stor påverkan av Coronapandemin med försvagad tillväxt och ökad arbetslöshet. Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året. Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret.

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

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2020 till -3,8 mnkr (-3,4 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, balanserade räntekostnader -0,3 mnkr (-0,4 mnkr). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,5 mnkr (1,2 mnkr).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 0,4 mnkr, vilket framförallt beror på lägre aktiverad ränta 2020.

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

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 338,8 mnkr (322,4 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,0 % (46,4 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 600,8 mnkr (1 488,4 mnkr); vilket gav en justerad soliditet på 68,2 % (68,9 %).

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300 mnkr (300 mnkr). Bolaget har därutöver tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto, som vid årets utgång uppgick till 58,4 mnkr (16,6 mnkr).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 55,1 % (49,8 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16,0 % (15,0 %).

Intern styrning och kontroll

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

Varje år diskuterar ledningsgruppen i Gårdstensbostäder AB risker för bolaget och hur dessa ska kontrolleras. Detta leder till framtagandet av den årliga internkontrollplanen där verksamhetsdelar och processer stickprovgranskas. Under året går ledningsgruppen igenom de granskningar som görs löpande. Internkontrollplan, resultatet av stickprovgranskningen samt eventuella åtgärder/förbättringar redovisas årligen för styrelsen. På internkontrollplanen för 2020 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovgranskning under året.

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

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

I samband med årsrapporten ska bolaget rapportera resultatet från den årliga utvärderingen när det gäller bedömning av effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen bedömer att systemet fungerar på ett betryggande sätt för 2020.

Riktlinjer och policys

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 4 februari 2021 och kommer att framläggas på årsstämman den 11 mars 2021.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkter

Hyrorna är Gårdstensbostäder helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risken är att inte hyresförhandlingarna ger en ökning som motsvarar inflation och kostnadsökningar. Hyresbortfall förekommer främst från lokaluthyrningen, där bortfallet är oförändrat mot föregående år (2,1 mnkr mot 2,1 mnkr år 2019). Intäkter från parkeringsplatser har ett större bortfall än föregående år (2,3 mnkr mot 1,5 mnkr år 2019). Detta på grund av renoveringsprojekt i garaget P2 på Salviagatan 19-31 samt P6 på Muskotgatan 39, som medfört förlorade intäkter.

Hyresförluster/kundförluster

Hyresförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans ca 0,5 % år 2020 (0,2 % år 2019). Bolaget gör en bedömning varje månad och bokar osäkra hyresfordringar/kundfordringar i balansräkningen. På så sätt har man en bra översikt på dessa eventuella framtida hyresförluster. Vid ökad arbetslöshet kan risken öka för hyresförluster.

Vakanser

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

Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde är en god drift- och underhållsnivå nödvändig, men med varsamhet. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling samtidigt som hyrorna hålls låga. Bolaget arbetar med konceptet Hel och Ren, vilket innebär varsam renovering för att hålla kostnaderna nere och tänka hållbarhet och miljö. Individuell mätning och debitering av el, värme och vattenkostnader bidrar också till lägre förbrukningskostnader när varje enskild hyresgäst själv betalar för sin egen förbrukning.

Nyproduktion

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

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. En ytterligare riskfaktor är de nya skattereglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Finansiering

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 68,2 % (68,9 %). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Känslighetsanalys*Finansnettots räntekänslighet*

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2021–2023, mnkr

Ränteantagande	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	-4,3	-3,9	-3,4	-3,0
Räntenivå +1% -enhet		-5,0	-4,8	-4,7

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	319 274 446
Förändring fond för utvecklingsutgifter	267 574
Årets resultat	17 805 617
Summa	337 347 637



Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (1 296,9 kr/aktie)	12 969 000
I ny räkning balanseras	324 378 637
Summa	337 347 637

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

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

Resultat och ställning

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

Utsikter för 2021

Under största delen av 2020 har Sverige drabbats av en coronapandemi som har påverkat många verksamheter. Bolaget har också påverkats inom olika områden. Framför allt kontakter med hyresgäster som till största delen skett via telefon och elektronisk post. Hur 2021 kommer bli är fortfarande ovisst när bolaget kan öppna upp för olika verksamheter igen.

Trots pandemin är det viktigt att Gårdstensbostäder fortsätter det utvecklingsarbetet som bolaget nu står modell för vad gäller andra bolag. Målet är att ta nästa steg och ta bort område som riskområde under 2021.

Ett förverkligande av Gårdstens Vision 2025 har tagit stora kliv under 2020. Under senare delen av 2021 kommer nya Gårdstensbor flytta in i nya bostäder både på Saffransgatan och vid Gårdsten Centrum. Arbetet med att göra Gårdsten till en blandstad fortsätter. Dessa bostäder ingår i BoStad 2021.

Antaganden av detaljplanen för Kaneltorget och Dalen har försenats ytterligare. Arbetet kommer intensifieras med att uppföra replikan av Gästgiveriet när besked kommer. Park och Natur färdigställde Dalen 2020 med fler lekredskap mitt i Dalen samt ett utegym.

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

Bolagets hyresgäster har dagligen höga krav och förväntningar på service och underhåll, vilket bolaget finansierar med egna medel. Förhoppning är att kunna återgå till en mer normalisering av lägenhetsunderhållet kan ske när restriktioner för pandemin lättas.

Skolans kvalitet är viktig för Gårdsten i samband med nyinflyttningar till området som förväntar sig en bra skola för årskurs 4-9. Samverkan med den nya grundskoleförvaltningen för en bättre skola är därför viktig samt att fortsätta samarbetet med stiftelsen Läxhjälpen. Gårdstensbostäder är drivande i frågan i dessa frågor. Under första halvåret 2021 kommer nu gamla Gårdstensskolan att rivas för att lämna plats för en ny. Idrottshallen kommer finnas kvar och eleverna går fortsatt i tillfälliga lokaler nära Angered Centrum.

