

Styrelsehandling nr 11
Utfärdat 2024-02-09
Diarienummer GB2024-0003

Handläggare
Christina Wilhelmsson
Telefon: 031-332 60 17
E-post: christina.wilhelmsson@gardstensbostader.se

Fastställande av Årsredovisning 2023 samt utvärdering av system för styrning, uppföljning & kontroll 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

1. fastställa årsredovisning 2023 samt
2. rapport – utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll 2023.

Sammanfattning

Årsredovisningens siffror speglar bokslut 2023 med jämförelsetal mot föregående år och tillhörande noter. Framvagn och Förvaltningsberättelse återspeglar händelser och aktiviteter under 2023. Nyckeltal för 2023 samt ytterligare 4 år bakåt finns i sista delen, själva årsredovisningen. Därtill finns en fristående rapport (inrapporterad till Staden via Stratsys), en egen utvärdering av system för styrning, uppföljning & kontroll 2023. Årsredovisning och rapport ska fastställas/beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets ekonomiska ställning vid utgången av år 2023. Redovisar samtliga poster i resultaträkning och balansräkning per 20231231. Kassaflödesanalys.

Ekonomisk analys är gjord mot föregående år.

Denna dimension har kopplingar till både den ekologiska och den sociala dimensionen då bolagets kostnader och intäkter berörs av båda dimensionerna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Årsredovisning 2023 innehåller resultat utifrån den ekologiska dimensionen. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (hållbar renovering i lägenhetsbeståndet), Investerade solceller i norra Gårdsten samt Växthusprojekt i västra Gårdsten. Beskrivande text gällande ekologisk hållbarhet finns i Framvagnen sid 19-20.

Denna dimension är direkt kopplad till den ekonomiska dimensionen då den i stort handlar om ett hållbart förfarande när det gäller att planera bolagets underhålls- och investeringsprojekt.

Bedömning ur social dimension

Årsredovisningen redovisar även bolagets aktiviteter kopplade till det sociala arbetet i Gårdsten. Social hållbarhet på sidorna 13 - 18.

Gårdstensbyråns arbete som främst riktar in sig på den sociala verksamheten redovisas under posten övriga driftskostnader. Där ingår även Trygghetsgruppens arbete/kostnader samt ungdoms skapande arbete som utförts under kalenderåret.

I Gårdstensbyrån ingår även arbete med hälsa, främst för bolagets hyresgäster men också till viss del för bolagets anställda.

Denna dimension är kopplad till den ekonomiska dimensionen då långsiktigt arbete i den här dimensionen påverkar ekonomin positivt.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Ärendet

Styrelsen ska ta ställning till om årsredovisningen för 2023 kan godkännas/beslutas utifrån presenterad text samt siffror och resultat. Styrelsen ska fastställa rapporten som bifogats gällande den årliga utvärderingen av system för styrning, uppföljning och kontroll 2023.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt en årsredovisning utifrån bokslutet per den 31/12 2023.

Bolaget har rapporterat den årliga utvärderingen av system för styrning, uppföljning och kontroll 2023

Bilagor

1. Årsredovisning 2023
2. Rapport, utvärdering av system 2023

Datum 2024-02-09

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomichef



Årsredovisning 2023
Gårdstensbostäder AB





Innehåll:

Verksamhetsbeskrivning

VD har ordet	4
Nyckeltal	6
Inledning	8
Fysisk förändring	10
Sociala dimensionen	13
Ekologiska dimensionen	19
Ekonomiska dimensionen	21

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	22
Sammandrag av verksamheten	34
Resultaträkning	37
Balansräkning	40
Förändringar i eget kapital	43
Kassaflödesanalys	44
Noter	46
Bolagsstyrelse och ledningsgrupp	63
Revisionsberättelse	64
Granskningsrapport	66
Fastighetsförteckning	67

VD har ordet

Året som gått har för mig personligen varit ett mycket spännande och lärorikt år och jag har fått möjlighet att lära känna alla fantastiska medarbetare och försökt lära mig att förstå och utveckla Gårdstensbostäders samhällsbygge som är väldigt mångfacetterat. Under året har jag varit med på flera olika möten med våra hyresgäster där jag har fått möjlighet att diskutera hyresgästers idéer och önskemål om hur vi bör utveckla Gårdsten vidare. Jag vill också passa på att tacka alla medarbetare och styrelsemedlemmar som tagit emot mig på ett mycket välkomnande sätt. Jag vill rikta ett särskilt tack till Jehan Mansour som var tf VD. Jehan har varit ett stort stöd och hjälpt mig att förstå och komma in i rollen som VD.

Nybyggnation

Trots hög inflation och inbromsningar i bostadsbyggandet uppförs det nya bostäder i Norra Gårdsten och det planeras ytterligare byggnation av bostäder i Gårdsten centrum. Gårdstensbostäder kommer under 2024 utveckla centrumet vidare genom att bygga en restaurang på Salviatorget och inne i centrum kommer det etableras en mindre Sushi-restaurang. Vi planerar också att utveckla Kaneltorget med både handel och bostäder.

Social hållbarhet

Under 2023 har Gårdstensbostäder fortsatt med att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen genom att ordna arbetstillfällen. En stor mängd av aktiviteter har som vanligt genomförts för våra hyresgäster. För att nämna några har vi haft fotbollsskola, simskola, cykelskola, skidåkning och basketturnering. En milstolpe i samhällsbygget gällande idrott och hälsa var invigningen av den nya konstgräsplanen på Gårdstensdagen. Planen kom till efter ett gott samarbete mellan Gårdstensbostäder, Gais fotbollsskola, IOFF och Stadsmiljöförvaltningen.

Ekologisk hållbarhet

Vi arbetar långsiktigt med att skapa en ekologisk hållbar stadsdel där vi främjar ekologisk mångfald och egen odling. Vi har numera egna bikupor och har invigt flera växthus på västra sidan av Gårdsten som ger hyresgästerna möjlighet att själva odla grönsaker. Växthusen fungerar även som en mötesplats där hyresgäster kan träffas. Vi fortsätter under 2024 med att sätta upp fler solceller på våra hus för att bli mer energieffektiva.

Trygghet

I vår årliga kundundersökning får vi fortsatt högt betyg för vårt trygghetsarbete i området. Våra trygghetsvårdar som är grunden i vårt trygghetsarbete fortsätter outtröttligt att skapa en trygg och säker stadsdel 365 dagar om året genom att arbeta både med raka ryggar och varma hjärtan. Vi genomförde också en trygghetsmässa och en trygghetsvandring tillsammans med våra hyresgäster och samverkanspartners.

Framtiden

Under 2024 ska vi utveckla samhällsbygget i Gårdsten. Vi kommer stärka den kollektiva förmågan i stadsdelen genom att lägga lite extra fokus på att bygga upp och stötta föreningslivet i Gårdsten. Vi kommer också försöka öka samverkan mellan fastighetsbolag, förvaltningar, näringsliv och civilsamhället för att ta till vara på varandras kompetenser och utveckla stadsdelen ytterligare.