Bolagets utmaningar är fortsatt:

- Att vårda och stärka den position som Gårdsten uppnått ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta ska göras med fortsatt helhetssyn inom den sociala dimensionen i samspel mellan medarbetare, bolagets ledning och de boende.
- Bolaget måste fortsätta sätta vardagsfrågorna i centrum och med nytänkande, hårt arbete och sparsamhet utifrån den ekonomiska dimensionen utveckla Gårdsten på affärsmässiga villkor.
- Att med kraft fortsätta utveckla området i sin helhet utifrån den ekologiska dimensionen. Exempel på detta är den fortsatta utvecklingen och satsningen på odling och fler växthus.
- 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".

Gårdstensbostäders förhoppning är att kunna fortsätta arbeta vidare under 2021 med Vision 2025.2 som syftar till att få ihop hela Gårdsten (bostadsrättsföreningar, villaägare och hyresgäster) i en samarbetsplattform. Oavsett om man är nyinflyttad eller bostad i Gårdsten länge ska alla boende ha samma förutsättningar att ta del av aktiviteter som bedrivs i området. Arbetet pausades på grund av coronapandemin och försening av Gårdstens Gästgiveri som är tänkt som den fysiska platsen ska vara för samverkan.

Sammandrag av verksamheten*Belopp i tkr*

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Hysesintäkter	211 150	206 226	199 936	197 250	192 586
Driftskostnader	-109 388	-106 464	-105 456	-105 887	-99 553
Underhållskostnader	-35 921	-27 912	-25 857	-27 985	-31 264
Fastighetskost	-4 982	-4 728	-4 437	-4 348	-4 221
Driftsöverskott	67 643	72 657	70 748	63 882	62 276
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-40 616	-7 702	-51 327	-21 351	-20 710
Bruttoresultat	27 027	64 955	19 421	42 531	41 566
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-9 920	-9 573	-8 345	-9 259	-7 835
Övriga intäkter i rörelsen	283	3 354	-	-	-
Övriga kostnader i rörelsen	-8 943	-10 689	-10 101	-9 358	-8 591
Rörelseresultat	8 447	48 047	975	23 914	25 140
Finansiella poster hänförliga till skulder	-3 767	-3 403	-4 949	-5 403	-6 448
Finansnetto	-3 765	-3 400	-4 947	-5 399	-6 436
Resultat efter finansnetto	4 682	44 647	-3 972	18 515	18 704
Resultat före skatt	22 517	47 712	1 012	23 878	16 775
Balansräkning					
Fastigheter	649 922	635 655	560 094	546 074	540 263
Övriga anläggningstillgångar	107 754	80 091	63 542	74 435	66 522
Omsättningstillgångar	20 160	3 964	33 177	38 905	28 216
Eget kapital	338 850	322 380	287 452	293 541	274 959
Obeskattade reserver	13 743	15 078	16 443	17 727	17 589
Långfristiga räntebärande skulder	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	125 243	82 252	52 918	48 146	42 453
Balansomslutning	777 836	719 710	656 813	659 414	635 001
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	198 492	198 252	198 252	198 339	198 404
Lokalyta, kvm	19 362	19 604	19 883	19 820	19 754
Lägenheter, antal	2 761	2 757	2 757	2 757	2 758
Parkeringsplatser, antal	2 442	2 428	2 323	2 290	2 284
Investeringar	86 266	106 805	56 001	39 251	48 857
Taxeringsvärden	1 817 158	1 793 818	1 338 018	1 326 818	1 333 612
Avkastningsvärde	2 241 719	2 104 106	1 847 294	1 682 544	1 625 072
Finansiering					
Soliditet (%)	45,0	46,4	45,7	46,6	45,5
Justerad soliditet (%)	68,2	68,9	68,4	68,0	67,8
Räntetäckningsgrad (ggr)	13,0	16,4	10,6	8,4	7,1
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1
Genomsnittlig låneränta (%)	1,3	1,1	1,6	1,8	2,1
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	26 036	22 054	19 472	2 009	-11 145
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	8	9	9	8	8
Avkastning på totalt kapital (%)	1	7	0	4	4
Avkastning på eget kapital (%)	1	15	-1	6	7
Personal					
Medelantal anställda	63	56	53	48	50
Sjukfrånvaro (%)	4,8	3,5	3,7	3,6	3,7

Gårdstensbostäder AB

29

Org nr 556536-0277

	2020	2019	2018	2017	2016
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	943	932	913	903	889
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-2	-1	-1	-1	-2
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	510	512	462	497	413
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm) *	-110	-110	-143	-74	-183
Driftkostnader (kr / kvm)	-502	-489	-483	-485	-456
Underhållskostnader (kr / kvm)	-165	-128	-119	-128	-143
Centrala kostnader (kr / kvm)	-46	-44	-38	-42	-36
Driftöverskott (kr / kvm)	225	256	240	207	210
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	12	12	12	13	11

Utfall balanserat styrkort

Serviceindex	80	80	81	78	81
Produktindex	78	76	76	76	77
NMI, NöjdMedarbetarindex **	-	66	-	60	-
HME, Hållbart medarbetarengagemang**	75	75	-	75	-
Inflytande	76	77	79	75	78
Ta kunden på allvar	85	85	86	84	86
Trygghetsindex	78	79	-	-	-
Fastighetsresultat	82 607	82 739	78 188	75 761	78 605

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

* gäller uthyrningsbar yta

** Undersökning är gjord 2020, dock redovisas resultatet under första kvartalet 2021.

Undersökning gjord 2018, har redovisat resultat under första kvartalet 2019.

Samma gäller för år 2016 där resultatet redovisades 2017.

D

Definitioner

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Justerad soliditet

Eget kapital plus 78,60% (78% år 2016-2018) av obeskattad reserv plus 78,60% (78% år 2016-2018) av övervärde fastigheter genom summa tillgångar plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skattefordran avseende fastigheter

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar, rearesultat försäljning fastighet minskat med investeringar i befintligt

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 företagets skulder, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

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

d

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2020	2019
Intäkter			
Hysesintäkter	2	211 150	206 226
Förvaltningsintäkter	3	6 784	5 535
Summa intäkter		217 934	211 761
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-109 388	-106 464
Underhållskostnader		-35 921	-27 912
Fastighetsavgift/-skatt		-4 982	-4 728
		-150 291	-139 104
Driftsöverskott		67 643	72 657
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-40 616	-7 702
Bruttoresultat		27 027	64 955
Övriga intäkter i rörelsen	5	283	3 354
Centrala kostnader	6	-9 920	-9 573
Övriga kostnader i rörelsen	7	-8 943	-10 689
Rörelseresultat	8	8 447	48 047
Finansiella intäkter		2	3
Finansiella kostnader		-3 767	-3 403
Finansnetto	10, 27	-3 765	-3 400
Resultat efter finansiella poster		4 682	44 647
Avskrivning utöver plan		1 335	1 365
Erhållna koncernbidrag		16 500	1 700
Bokslutsdispositioner	11	17 835	3 065
Resultat före skatt		22 517	47 712
Skatt på årets resultat	12	-4 711	-9 898
Årets resultat	30	17 806	37 814

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkterna var 211,1 mnkr år 2020 att jämföra med 206,2 år 2019. Ökningen är 4,9 mnkr eller 2,4 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 1,2 %, vilket är 1,8 % från 1 maj 2020, inklusive hyressättningsavgiften eller 2,2 mnkr avseende lägenhetshyror. Föregående år var hyresjusteringen 2,4 % från 1 april 2019.

Hysesintäkter från parkeringsplatser har ökat med 2,6 mnkr.

I antal har parkeringsplatserna ökat med 14 stycken jämfört med föregående år.

Nettointäkter lokaler har minskat med 0,2 mnkr.

Hysesbortfallet har ökat med 1,5 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har ökat med 0,8 mnkr och lokaler har minskat med 0,1 mnkr. Bortfall parkeringsplatser har ökat med 0,8 mnkr.

Per den 31 december 2020 fanns två outhyrda lägenheter, avställda på grund av reparationer.

<u>Hysesbortfall, mnkr</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lägenheter	-0,9	-0,1
Lokaler	-2,1	-2,2
Övrigt	-2,3	-1,5
	<u>-5,3</u>	<u>-3,8</u>

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

Även konferensintäkter samt intäkter för bredband ingår i förvaltningsintäkter.

Förvaltningsintäkter har ökat med 1,2 mnkr, vilekt framförallt är pga ökade återvunna kundförluster med 0,7 mnkr samt fakturering hyresgäster 0,3 mnkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 2,9 mnkr eller 2,75 %, från 106,5 mnkr 2019 till 109,4 mnkr år 2020. De taxebundna kostnaderna står för 45% av driftskostnaderna eller 49,1 mnkr.

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

Värmekostnaderna har minskat med 0,8 mnkr eller 3% och beror på en mild höst och vinter 2020.

Elkostnaderna har minskat med 0,3 mnkr eller 2%, vilket framförallt är relaterat till installation av solceller.

Fastighetskötsel har ökat med 0,3 mnkr vilket främst beror på högre kostnader serviceavtal med 0,7 samtidigt som kostnader för snöröjning minskat med 0,6.

Reparationer har ökat med 1,0 mnkr eller 8%. Ökade kostnader för utförda tjänster utgör större delen av ökningen med 1,6 mnkr samtidigt som kostnader för material minskat med 1,1 mnkr. Kostnaden för vattenskador har ökat med 0,3 mnkr.

Driftsadministration har ökat med 0,5 mnkr och avser framförallt ökade kostnader för licenser samt telefonkostnader.

Övriga driftskostnader har ökat med 2,9 mnkr. Den största posten är högre kostnader för försäkringskostnader med 3,1 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 502 kronor år 2020 att jämföra med 489 kronor år 2019.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 35,9 mnkr år 2020 mot 27,9 mnkr år 2019, eller 165 kr/kvm år 2020 i jämförelse med 128 kr/kvm år 2019.

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

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

Målning och tvätt har utförts på en av låghusens fasader på Peppargatan.

Renovering av en lokal på Peppargatan har utförts.

Tvätt av balkonger och fasader på Muskotgatan har gjorts.

Ömmålning av tak på ett höghus och ett låghus på Salviagatan har utförts.

Låssystem på Muskotgatan är utbytt.

Renovering av lägenhetsförråd har gjorts i en av fastigheterna på Saffransgatan.

Tre hissar på västra Gårdsten har renoverats.

OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten.

Trädförnyelse på västra Gårdsten är klart under 2020.

Under 2020 har 37 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra Gårdsten.

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

Inga väsentliga utbyten av komponenter bedöms ske inom renoveringsarbetet.

Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten har höjts på grund av höjda taxeringsvärden för pågående nybyggnationsprojekt. En ökning med 0,3 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren minskat med 5,0 mnkr, från 72,7 mnkr år 2019 till 67,6 mnkr år 2020.