Gårdsten den 9 februari 2024

Ulf Merlander

Vd

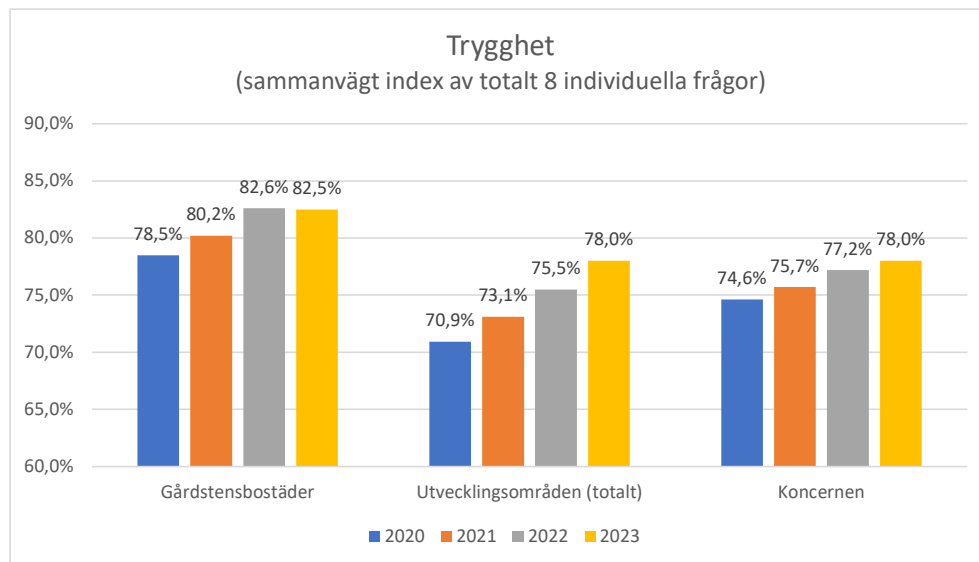


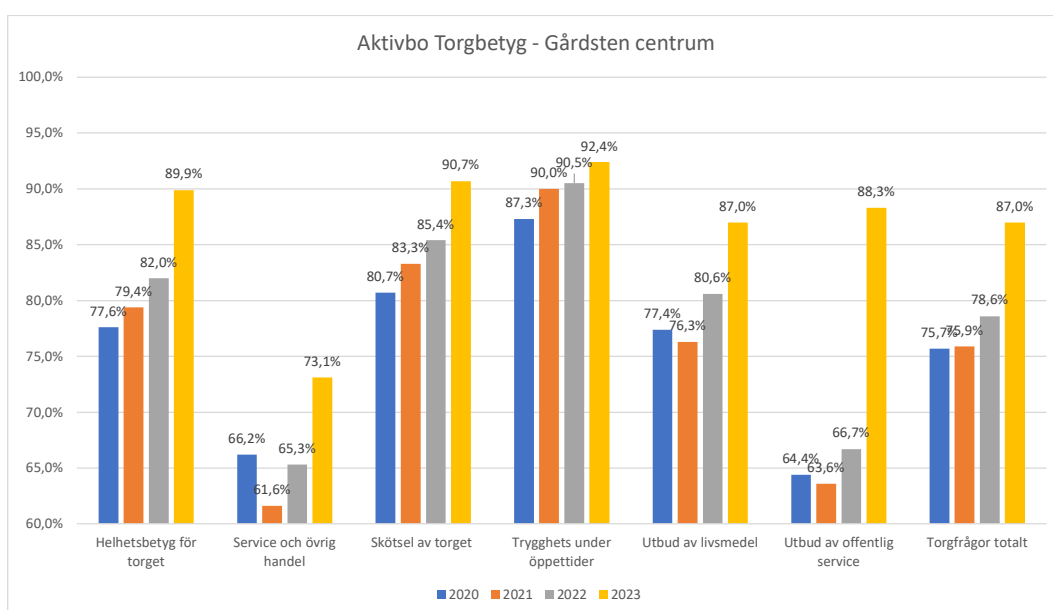
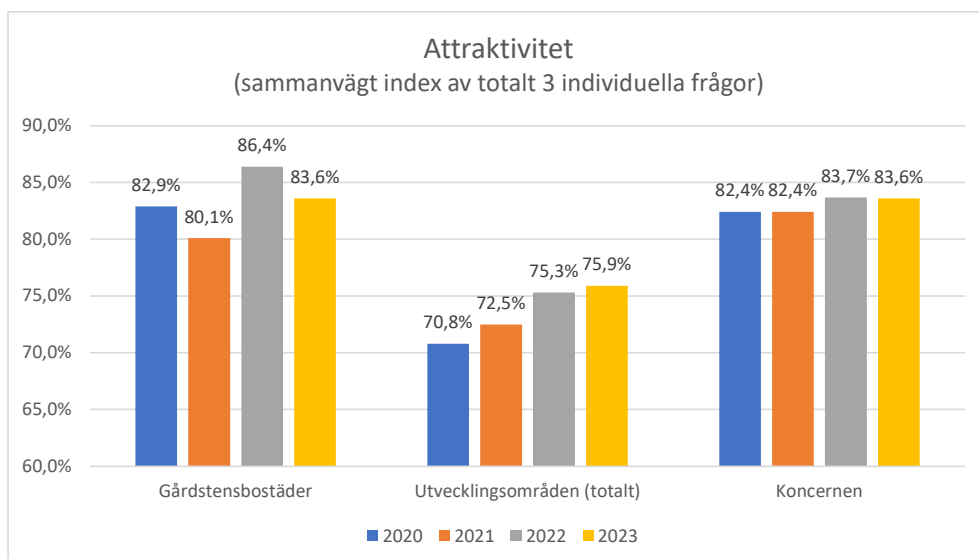
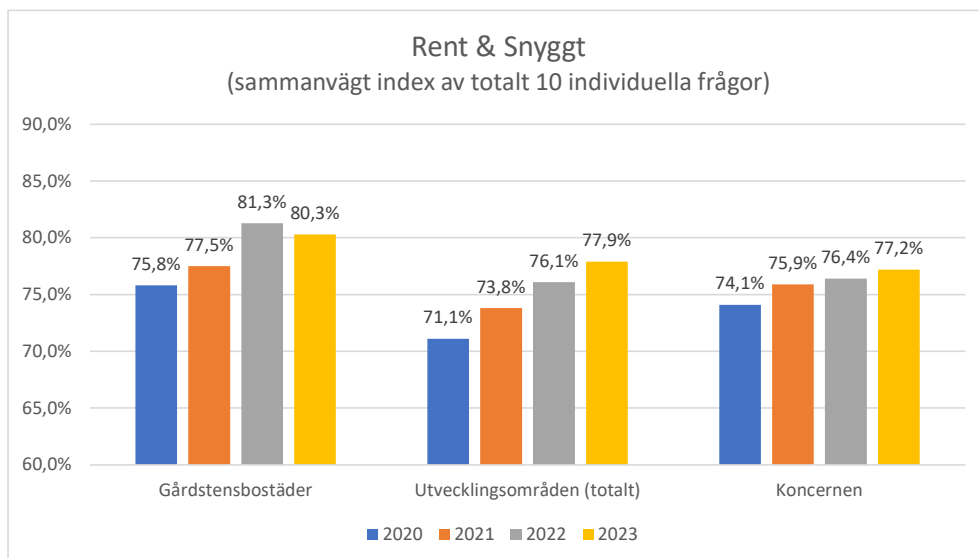
Nyckeltal