Minskningen mellan åren förklaras framförallt av ökade underhållskostnader samt driftskostnader mot föregående år. Ökade hyresintäkter ger en positiv inverkan på driftsnettot.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr

Nedskrivning *

Återförda nedskrivningar **

Totala avskrivningar

<u>2020</u>	<u>2019</u>
-25,3	-22,9
-15,3	-
-	15,2
-40,6	-7,7

*Avser 3D Fastighet i Gårdstens centrum, kontor i Gårdstens centrum samt Bostäder Saffransgatan.

**Avser nybyggnadsprojekt P-hus Saffransgatan samt Bostäder Saffransgatan

Se även not 9.

Övriga intäkter i rörelsen

Intäkten 2020 avser statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader. Intäkten 2019 avsåg intäkt för försäljning av mark.

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 9,9 mnkr för 2020 att jämföra med 9,6 mnkr för 2019. Högre kostnader för koncernarvodet utgör största skillnaden.

Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbete och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsminskningen är 1,7 mnkr (16,3%) där större delen utgör lägre utvecklingskostnader.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2020 i jämförelse med år 2019 har minskat räntekostnaderna med 0,3 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2020 totalt 4,1 mnkr att jämföra med 4,4 mnkr år 2019.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter), ränteintäkter samt aktiverad ränta. 2020 bokades aktiverad ränta positivt med 0,5 mnkr att jämföra med 1,2 mnkr 2019.

Sammantaget ger detta ett finansnetto på 3,8 mnkr år 2020 mot 3,4 mnkr år 2019.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 4,7 mnkr för år 2020 i jämförelse med år 2019 som gav ett resultat på 44,6 mnkr.

Nedskrivningen på pågående nyanläggning 3D Fastighet, kontor i Centrum samt bostäder Saffransgatan påverkar 2020 års resultat negativt med 15,3 mnkr. Återföringen av nedskrivningen på 15,2 mnkr under år 2019 påverkade resultatet positivt. Om man bortser från dessa poster har resultat efter finansnetto minskat med 9,4 mnkr mellan åren.

Bokslutsdispositioner

2020 års bokslutsdispositioner består utav två poster, avskrivningar utöver plan samt mottagna koncernbidrag

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,1 mnkr samt uppskjuten skatt på 4,6 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader. Skattefordran avser skatteeffekten mellan det bokföringsmässiga och de skattemässiga värdena på fastigheterna.

2

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	443	863
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	649 922	635 655
Inventarier	15	8 849	9 410
Pågående ny-/ombyggnationer	16	74 993	41 708
Summa materiella anläggningstillgångar		733 764	686 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Uppskjutna skattefordringar	18	23 429	28 070
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 469	28 110
Summa anläggningstillgångar		757 676	715 746
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		967	1 416
Fordringar hos koncernföretag	19	16 500	1 708
Övriga fordringar		810	206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 878	633
Summa korta fordringar		20 155	3 963
Kassa och bank		5	1
Summa omsättningstillgångar		20 160	3 964
SUMMA TILLGÅNGAR		777 836	719 710

d

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		298	566
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 498	1 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		319 546	282 800
Årets resultat		17 806	37 814
Summa fritt eget kapital		337 352	320 614
Summa eget kapital		338 850	322 380
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		13 743	15 078
Summa obeskattade reserver	21	13 743	15 078
Låneskulder räntebärande			
	22, 23, 27		
Skuld till moderbolaget		300 000	300 000
Summa låneskulder		300 000	300 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder		10 715	20 169
Skulder till koncernföretag		71 447	29 667
Övriga kortfristiga skulder		1 597	4 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	41 484	28 064
Summa rörelseskulder		125 243	82 252
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		777 836	719 710

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 41,9 mnkr från 715,7 mnkr vid föregående årsskifte till till 757,7 mnkr per 31 december 2020. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Bolagets immateriella anläggningstillgångar har minskat mellan åren med 0,4 mnkr.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 47,0 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 87,3 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 23,5 mnkr, utrangeringar 1,9 mnkr samt nedskrivning på 15,3 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 4,6 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 16,2 mnkr, från 4,0 mnkr vid föregående årsskifte till årets 20,2 mnkr. Avvikelsen är framförallt hänförlig till ökade fordringar hos koncernföretag, 14,8 mnkr, på grund av ökat koncernbidrag med 14,8 mnkr jämfört med föregående år.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 16,5 mnkr. Bundet kapital har minskat något på grund av justering för fond för utvecklingsutgifter som bokas från och med år 2016. Fritt eget kapital har ökat med 16,7 mnkr. Årets resultat 17,8 mnkr samt utdelning av föregående års resultat (-1,3 mnkr) utgör förändringen. Fonden för utvecklingsutgifter har justerats med 0,3 mnkr mellan bundet och fritt eget kapital. Fonden för utvecklingsutgifter i bundet eget kapital justeras i takt med avskrivningarna av balanserade utvecklingsutgifter. Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

Obeskattade reserver

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

Låneskulder

De långfristiga räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300 mnkr (300 mnkr). Den totala skulden per 31 december 2020 består av ett långfristigt lån från moderbolaget 300,0 mnkr.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 42,9 mnkr mellan åren. År 2019 redovisades 82,3 mnkr mot 125,2 mnkr år 2020. Kreditskulden på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto har ökat från 16,6 mnkr vid föregående årsskifte till årets 58,4 mnkr. Upplupna kostnader har ökat med 13,4 mnkr mellan åren, framförallt på grund av ökade upplupna kostnader för pågående projekt. Leverantörsskulder minskade med 9,4 mnkr. Övriga kortfristiga skulder minskade med 2,9 mnkr.

91

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	1 000	834	200	285 418
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-268		268
Utdelning				-2 886
Årets resultat				37 814
Utgående balans 2019-12-31	1 000	566	200	320 614
Ingående balans 2020-01-01	1 000	566	200	320 614
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-268		268
Utdelning				-1 336
Årets resultat				17 806
Utgående balans 2020-12-31	1 000	298	200	337 352

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.
Från och med 1 januari 2016 ska det inom bundet eget kapital, på egen rad,
finnas ett belopp som motsvarar summan av årets inköp avseende immateriella
utvecklingskostnader med avdrag för avskrivningar. Under 2020 har
268 tkr redovisats på Fond för utvecklingsutgifter, vilket motsvarar
bokfört värde efter avdrag för årets avskrivningar.

4

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 447	48 047
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	41 751	4 429
Erhållen finansiella intäkter		2	3
Erlagd ränta		-3 798	-3 451
Betald skatt		- 271	719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 131	49 747
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	2 350	36 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 481	86 738
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-89 641	-106 805
Försäljning mark		-	3 354
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 017	- 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 658	-104 172
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		41 817	16 617
Kapitalöverföring utdelning		-1 336	-2 886
Kapitalöverföring koncernbidrag		1 700	3 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42 181	17 431
Årets kassaflöde		4	-3
Likvida medel vid årets början		1	4
Likvida medel vid årets slut		5	1
Summa disponibla medel		5	1
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-316 616	-299 996
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-41 817	-16 617
Ökning/minskning av likvida medel		4	- 3
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-358 429	-316 616

d

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 38,3 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2020 är rörelseresultatet positivt, 8,4 mnkr att jämföra med 2019 då rörelseresultatet var 48,0,0 mnkr, en minskning med 39,6 mnkr. I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en nedskrivning innevarande år om 15,3 mnkr, att jämföra med en återföring av nedskrivning föregående år om 15,2 mnkr. Skillnaden mellan åren blir 30,5 mnkr. Utöver den skillnaden så uppgick föregående år resultat vid försäljning av anläggningstillgång till 3,3 mnkr, jämfört med 2020 då ingen försäljning skett. Dessa utgör dom största skillnaderna för justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, som totalt är positivt med 37,3 mnkr. Högre erlagda räntekostnader vilket minskar kassaflödet med 0,3 mnkr mellan åren. Kassaflödet från betald skatt uppgår till -0,3 mnkr för 2020 och var 0,7 mnkr föregående år. Jämfört med föregående år innebär det 1,0 mnkr lägre kassaflöde från betald skatt. Den resterande skillnaden mellan åren är ökade kortfristiga fordringar samt ökade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet positivt med 2,4 mnkr 2020. Jämfört med 2019 innebär det lägre kassaflöde om 34,6 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har minskat med 13,5 mnkr mellan åren och årets största investeringar kommenteras nedan. Flera investeringsprojekt avslutades under 2020 men tolv projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojektet P-hus och bostäder Saffransgatan där investeringarna uppgick till 34,6 mnkr under 2020. P-huset Saffran är delvis färdigställt (75%). Aktivering har skett med tillhörande del av beräknad slutkostnad. Nyproduktionsprojektet 3D Fastighet i Gårdstens centrum påbörjades 2020 och fortlöper nästkommande år. Nedlagda kostnader uppgick 2020 till 12,0 mnkr. Garage Östra P6 samt P2 avslutades 2020 och nedlagda kostnader 2020 uppgick till 9,3 mnkr. Fönster-projektet på norra Gårdsten färdigställdes och uppgick till 5,5 mnkr 2020. Kostnader för ombyggnation av en lokal till fyra lägenheter uppgick 2020 till 5,0 mnkr och beräknas avslutas första kvartalet 2021. Solceller norra Gårdsten planeras avslutas första kvartalet 2021 och nedlagda kostnader under året är 6,7 mnkr. Totalt sett har bolaget investerat 90,7 mnkr år 2020 i jämförelse med 107,5 mnkr år 2019. En försäljning av mark gjordes under 2019, 3,3 mnkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 17,4 mnkr 2019 och 42,2 mnkr 2020. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren samt upptagna lån mot moderbolaget.

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

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

Intäkter

Hysesintäkterna aviscras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorerna 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 utrangering av eventuell kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

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

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

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

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

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

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

9

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

Q

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

Belopp i tkr

	2020	2019
Bostäder	187 070	184 533
Lokaler	9 808	9 971
Övrigt	14 272	11 722
	211 150	206 226

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

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

	2020	2019
Inom ett år	9 962	9 432
Mellan ett och fem år	19 609	12 669
Senare än fem år	102	-
Summa	29 673	22 101

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

Belopp i tkr

	2020	2019
Förvaltningsuppdrag	-	61
Övrigt	6 784	5 474
	6 784	5 535

Övrigt avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration. Övrigt utgörs också till stor del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband. Vinst/avyttring mark ligger som övriga intäkter i rörelsen år 2019.

Not 4 Driftskostnader*Belopp i tkr*

	2020	2019
Värme	-21 826	-22 582
El	-11 788	-12 060
Vatten	-8 588	-8 817
Renhållning	-6 940	-6 881
Fastighetsskötsel	-20 151	-20 439
Reparationer / löpande underhåll	-13 200	-12 236
Driftsadministration	-17 749	-17 232
Övriga driftskostnader	-9 146	-6 217
	-109 388	-106 464

Leasinguppgifter

	2020	2019
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-1 768	-1 679
Inom ett år	-1 851	-1 796
Mellan ett och fem år	-7 370	-7 033
Senare än fem år	-3 962	-5 433

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

Not 5 Övriga intäkter i rörelsen*Belopp i tkr*

	2020	2019
Försäljning mark	-	3 354
Statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader	283	-
	283	3 354

Not 6 Centrala kostnader*Belopp i tkr*

	2020	2019
Centrala kostnader	-7 109	-7 085
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-2755	-2432
	-9 920	-9 573

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

	2020	2019
Arvodet till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB *		
Revisionsarvode **	-178	-164
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	-	-21
Övriga tjänster **	-	-
	-178	-185

* I arvodet ingår ej avdragsgill moms

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

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -16 tkr (-15 tkr).