	2023	2022	2021
Svarsfrekvens Aktivbo:	71,8%	75,2%	61,6%
Serviceindex:	82,1%	82,6%	79%
Produktindex:	78,4%	78,7%	76%
Trygghetsindex:	82,5%	82,6%	80,2%
Rent & snyggt index:	80,3%	81,3%	77,5%
Boendeinflytande:	80,4%	81,2%	73%
Sommarjobb:	120 st	133 st	131 st
Totalt arbetstillfällen:	174 st*)	283 st	243 st

*) Från och med 2023 räknar vi antalet personer som bolaget förmedlat arbete till då samma personer arbetar vid flera tillfällen under året.

Resultat från 2023 års Aktivbo-undersökning:





Inledning

Nytt kontor i Centrum

Gårdstensbostäder fick nytt kontor som ligger på Salviatorget i Gårdsten Centrum. Det har därmed alla förutsättningar att bli en mötesplats. Den festliga invigningen ägde rum den 25 januari i närvaro av många inbjudna gäster. Ett blågult band var uppspänt i entrén och personalen stod för bandklippningen. Gårdstensbostäders styrelseordförande Mohamed Hama Aldrin riktade ett tack till alla inblandade och lyfte fram den stora nyproduktionen av bostäder. En livskraftig blandstad håller på att växa fram i Gårdsten.

Ulf Merlander ny vd

Ulf Merlander tillträdde den 6 februari befattningen som verkställande direktör för Gårdstensbostäder. Han tog över ledarskapet efter Jehan Mansour som varit tillförordnad vd sedan Michael Pirosanto gick i pension. Jehan Mansour fortsätter som bolagets förvaltnings- och säkerhetschef. Gårdsten har under de senaste åren haft en otroligt positiv utveckling. En utveckling som Ulf Merlander personligen varit en del av i sin tidigare roll som lokalpolisområdeschef. Ulf Merlander förklarade att han ser fram emot de utmaningar som väntar i rollen som vd och poängterade särskilt vikten av att ha goda relationer med hyresgästerna.

Organisationsförändringar

I början av året genomfördes några organisationsförändringar. Daniel Gorgioski anställdes som ny huschef med ansvar för Muskotgatan 39-63 och 28-42. Han hade tidigare varit vikarierande huschef hos Gårdstensbostäder och kom närmast från Stena Fastigheter. Huschef Bashkim Fetahi fick ansvar för ett större område i och med att han tog över Muskotgatan 9-37 och 14-36. Ali Reza-Safashad anställdes som ny huschef på Salviagatan där han arbetar tillsammans med huschef Omar Shawki. Ali Reza hade nyligen avslutat sin utbildning till fastighetsförvaltare på Fastighetsakademin och gjorde sin praktik på Gårdstensbostäder.

Gårdstensbostäder omfattas inte av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.



Gårdstensbostäder nya kontor på Salviatorget 3, Gårdsten centrum.

Fysisk förändring

Gårdsten fick apotek

Gårdsten hade väntat och väntat på att få ett apotek och den 31 januari var det dags. Då öppnade Apoteksgruppen i Gårdsten Centrum. Apoteksgruppen har närmare 200 apotek med tusen medarbetare runt om i landet. Man möjliggör egenföretagande genom franchise och är den enda apotekskedjan i Sverige som har både kedjedrivna och franchisedrivna apotek. Apoteket i Gårdsten blev franchise-apotek nummer 48 i landet.

Ny butik i Centrum

I månadsskiftet november-december blev det möjligt att få sin mobiltelefon lagad i Gårdsten Centrum. Då öppnade butiken Laga Phone verksamhet i de lokaler som Mamas Retro hade tidigare. Butiken utför även service samt lagar datorer och playstations. Det går också att köpa tillbehör som mobilskal, hörlurar, laddare, datormusar och en hel del annat.

Mamas Retro i nya lokaler

Secondhandbutiken Mamas Retro startade sin verksamhet i Gårdsten 2015. I och med ombyggnaden av Gårdsten Centrum fick butiken möjlighet att flytta till större lokaler med bättre tillgänglighet och fler rum. Läget är strategiskt, direkt till höger innanför nya entrén. Mamas Retro säljer framför allt barnkläder och leksaker men har utökat sitt utbud genom att erbjuda daglig verksamhet för personer med funktionsnedsättning.

Vårdcentralen firade fem år

Den 1 mars var det exakt fem år sedan Gårdsten Vårdcentral öppnades. Det firades med öppet hus för gårdstensborna. Nya verksamhetschefen Samira Mohammadi berättade att man strävar efter att bli en av de bästa vårdcentralerna med god tillgänglighet, fint bemötande och bra kvalité. I sin profilering lyfter vårdcentralen bland annat fram att personalen, förutom svenska, också pratar engelska, arabiska,

persiska, ryska, urdu, turkiska, bulgariska, tyska, spanska och serbiska. Verksamheten växer och vid jubileet hade vårdcentralen 5 300 listade patienter.

Restaurang på Salviatorget

Utvecklingen av Gårdsten Centrum är en del av visionen Gårdsten 2025 och när Gårdsten växer finns det underlag för ett större utbud av butiker och övrig service. Där kommer en restaurang in i bilden. Restaurangbyggnaden kommer att uppföras på den öppna ytan som finns intill Gårdstensbostädens nya kontor på Salviatorget under 2024. Dessutom ska Gårdsten få en sushi-bar i centrum.

Stora arbeten utförda i Gårdsten

En rad renoverings- och förbättringsarbeten har genomförts både inomhus och utomhus enligt bolagets arbete med varsam renovering.

Målningsarbeten utfördes i trappuppgångarna på Kanelgatan och Peppargatan. Fasadrenoveringar slutfördes på två låghus på Peppargatan. Gavlarna fick utanpåliggande skivor som skydd mot väder och vind. Fasadrenovering genomfördes också på husens långsidor där man fogade om, lade på en betongslamning och därefter målade fasaderna.

Gavlarna på loftgångs- och lamell-husen på Askgården 17, Lönngården 25, Oxelgården 42, Kastanjgården 3, Poppelgården 13-16 samt Almgården 2-4 förseddes med nya utanpåliggande skivor.

Arbeten med relining gjordes klart på Akaciagården 18 och Lönngården 25. Ett kostnadseffektivt sätt att renovera avloppsrören i husen.

Arbetena med fönsterbyten på Timjansgatan fortsatte och samtliga fastigheter ska vara helt klara under 2024.