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen*Belopp i tkr*

	2020	2019
Gårdstensbyrån	-1 824	-1 432
Trygghetsgruppen	-6 058	-5 883
Ungdomsarbeten	-1 382	-1 490
Utvecklings- och utredningsprojekt	321	-1 884
	-8 943	-10 689

Not 8 Personalkostnader

Belopp i tkr

Löner och ersättningar

Styrelseledamöter och VD

Övriga anställda

Summa löner och ersättningar

2020

2019

-1 184

-1 207

-17 675

-16 900

-18 859

-18 107

Pensionskostnader

VD

Övriga anställda

Summa pensionskostnader

-405

-396

-1 600

-1 688

-2 005

-2 084

Övriga sociala kostnader

-7 073

-6 608

-7 073

-6 608

Summa personalkostnader

-27 937

-26 799

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 2020:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
	Styrelseordförande	-	-	
Övriga styrelseledamöter	-101	-	-	-101
Styrelsesuppleanter	-8	-	-	-
Verkställande direktör *	-1 075	-5	-405	-1 485
Övr. ledande befattningshavare	-2 160	-14	-594	-2 768
	-3 344	-19	-999	-4 362

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	
Övriga styrelseledamöter	-116	-	-	-116
Styrelsesuppleanter	-10	-	-	-
Verkställande direktör *	-1 081	-6	-396	-1 483
Övr. ledande befattningshavare	-2 419	-18	-615	-3 052
	-3 626	-24	-1 011	-4 661

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

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

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

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

Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

* I pensionskostnad ovan ingår ett engångsbelopp på 86 tkr (79 tkr år 2019) avseende främst lönevaxling samt sjukförsäkring Collectum 25 tkr (41 tkr år 2019).

a

Medelantal anställda			46
		2020	2019
	Kvinnor	27	25
	Män	36	31
		63	56

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

Företagsledningens könsfördelning			
Styrelse		2020	2019
	Kvinnor	4	4
	Män	5	6
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	2	2
	Män	2	2

Not 9 Av- och nedskrivningar

Belopp i tkr

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen

Immateriella anläggningstillgångar	-399	-435
Markanläggningar	-1 845	-1 412
Byggnader	-36 869	-4 325
Inventarier	-1 503	-1 530
	-40 616	-7 702

I byggnader ingår en nedskrivning med -15 286 tkr för innevarande år. Det avser 3D Fastighet i Gårdstens Centrum, kontor i Gårdstens centrum samt Bostäder Saffransgatan. Föregående år ingick en återförd nedskrivning med 15 189 tkr, avseende P-hus och bostäder Saffransgatan.

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader

Avskrivning av inventarier

-75 -81

Summa avskrivningar

-40 691 -7 783

Not 10 Finansnetto

Belopp i tkr

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

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

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader till koncernbolag	-4 075	-4 382
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-180	-171
Räntekostnader, externa	-3	-1
Övriga finansiella kostnader, externa	-20	-26
Aktiverad ränta	511	1 177
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-3 767	-3 403

Finansnetto

-3 765 -3 400

Not 11 Bokslutsdispositioner*Belopp i tkr*

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Avskrivningar utöver plan	1 335	1 365
Erhållet koncernbidrag	16 500	1 700
Summa bokslutsdispositioner	17 835	3 065

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

	2020	2019
Aktuell skatt	-71	77
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-4 640	-9 975
Skatt på årets resultat	-4 711	-9 898

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

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	22 517	47 712
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	-4 819	-10 210
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter samt ej avdragsgilla kostnader	-27	-51
Justeringar avseende tidigare år	-	95
Effekt av ändrade skattesatser	135	268
Redovisad skatt på årets resultat	-4 711	-9 898

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

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar*Belopp i tkr*

	2020	2019
Ingående balans	4 997	4 994
Investeringar	-	3
Omklassificeringar	-21	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 976	4 997
Ingående avskrivningar	-4134	-3699
Årets avskrivningar	-399	-435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 533	-4 134
Utgående planenligt restvärde	443	863

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt intranät samt bolagets egna hemsida. Även det koncerngemensamma hyressystemet Fast2 ingår (helt avskrivet / anskaffningsvärde 2,6 mnkr).

d

Not 14 Förvaltningsfastigheter*Belopp i tkr*

Mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 535	0
Inköp	-	600
Omklassificeringar	-	1 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 535	2 535

Redovisade inköp:	År	Tkr	Tkr
Gårdsten 124:1	2019	-	130
Gårdsten 124:2	2019	-	470
		-	600

Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
Gårdsten 4:19	2019	-	1 935
		-	1 935

Markanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 433	28 933
Omklassificeringar	3 483	7 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 916	36 433

Ingående avskrivningar	-14 707	-13 295
Årets avskrivningar	-1 845	-1 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 552	-14 707

Utgående planenligt restvärde	23 364	21 726
--------------------------------------	---------------	---------------

Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
Moloker (Saffran garaget)	2020	3 483	-
Saffran P-hus Gårdsten 4:20	2019	-	7 500
		3 483	7 500

Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	839 427	749 702
Försäljningar/utrangeringar	-5 458	-4 009
Omklassificeringar	34 212	93 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	868 181	839 427