Nya torkskåp installerades i tvättstugorna på Timjansgatan och alla trapphus på Timjansgatan och Saffransgatan har fått nya lysrörsarmaturer. De gamla byttes ut mot moderna LED-belysningar med närvarostyrning.

Totalt blev det 36 badrumsrenoveringar som genomfördes i området under året.

Nya lägenheter inom ramen för Vision 2025

Gårdsten fortsätter att utvecklas med fler hus och lägenheter. I norra Gårdsten vid Gårdstensvägen pågår byggnation av 129 nya hyreslägenheter. Det är Dynamo fastigheter, som ingår i företaget Hökerum fastigheter, som bygger lägenheterna. Inflyttning beräknas ske under mars-juli 2024. K-fastigheter har aviserat att de kommer att bygga bostäder söder om Gårdsten centrum, på tomten mellan de nybyggda fastigheterna och fram till Colorama.

Ett bidrag till att skapa fler bostäder är att bygga om lediga lokaler till lägenheter. Gårdstensbostäder har genomfört flera sådana projekt. Det tidigare områdeskontoret på Muskotgatan har byggts om till tre lägenheter. På Poppelgården fanns en ledig lokal som istället blev en lägenhet på fyra rum och kök. På Salviagatan låg tidigare Finska folkhögskolan. Dessa lokaler byggdes om till sex lägenheter. Samtliga lägenheter förmedlades via Boplats Göteborg.



Fasadrenovering i västra Gårdsten.

Sociala dimensionen

Gårdstens mamma lämnade över till andra

Salma Nazzal fick smeknamnet Gårdstens mamma och det säger mycket om henne som person. Salma känner glädje när hon kan hjälpa andra och det har hon verkligen gjort. Som projektledare på Gårdstensbostäder och Gårdstensbyrån har Salma skapat cirka 4 000 arbetstillfällen i Gårdsten. Nu har hon lämnat över den uppgiften till andra.

Salma Nazzal, som är född i Irak och 1991 kom till Sverige med sin man och två barn, har varit med ända sedan Gårdstensbostäder bildades. De två första åren som frivillig och därefter som anställd. Hon kommer att finnas kvar i Gårdsten och ställer upp om Gårdstensbostäder behöver hennes tjänster ibland.

Mer läxhjälp i Gårdstensskolan

Gårdstensbostäder fortsätter att ställa upp när skolelever behöver läxhjälp. Bolaget sponsrade ytterligare 15 platser till Stiftelsen Läxhjälp på Gårdstensskolans årskurser 7-9. Läxhjälp är en icke-vinstdrivande stiftelse som med finansiering från näringslivet erbjuder elever i socioekonomiskt utsatta områden kostnadsfri och resultatfokuserad läxhjälp.

Räddningsmissionen övertog Römosseskolan

Römosseskolan lever vidare tack vare att Räddningsmissionen tog över verksamheten. Den 10 januari startade undervisningen i ny regi. Det fanns ett beslut av Skolinspektionen, som senare fastställdes av kammarrätten, att Römosseskolan i Gårdsten skulle stängas.

Räddningsmissionen är en ideell förening som bedriver socialt arbete på kristen grund där huvudmännen består av 32 kristna församlingar i Göteborg med omnejd. Den nya skolans namn är Communityskolan Gårdsten och rektor är Ingrid Lindblad. Communityskolan är en F-9 skola med cirka 250 elever vilket innebär att den har undervisning från förskoleklass upp till årskurs 9. De allra flesta eleverna har fortsatt på skolan efter Räddningsmissionens övertagande. Samma sak gäller personalen.

Höstlovsaktiviteter

Under höstlovet bjöd Gårdstensbostäder in hyresgäster till olika aktiviteter. Det var ett hundratal hyresgäster, barn och vuxna, som kom till Idéum för en gratis bioupplevelse. Två filmer visades och det bjöds på popcorn och dricka.

Familjefrukost i Hälsostugan var en uppskattad aktivitet. Ett 20-tal barn och vuxna deltog. Det var en fullvärdig frukost som dukades upp och det fanns recept som deltagarna kunde ta med sig hem. Efter frukosten kunde man gå en tipspromenad och det fanns en hinderbana. Bakom arrangemanget stod Hälsostugan och Öppna förskolan. Den 30 november flyttade biblioteket till Gårdstensbostäders foajé på Salviatorget. Det var Angereds bibliotek som tagit med barnböcker för utlåning och fixade dessutom lånekort till besökare som inte hade det. Under dagen var det också högläsning.

Ungdomar fick jobb under loven

Gårdstensbostäder fortsätter att göra insatser för att ungdomar ska tjäna lite pengar och prova på arbetslivet. Denna säsong tog företaget emot 120 sommarjobbare. Det var 105 personer som fick sina sommarjobb via Göteborgs Stad. Dessutom var det 15 ledare, med tidigare erfarenhet av sommarjobb, som rekryterades via Gårdstensbostäder. Ungdomarna arbetade i perioder om tre veckor.

Huvuduppgiften var att hålla området rent och fint. Det handlade bland annat om att rensa ogräs i planteringar, vattna blommor och plocka skräp samt tömma grovsoprum, måla/olja bänkar och hjälpa till vid olika aktiviteter som Gårdstensbostäder anordnade. En del ungdomar fick också gå en förmiddags brandutbildning som Räddningstjänsten höll i. Gårdstensbostäder ställde även upp för ungdomar under påsklovet. Då var det 12 feriearbetare som anställdes via Göteborgs Stad. Under höstlovet anställdes 17 feriearbetare som utöver arbetsuppgifterna bl a fick besöka Världskulturmuseet under veckan.

Totalt är det 174 personer som Gårdstensbyrån förmedlat jobb till under året, varav åtta personer inom social upphandling och totalt 134 feriejobbare.

För att vägleda långtidsarbetslösa Gårdstensbor till jobb eller utbildning har Gårdstensbyrån jobbcoachat 14 personer under året.

Gais i Gårdsten utvecklas positivt

Fotbollen med Gais i Gårdsten har tagit fler positiva steg. Liksom tidigare har fotbollsträningen på tisdagar och torsdagar, för barn i åldrarna 5-14 år, varit mycket välbesökt. Samma sak med sommarfotbollen. Träningen har dessutom börjat ge resultat på flera sätt. Filipe Erimescu började träna med Gais i Gårdsten som 5-åring under Mikael Lindströms ledning. Under året fick Filipe chansen att vara med i Gais P12-lag och skötte sig mycket bra. Flickorna har också visat att dom kan spela bra fotboll. Därför har Gais i Gårdsten startat ett flicklag som i år var med i en fotbollscup. Det är 14 flickor i åldrarna 11-14 år som spelar i laget. Deras hemmaplan i seriespelet är den nya Gårdstensplanen i Dalen.