Ingående nedskrivningar	-7 726	-444
Omklassificeringar	-	-7 282
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 726	-7 726

Ingående avskrivningar	-227 362	-212 431
Försäljningar/utrangeringar	3 602	2 444
Årets avskrivningar	-19 153	-17 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 913	-227 362

Utgående planenligt restvärde	617 542	604 339
--------------------------------------	----------------	----------------

0

Redovisade omklassificeringar:

		År	Tkr	Tkr
Fönsterbyte norra Gårdsten	Gårdsten 3:13	2020/2019	7 048	9 138
Relining östra/västra Gårdsten	Gårdsten 10:10, 12:15 & 4:16	2020/2019	2 051	887
Garage P5 Muskotgatan	Gårdsten 4:16	2019		16 421
Saffran P-hus	Gårdsten 4:20	2019		65 250
IMD Västra	Gårdsten 12:15	2019		2 038
IMD Östra	Gårdsten 10:10 & 4:16	2020	2 876	
Garage P2 Salviagatan	Gårdsten 10:10	2020	7 447	
Garage P6 Muskotgatan	Gårdsten 4:16	2020	12 822	
Tak Norra	Gårdsten 3:13	2020	1 968	
			34 212	93 734

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Fem huskroppar på Saffransgatan 34-77 är nu färdigställda.

Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2021 i norra Gårdsten.

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

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

Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-4 424	-3 850
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 998	-4 424
Utgående planenligt restvärde	6 481	7 055

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	649 922	635 655
Taxeringsvärde byggnad	1 304 056	1 290 856
Taxeringsvärde mark	513 102	502 962
Totalt taxeringsvärde	1 817 158	1 793 818

Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är

741 145 763 965

Avkastningsvärde

	2020	2019
Ingående avkastningsvärde	2 104 106	1 847 294
Investeringar	86 266	106 805
Värdeförändring	51 347	150 007
Utgående avkastningsvärde	2 241 719	2 104 106

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För 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 fastigheter till 388-503 kr/kvm.

Ett kostnadstillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bostäder är 4,65 % (4,75%).

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

Hysesintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 211,1 mnkr (206,2 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 150,3 mnkr (139,1 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 86,3 mnkr (106,8 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 75,0 mnkr (41,7 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 2 242 mnkr (2 104 mnkr).

Not 15 Inventarier

Belopp i tkr

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 415	21 697
Försäljning/utrangering	-	-
Inköp	1 017	718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 432	22 415
Ingående avskrivningar	-13 005	-11 394
Försäljning/utrangering	-	-
Årets avskrivningar	-1 578	-1 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 583	-13 005
Utgående planenligt restvärde	8 849	9 410

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

Not 16 Pågående nyanläggningar/ombyggnationer

Belopp i tkr

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	41 708	13 859
Under året nedlagda kostnader	86 266	106 205
Omklassificeringar	-37 695	-93 545
Nedskrivning anskaffning	-15 286	-
Återförd nedskrivning	-	15 189
Utgående balans	74 993	41 708

Redovisade pågående projekt:	År	2020-12-31	2019-12-31
P-huset Saffransgatan 4:20	2020/2019	22 563	21 529
Bostäder Saffransgatan 4:19	2020/2019	39 458	5 392
Relining västra & östra Gårdsten	2019	-	1 556
Solceller Norra Gårdsten	2020/2019	10 863	4 182
Moloker P-huset Saffran	2019	-	1 547
Fönster Saffransgatan	2019	-	1 557
Nytt kontorshus Centrum	2020/2019	2 288	333
Garage östra P6	2019	-	10 899
Saffran 12 - 4 lägenheter	2020/2019	5 044	63
IMD Östra	2019	-	2 470
Växthus västra Gårdsten	2020	125	-
Renovering Almgården	2020	2 560	-
IMD Norra	2020	66	-
3D Fastighet centrum	2020	12 027	-
Fönster Timjansgatan	2020	210	-
Gästgiveriet	2020	612	-
Generationsboende	2020	2 283	-
		98 099	49 528

Nedskrivning pågående projekt:		2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedskrivningar		-7 820	-30 291
Årets nedskrivningar *		-15 286	-
Återföring nedskrivningar	P-hus och Bostäder Saffransgatan	-	15 189
Omklassificering / aktiverat	P-hus Saffransgatan	-	7 282
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-23 106	-7 820
Utgående redovisat värde		74 993	41 708

* Årets nedskrivning; Bostäder Saffransgatan -988 tkr, Nya kontoret i Gårdstens centrum -2 271 tkr samt 3D Fastigheten i Gårdstens centrum -12 027 tkr.

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

<i>Belopp i tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
Utgående balans	40	40

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV.

Not 18 Uppskjuten skattefordran*Belopp i tkr*

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	28 070	38 045
Årets förändring av temporära skillnader	-4 641	-9 975
Utgående balans	23 429	28 070

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	23 429	28 070
Uppskjutna skattefordringar, netto	23 429	28 070

Not 19 Fordringar hos koncernföretag*Belopp i tkr*

	2020-12-31	2019-12-31
Moderbolaget avseende koncernbidrag	16 500	1 700
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	-	8
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	-	-
	16 500	1 708

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*Belopp i tkr*

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	-	6
Förutbetalda arrenden/tomträttsavg.	1	1
Upplupna parkeringsintäkter	79	72
Förutbetalda licenser	103	-
Övrigt	1 695	554
	1 878	633

Not 21 Obeskattade reserver*Belopp i tkr*

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	13 743	15 078
Summa obeskattade reserver	13 743	15 078

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

Not 22 Finansiella skulder*Räntebärande skulder i mnkr*

	2020-12-31		2019-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0
Skuld till moderbolaget (kortfristigt)	58,4	58,4	16,6	16,6
Total låneskuld	358,4	358,4	316,6	316,6

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

Se vidare not 27.

Not 23 Skuldernas förfallotider samt outnyttjade kreditavtal

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*Belopp i tkr*

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	476	472
Upplupna personalkostnader	2 723	2 628
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	6 225	6 127
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	970	117
Förutbetalda hyresintäkter	16 756	16 557
Övrigt	14 334	2 163
	41 484	28 064

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm*Belopp i tkr*

	2020	2019
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	399	435
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	23 150	20 972
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	15 286	-
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-15 189
Utrangeringsförlust komponent	1 856	1 565
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-3 354
Övriga poster	1 060	-
	41 751	4 429

Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital*Belopp i tkr*

	2020	2019
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 392	27 164
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	3 742	9 827
	2 350	36 991

Not 27 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning. Se även riskanalys sidan 24.

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2020 till -3,8 mnkr (-3,4 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,3 mnkr (-0,4 mnkr). I 2020 års finansnetto ingår positiv aktiverad ränta med 0,5 mnkr (1,2 mnkr).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 0,4 mnkr, vilket framförallt beror på lägre aktiverad ränta 2020.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 338,9 mnkr (322,4 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,0 % (46,4 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 600,8 mnkr (1 488,4 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,2 % (68,9 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 358,4,6 mnkr (316,6 mnkr) och avser skuld till moderbolaget.

Lån med förfall längre än 5 år är 300 mnkr. Resterande lån, 58,4 mnkr är kortfristigt och är skuld på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Bolaget har tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 28 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Gårdstensbostäder är dotterbolag och där koncernredovisning upprättats, är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare, Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 8, har inte förekommit.

0

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %	2020	2019
Intäkter	0,0%	0,0%
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,0%	2,2%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		
Kostnader	5,2%	23,7%
Bolag inom Framtidenkoncernen	25,0%	30,2%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		

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

Not 29 Eventualförpliktelser

<i>Belopp i tkr</i>	2020	2019
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.	336	239

Not 30 Vinstdisposition

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämmans förfogande står (hela kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	319 274 446
Förändring fond för utvecklingsutgifter	267 574
Årets resultat	17 805 617
Summa	337 347 637

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (1 296,9 kr/aktie)	12 969 000
I ny räkning balanseras	324 378 637
Summa	337 347 637

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 4 februari 2021 och kommer att framläggas på årsstämman den 11 mars 2021.

Angered den 4 februari år 2021



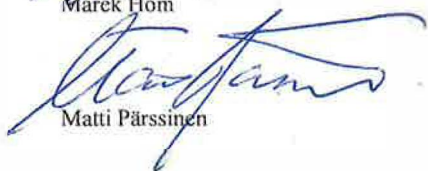
Mohamed Hama Ali
Ordförande



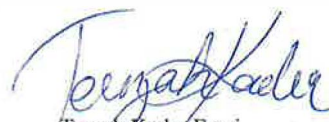
Asha Adnan



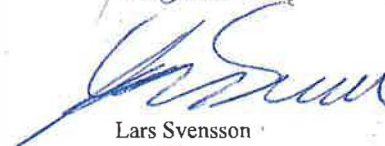
Marek Hom



Matti Pärssinen



Terzah Kader Faraj



Lars Svensson



Amela Titulja



Michael Pirosanto
Verkställande direktör

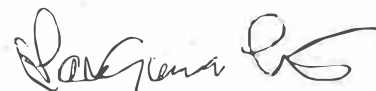
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 4 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 4 februari 2021

Bengt-Åke Gellerstedt
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor



Lars-Gunnar Landin
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 4 februari 2021 och kommer att framläggas på årsstämman den 11 mars 2021.

Angered den 4 februari år 2021

Mohamed Hama Ali
Ordförande

Terzah Kader Faraj

Asha Adnan

Lars Svensson

Marek Hom

Amela Turulja

Matti Pärssinen

Michael Pirosanto
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 4 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 4 februari 2021


Bengt-Åke Gellerstedt
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Lars-Gunnar Landin
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gårdstensbostäder AB, org.nr 556536-0277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gårdstensbostäder AB för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 17-56 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gårdstensbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Gårdstensbostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gårdstensbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-16 samt 60. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gårdstensbostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gårdstensbostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 4 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2020

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556536-0277

Vi, lekmannarevisorer i Gårdstensbostäder AB, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts 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 4 februari 2021

Bengt-Åke Gellerstedt
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Lars-Gunnar Landin
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige



**Göteborgs
Stad**

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: BENGT-ÅKE GELLERSTÉDT
Date: 2021-02-08 13:31:34
BankID refno: 407330f2-3c89-4b27-ac8b-d8da88892874

Lekmannarevisor: Bengt-Åke Gellerstedt

Signed by: LARS-GUNNAR LANDIN
Date: 2021-02-08 13:27:25
BankID refno: 227f18fa-df35-4afa-a27c-029be7b4732d

Lekmannarevisor: Lars-Gunnar Landin

Belopp i tkr
Fastighetsbestånd

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	165 400	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1980	541	39 473	1 019	40 492	341 452	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	447	32 831	3 827	36 658	290 593	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1971	735	52 632	5 841	58 473	451 215	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	738	52 681	889	53 570	450 058	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 229	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989	45	2 158	6 426	8 584	67 424	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 647	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971						Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder *						21 600	
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus *						23 000	
Gårdsten 124:1 3D Fastigheten i Gårdstens centrum*						220	
Gårdsten 124:2 Nya kontoret i Gårdstens centrum*						1 320	
		2 761	198 492	19 362	217 854	1 817 158	

* Pågående nybyggnadsprojekt