Seglarungdomar fick stipendier

Seglarskolan, ett samarbete med GKSS, Rotary Långedrag och Göteborgs Hamn, är inne på sitt 18:e år. Det är över 440 ungdomar från Gårdsten som deltagit, ungefär lika många pojkar som flickor. Ett 15-tal gårdstensungdomar fick i år möjlighet att besöka Båtmässan. Besöket inleddes med fika för alla och sedan fick fyra ungdomar gå upp på scenen för att ta emot stipendier. De som fick stipendierna, på 10 000 kronor vardera, var Elli Hukic, Samia Mohamed, Sundus Mohamed och Sofia Kateva. Mottagarna fick stipendiet för sitt goda föredöme för seglande ungdomar från Gårdsten. Under denna sommar var det 20 ungdomar från Gårdsten som deltog när seglarskolan anordnades i Långedrag.

Salma hedrades av GKSS

Utan Salma Nazzals arbete och engagemang hade projektet Ungdom och Segling inte kunnat genomföras. Det slog GKSS Anders Andrén fast när Segelsällskapet överlämnade en hedersutmärkelse till Salma. Att föräldrar i Gårdsten skulle släppa iväg sina ungdomar, framför allt flickor, på seglingsläger med övernattning var i princip otänkbart när seglarskolan introducerades. Människor i utsatta områden, som kommer från andra kulturer, har inte traditionen att låta sina barn och ungdomar åka på aktiviteter långt hemifrån. Salma lyckades skapa tillit och få föräldrarnas förtroende. Det bäddade för den framgångsrika verksamhet som nu har pågått i Långedrag sedan 2005.

Konstgräsplanen invigd på Gårdstensdagen

Gårdstensdagen den 10 juni blev som vanligt en riktig familjefest med musikunderhållning, springlopp runt Dalen, hoppborg och mycket annat. Dessutom var det en mycket efterlängtd invigning av den nya konstgräsplanen. Vd Ulf Merlander höll tal och tackade alla som varit inblandade i tillkomsten av planen. Särskilt Gais och klubbens akademiansvarige Mikael Lindström. Det var han som för snart fyra år sedan lämnade in ett så kallat Göteborgsförslag om att Gårdsten behöver en konstgräsplan med tanke på det stora fotbollsintresset. Dagen till ära spelades det fotboll för fullt på planen. Både pojkar och flickor deltog i ett 20-tal matcher under Gårdstensdagen.

Hälsostugan en mötesplats

Hälsostugan är en del av Gårdstensbyrån. Det är Gårdstens egen mötesplats för hälsa och gemenskap. Den drivs i samarbete med olika föreningar och aktörer. Kvällsidrott på lördagar för barn och ungdomar är ett nytt samarbete med RF Sisu Västra Götaland som blivit mycket lyckat. Kvällsidrotten arrangerades hela hösten och fram till vecka 52. Över 100 barn och ungdomar kom till idrottshallen vid Gårdstensskolan varje lördag för att vara med. Deltagarna fick välja mellan fotboll, basket och fri lek. Och det var fritt fram att byta mellan grenarna. Hälsostugan hade också en rad andra aktiviteter under året och var öppen varje vecka enligt ett fast schema med undantag för sommaren då en relining genomfördes i fastigheten. Gymmet är öppet på måndagar, onsdagar och fredagar. Några exempel på aktiviteter är Zumba, Familjeträning med Öppna förskolan och Promenad med variation samt Puls och styrka. Dessutom Hopp och Spring på Lilla Gårdstensskolan en gång i veckan med förskoleklass.

Trygghetsgruppen

Att Trygghetsgruppen finns på plats 365 dagar om året är själva grunden i Gårdstensbostäders satsning på trygghet och service. Gruppen har arbetat för ett tryggare Gårdsten sedan 2002. I april arrangerades en Trygghetsmässa i Idéum. Den drog många besökare, 17 utställare och aktörer som fick lyssna till en rad viktiga anföranden. Trygghetsgruppen har också bjudit på aktiviteter under året. Den 7 september var det full fart under ett par timmar på Näridrottsplatsen i norra Gårdsten. Det fanns hoppborg, fotbollslek, basketlek och hyresgästerna bjöds på

korv, kaffe och popcorn. Syftet var att Trygghetsgruppen ville träffa hyresgäster och deras barn för att veta vilka platser som är otrygga. Även på västra och östra har trygghetsgruppen erbjudit aktiviteter.

Trygghetsvandringar är ett återkommande och viktigt inslag mellan Gårdstensbostäder och hyresgästerna. Då identifieras otrygga platser. Den 9 november var det dags för en sådan promenad som började med att hyresgäster och anställda samlades i Seniorlokalen på Muskotgatan. Efter information från bland andra Polisen och Räddningstjänsten delades deltagarna upp i grupper och vandrade ut i området för att identifiera otrygga platser.



Välbesökta aktiviteter

Hyresgästerna ställer verkligen upp när Gårdstensbostäder med samarbetspartners ordnar aktiviteter och bomöten. Den 23 mars bjöds det på våfflor i seniorlokalen på Muskotgatan 10. Personal från bolaget var på plats och gräddade våfflor till cirka 40 fikasugna seniorer. Det var fullt hus när Räddningstjänsten kom till Gårdsten och berättade om brandsäkerhet. Det allra viktigaste är att ha en hemförsäkring om olyckan skulle vara framme. I maj anordnades en lyckad Loppis på Salviatorget. Det var ett samarbete mellan GöteborgsLokaler och Gårdstensbostäder. Ett 50-tal hyresgäster deltog och sålde saker. Den 4 augusti arrangerades en större turnering

med streetbasket på basketplanen vid Näriddrottsplatsen i norra Gårdsten. Initiativtagare var bland andra en av Gårdstens ungdomar, Yahye Bile, och Natanael Rodriguez-Gomez från Trygghetsgruppen. Det var många lag från olika orter som deltog och det grillades cirka 300 korvar. Den 22 november hölls en aktivitet inför Orange Day i Gårdsten Centrum. Då hade besökare möjlighet att prata med Gårdstensbostäder och Trygghetssamordningen om våld i nära relationer.

Hyresgästerna har majoritet i bolagsstyrelsen

Gårdstensbostäders styrelse är unik eftersom sex av sju ledamöter är hyresgäster. De boendes inflytande i Gårdsten är således mycket stort och ledamöterna i styrelsen har ett stort ansvar. I nummer 8 och 9 av Gårdstensbladet gjordes en presentation av ledamöterna. Varje ledamot gav en kort presentation av sig själv och svarade på två frågor – varför man tackade ja till att bli ledamot i styrelsen och eventuella hjärtefrågor i styrelsearbetet.

Boendeapp för alla hyresgäster

I oktober lanserade Gårdstensbostäder den nya boendeappen som förenklar vardagen för hyresgästerna. Där får hyresgästerna aviseringar så fort något nytt händer och missar därför inte sådant som viktiga meddelanden och inbjudan till aktiviteter. Men inte minst kan man göra en serviceanmälan, boka tvättstuga och hitta all information som rör boendet. Det enda man behöver ha är en smartphone.

Cykelskolan är populär

Cykelskolan, en återkommande aktivitet, är efterfrågad bland hyresgästerna. Kursen arrangeras av Gårdstensbostäder i samarbete med Cykelfrämjandet med stöd från Angereds Närsjukhus. Den är gratis för Gårdstensbostäders hyresgäster och Cykelfrämjandet ställer upp med ledare och volontärer. De första gångerna får deltagarna använda cyklar utan pedaler och sparka sig fram för att hitta balansen. Sedan sätts pedalerna på och det blir cykling på riktigt. I kursen ingår också "teorifika" där deltagarna bland annat får lära sig om cykelns olika delar, trafikmärken och vad man ska tänka på i trafiken.

Ekologiska dimensionen

Gårdsten sparar vatten

Under våren uppmärksammade bolaget hyresgästerna på att spara vatten. Varje person förbrukar i genomsnitt 140 liter dricksvatten om dagen. Hela året om. Om vatten sparas kan dessa pengar i stället gå till Gårdstensbostäders lägenheter och hyresgäster. I vattensparkampanjen fick därför hyresgästerna en rad tips. Till exempel att duscha snabbare, duscha i stället för att bada, stänga av vattnet vid schamponering, aldrig diska under rinnande vatten, tvätta vid lägre temperatur och bara köra fulla maskiner.

Gårdstensbostäder har 50 000 nya hyresgäster

Visionen för 2025 är att Gårdsten ska vara som en grönskande oas med blommande fruktträd, bikupor och prunkande odlingar i över tusen pallkragar. Därför håller växthus på att byggas i området, allt fler hyresgäster odlar i pallkragar och senaste tillskottet är en bikupa. Bikupan, eller apiariet som det också kallas, har 50 000 bin. Den placerades i anslutning till pallkragar på Salviagatan där hyresgäster har sina odlingar. Avsikten är att öka kunskapen om bin och deras viktiga roll i samhället. Bikupan i Gårdsten har en pedagogisk utformning. Boende kan titta in genom en glasruta och se hur bin flyger in och ut från kupan. Det finns informationsskyltar och det går att försiktigt öppna luckan på kupan för att se hur den fungerar inuti.

Montering av solceller i norra Gårdsten

Gårdstensbostäder fortsatte satsningen på solenergi. Installation av solceller genomfördes på åtta tak i norra Gårdsten, på Timjansgatan och Saffransgatan. Satsningen är en del av Gårdstensbostäders ekologiska mål samt i enlighet med stadens miljömål och klimatstrategiska program. Under mer än 25 år har Gårdstensbostäder gjort investeringar i förnyelsebar energi och energibesparingar. Något som fått stor uppmärksamhet och bolaget har tilldelats flera priser. Tidigare installationer av solceller har genomförts i samarbete med Göteborg Energi och Chalmers. Samma sak gällde denna gång. I samband med installationen av solcellerna skedde också en upprustning av taken på de aktuella fastigheterna.

Två nya växthus invigda på Oxelgården

Två nya växthus stod klara på Oxelgården och det firades med bandklippning, mat, fika och hyresgästerna fick möjlighet att välja sina odlingsplatser. Det handlar om den storsatsning där Gårdstensbostäder, tillsammans med hyresgästerna, ska göra området till en grön oas och blomstrande stadsdel. Växthusen ska vara platser för odling och gemenskap. Mötesplatser som främjar integration och samvaro. Därför finns det också gemensamhetslokal med pentry som kan bokas för barnkalas, släktmiddagar och liknande. De nya växthusen ligger på Oxelgården 42 och på Oxelgården 33. Hyresgäster är engagerade för att hjälpa till med gemensamhetslokalen och sköta bokningarna.



Monica och Lena var två av hyresgästerna som var med och klippte bandet vid invigningen av ett utav de nybyggda växthusen på Oxelgården.

Ekonomiska dimensionen

Olovlig andrahandsuthyrning

Gårdstensbostäder fortsätter det systematiska och framgångsrika arbetet, tillsammans med andra myndigheter, mot olovlig uthyrning i andra hand. Det är viktigt att veta vem som hyr lägenheter av bolaget och att det går rätt till. För hyresgästerna är det en säkerhets- och trygghetsfråga – rätten att veta vilka man har som grannar. Under året återtog Gårdstensbostäder 25 lägenheter från personer som hyrt ut olovligt i andra hand. Dessa lägenheter har i stället erbjudits till bostadssökande över hela Göteborg.

Omflyttningsplatsen.se

November 2022 lanserades den nya omflyttningsplatsen för samtliga kommunala bolag. Totalt har det publicerats 1.200 lägenheter som hyrts ut via omflyttningsplatsen. 21 lägenheter av dessa publicerades av Gårdstensbostäder, vilket motsvarar 2% av samtliga.

509 lägenheter har publicerats men inte hyrts ut utan gått till extern uthyrning via Boplats. 15 lägenheter av dessa publicerades av Gårdstensbostäder.

Totalt har det varit i snitt 296 intresseanmälningar per dag och i snitt 59 intresseanmälningar per publicerad lägenhet under 2023.



Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

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 2023 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 bostadsbehoven ska tillgodoses bättre, inga områden ska vara utsatta områden 2035 och att arbeta för en snabbare utveckling av solenergi. Bolaget har arbetat aktivt med samtliga måluppfyllelser.

Bostadsbeståndet har under de gångna 25 åren genomgått en omfattande förändring och beståndet förvaltas med hållbarhet som en viktig del.

Under årets Gårdstensdag i juni invigdes den nya stora fotbollsplanen i dalen, ett efterlängtat tillskott för all fotbollsträning som bedrivs i området. Ulf Merlander, ny VD från februari 2023, höll sitt första tal till besökande hyresgäster på denna årliga tillställning.

Förutom den fysiska förändringen av Gårdsten innebär ägaruppdraget också ett omfattande och systematiskt arbete för att göra det bättre att leva och bo i stadsdelen. Gårdstensbostäder har genomfört en lång rad åtgärder för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på flera sätt eftersatt stadsdel. Exempel på aktiviteter som bolaget fortsatt arbetar med är att skapa arbetstillfällen. 174 personer fick arbete under året (283 arbetstillfällen) i Gårdsten. Åtta av dem var inom social upphandling och 120 personer (133) var feriejobbare.

Samarbetet med GAIS för de unga har fortgått under hela året med inomhusträning och utomhusträning under den varmare delen av året. Hälsostugans aktiviteter har varit i full gång där bl.a. gymmet hålls öppet flera dagar i veckan. Seglarskola i samarbete med GKSS och Rotary Långedrag har kunnat genomföras för barnen, så även seglarläger. Samarbetet med Göteborgs Hamn har fortsatt och bl a givit ungdomar från Gårdsten möjlighet till sommarjobb i Långedrag.

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 områden. Gruppen utvecklas ständigt. En beredskapsledning gör det också möjligt att vid särskilda händelser inom området kunna vara på plats tidigt för både räddningstjänst och hyresgäster.

Gårdstensmodellen

Gårdsten står fortsatt modell för de sex utvecklingsområdena i Göteborg där målet är att träda ur polisens lista 2025 över särskilt utsatt område inom ramen för strategin för utvecklingsområden. Målet är att 2035 ska det heller inte finnas några utsatta områden i staden. AB Framtiden har tagit fram en strategi för arbetet i utsatta områden som kallas superförvaltning och den utgår från den så kallade Gårdstensmodellen.

Gårdsten klassas numera som utsatt område och det långsiktiga målet är att träda ur den listan innan 2035.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas numera fram koncerngemensamt med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. 2023 års hyreshöjning blev 4,25 % i generell hyreshöjning från och med den 1 maj 2023. Gårdstensbostäder redovisade en vakant lägenhet per den 31 december 2023. Omsättningsgraden var 7,66 % (9,28 %) per den 31 december 2023.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 6,9 mnkr eller 3,0 % till 230,4 mnkr år 2023 från 223,5 mnkr år 2022.

Bolaget har återtagit 25 (67) lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand. Arbetet har skett inom bolaget i samverkan mellan avdelningarna.

Vid årsskiftet hade bolaget 2 402 kvm (2 406 kvm) ledig lokalyta.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 807 lägenheter om 200 965 kvm (2 803 om 200 630 kvm), 21 155 kvm lokaler (21 471) samt 2 440 bilplatser (2 440).

Hyresbortfall

Historiskt sett har hyresbortfall varit en tung kostnadspost för bolaget. I Gårdsten är medelinkomsten låg och arbetslösheten ligger på en hög nivå, vilket ökar risken för hyresförluster i framtiden. Det totala hyresbortfallet har ökat från 5,6 mnkr föregående år till 6,4 mnkr 2023, en ökning med 0,8 mnkr. Lokalerna står för den ökningen.

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 7,6 mnkr, från 131,5 år 2022 till 141,4 mnkr år 2023. Per kvadratmeter blir kostnaden 637 kronor år 2023 att jämföra med 592 kronor år 2022. Prisjusteringar under året är främsta förklaringen till ökningen. Gårdstensbostäder har drabbats av ett större antal skador såsom brand och vattenskador i år och även under föregående år.

Driftskostnader 2023; Fjärrvärme 146,5 kwh/m² (145,9), el 32,8 kwh/m² (34,9) och vatten 1,8 m³/m² (1,9).

Totala underhållskostnader uppgick till 31,8 mnkr år 2023 mot 31,9 mnkr år 2022, eller 143 kr/kvm år 2023 i jämförelse med 144 kr/kvm år 2022. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den nya gemensamma omflyttningsplatsen, som lanserades november 2022, har inneburit en enkelhet för bolagets hyresgäster när det gäller omflyttning inom hela staden.

En boendeapp har under ett flertal år arbetats fram. Under första kvartalet 2023 har bolaget lanserat appen i ett pilotområde med 255 lägenheter. Det var Solhus 1 Aspgården, Syrengården och Ekgården som var först ut med att kunna kommunicera med bolaget via appen. I applikationen kan hyresgästerna boka tvättstugan direkt i telefonen, göra en felanmälan och ta del av viktig information i området. I maj kopplades resterande av västra Gårdsten på och i oktober fick alla hyresgäster tillgång till boendeappen. Vid årets slut var det 41% som laddat ner boendeappen.

Investeringar

Under senare halvan av 2023 har utbyggnaden av solceller påbörjats. Åtta tak i norra Gårdsten beräknas vara klara för installation i början av 2024. Under 2024 fortsätter arbetet med solceller och tidplanen är att allt ska vara slutfört till år 2030, totalt 25 tak. Detta beräknas motsvara årsförbrukningen av hushållsel för 500 tvårumslägenheter. Beräkningen bygger på att en tvårummare förbrukar 2 500 kWh på ett år.

Växthusbyggnation västra Gårdsten

Två nya växthus invigdes i juni månad på Oxelgården 42 och Oxelgården 33. Planeringen fortsatte för byggnation av ytterligare växthus på Kanelgatan. Markarbeten har gjorts i samband med växthusbyggnationen.

Gårdstens centrum

Två nya hyresgäster har flyttat in under året i centrum. Apoteksgruppen öppnade upp i början av året och Laga Phone öppnade i december. Utöver det har Mamas Retro fått nya lokaler och Gårdstens vårdcentral har firat 5 årsjubileum.

Vid slutet av året stod det också klart för att bygga en restaurangbyggnad på Salviatorget och avtal har skrivits med en restaurangägare. Byggnaden kommer att stå klar hösten 2024. Utöver restaurangen kommer även en sushibar att öppnas inne i centrum. Den kommer att stå klar till sommaren 2024.

Nytt kontor på Salviatorget

Den 25 januari invigdes det nya kontoret på Salviatorget 3. I byggnaden sitter nu samtliga medarbetare inom bolaget. Huschefernas tidigare kontor på Muskotgatan 16 är konverterat till 3 stycken lägenheter med inflyttning i december 2023.

Lokaler till lägenheter

Tre lokaler byggdes om till lägenheter. Fyra av totalt tio blev inflyttningsklara innan årsskiftet. Tre lägenheter på Muskotgatan 16 och en lägenhet på Poppelgården 10. Arbetet med de sex lägenheterna på Salviagatan blir färdigställt i början av 2024.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har fortsatt på Timjansgatan i norra Gårdsten på två hus. Nu är sex hus klara. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt i norra Gårdsten och fortsätter under 2024.

Gavlar

Gavlar på loftgångshus och lamellhus renoverades under året. Man har byggt på med stenskivor och fyra huskroppar blev klara i västra Gårdsten. Arbetet med att renovera gavlar fortsätter under 2024.

Hissar

Modernisering av 3 hissar har gjorts på adresserna Salviagatan 19 och 23 samt Muskotgatan 35.

Relining

Underhåll av avloppsrör, så kallad relining där man plastar in de befintliga rören, har genomförts i två trapphus, Bokgården 27 och Akaciagården 18. Båda på västra sidan.

Utveckling Kaneltorget

Den 11 januari 2022 vann detaljplanen för Kaneltorget laga kraft.

Byggnationen vid Kaneltorget ligger nu hos Framtiden Byggutveckling för att förverkligas. Dialog pågår gällande gestaltning och volym. Dels är planen att bygga om affärsbyggnaden på torget till nya lokaler och bostäder ovanpå samt att bygga bostäder i kanten av Gårdstensdalen i en mer ordinarie form.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2023; fönsterbyten på Timjansgatan, växthusbyggnation i västra Gårdsten, Trygghetsbostäder Timjansgatan, Utveckling av Kaneltorget samt konverteringar lokaler till lägenheter i östra Gårdsten.

Underhåll

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 minskade något i senaste undersökning från 78,7 % till 78,4 % för hela bolaget vilket är en minskning med -0,3 % i nöjdhet. Bolaget har fortfarande det högsta produktindexet i jämförelse med bolagen inom Framtidenkoncernen. Undersökningen görs varje år av företaget AktivBo.

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 36 badrum (31) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget fortsatt installera vattenmätare, vilket inte orenoverade badrum haft.

Övrigt underhållsarbete under 2023:

- Målning och slamning av långsida på lamellhus Peppargatan
- Måleriprojekt av olika slag där ungdomar har anställts under tidsbegränsad form.
- Galler i källare på höghusen
- Busk och trädbeskrning i hela Gårdsten
- Trapphusbelysning Saffransgatan, norra Gårdsten

- Byte av torkskåp på Timjansgatan
- Trapphusbelysning Timjansgatan, norra Gårdsten
- Inre underhåll i lägenheterna över hela området enligt konceptet Hel & Ren.
- Hissar - nödtelefoner
- OVK underhåll av ventilation
- Samt en hel del mindre underhållsprojekt

Underhållskostnader utgör löpande åtgärder i fastigheter som inte bedöms vara större åtgärder och investeringar.

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2023 uppgick till 76,1 mnkr (75,8 mnkr).

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken höjde styrräntan, med anledning av den fortsatt höga inflationen, vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 4,0 procent. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året. Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenhet lägre än vid inledningen av året.

Beroende på högre lånevolym samt högre ränteläge har bolagets upplåningskostnader ökat under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2023 till -9,0 mnkr (-4,5 mnkr).

I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, aktiverad ränta samt balanserade räntekostnader -0,8 mnkr (-0,4 mnkr). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,08 mnkr (0,3 mnkr).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med -4,5 mnkr, vilket framförallt beror på högre räntenivåer under 2023.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,2 % (1,4 %) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 346,7 mnkr (346,3 mnkr) och soliditeten uppgick till 42,6 % (43,3 %).

Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 720,6 mnkr (1 756,9 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,9 % (68,4 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 410,0 mnkr (404,6 mnkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 54,2 % (52,9 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16,6 % (16,0 %).

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.

Riskerna i verksamheten diskuteras årligen. Utvärderingen inleds med att ledningsgruppen identifierar tänkbara risker och hur dessa kan kontrolleras. Detta leder till framtagandet av en årlig samlad riskbild. Stickprovsgranskning görs under året för att se att dagliga och nya rutiner fungerar. Internkontrollplan, resultatet av stickprovsgranskningen samt eventuella åtgärder/förbättringar redovisas årligen för styrelsen. På internkontrollplanen för 2023 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovsgranskning 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 2023.

Riktlinjer och policys

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

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 något större jämfört med föregående år (3,7 mnkr mot 2,9 mnkr år 2022). Intäkter från parkeringsplatser har i stort sett samma bortfall som föregående år, 2,0 mnkr.

Hyesförluster/kundförluster

Hyesförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans 2,28 % år 2023 (0,3 % år 2022). 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. Under 2023 har bolaget haft flera stora skador som fakturerats hyresgästen men där hemförsäkring har saknats, vilket har genererat kundförluster.

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 för lägenheter med låg hyra.

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 den egna förbrukningen. Vid en hög inflationstakt kan kostnader för drift- och underhåll öka i en snabbare takt än intäkterna.

Koncernen är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Koncernens elavtal omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Från och med 2023 sker prissäkring för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

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

Finansiering

Gårdstensbostäder är beroende av finansiering, utöver eget kapital, för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion, varvid en finansieringsrisk föreligger.

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 67,9 % (68,4 %). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens

koncernbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	343 128 963
Årets resultat	2 385 544
Summa	345 514 507

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	345 514 507
Summa	345 514 507

Resultat och ställning

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

Utsikter för 2024

Renovering Gårdsten centrum

Upprustning av arkaden kommer att påbörjas och en ny sushirestaurang inne i centrumet kommer att vara klar för öppnande till sommaren. Arbetet fortsätter med att hitta fler lokalhyresgäster i centrum i samarbete med GöteborgsLokaler. I 3D fastigheten finns det två oinredda lokaler för uthyrning.

Byggnationen av den nya restaurangen i centrum påbörjas under året och förväntas vara klar till hösten. Lokalhyreskontrakt är tecknat med blivande restaurangägare.

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 fortsätter arbetet med att upprätta två nya växthus i västra Gårdsten samt fortsatt planering för ytterligare tre växthus.

Inom bostadsbyggnation fortsätter planerna för Kaneltorget som lämnats över till Framtiden Byggutveckling.

Installationer av nya solceller fortsätter under året i västra Gårdsten och kommer att pågå ett antal år framöver med totalt 17 tak. Norra Gårdsten med 8 tak förväntas helt klara under början av 2024.

Konverteringar från lokaler till lägenheter kommer att färdigställas under första kvartalet och ytterligare 6 lägenheter kan hyras ut på Salviagatan 54 i början av 2024.

Bolaget har för avsikt att aktualisera samarbetsplattformen som innebär bl a samarbetsavtal med nya fastighetsägare i Gårdsten gällande trygghet, aktiviteter och liknande som Gårdstensbostäder idag erbjuder sina hyresgäster. T.ex. har bolagets trygghetsgrupp börjat att rondera i några områden där nya fastighetsägare har byggt. Avtal har upprättats med två externa fastighetsbolag i Gårdsten. Detta ökar tryggheten för alla i området.

Bolagets utmaningar är fortsatt

Vi ska vårda och stärka vårt varumärke för Gårdsten och fortsätta att arbeta med det vi har uppnått ur ett hållbarhetsperspektiv. Det är för bolaget självklart med en fortsatt helhetssyn inom den sociala dimensionen. Ett samspel mellan medarbetare, bolagets ledning och de boende. Trygghetsarbetet som är en viktig del gynnar också den ekonomiska dimensionen långsiktigt.

Vi fortsätter arbetet med den gröna visionen, allt utifrån den ekologiska dimensionen. Växthusen och utbyggnaden av solceller är bra exempel på ekologiskt tänk när man planerar för ett hållbart samhälle. Biodling bidrar också till att värna om det ekologiska och där har bolaget ett samarbete med biodlingsföretaget BiVänner.

Vår omvärld

Under 2023 spädades oron i vår omvärld på ytterligare. Terrorhotnivån mot Sverige höjdes och kampanjerna för att misskreditera Sverige ökade, samtidigt fortsätter kriget i Ukraina. Till det kom konflikten mellan Israel och Hamas i slutet av året. Det osäkra läget har även avspeglats i en svag krona, hög inflationstakt och fortsatt

högt ränteläge. Först i slutet av året kom en ljusning i ekonomin och Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad då inflationen vände nedåt och de långa marknadsräntorna följde efter.

Den svenska ekonomin gick under året in i en lågkonjunktur. Den höga inflationen i kombination med räntehöjningar påverkade tillväxten negativt. Prognos för helåret 2023 avseende BNP uppgick till minus 0,8 %. Inflationstakten enligt KPIF har minskat från dryga 10 % för året 2022 till 2,3 % för året 2023, främst till följd av lägre energipriser och internationella råvarupriser. Den svenska kronan har haft en negativ utveckling under stora delar av året för att sedan stärkas under senare delen. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen och den uppgick vid slutet av året till 4,0 procent.

Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 %, vilket är 0,9 % lägre än vid inledningen av året. Tremånadersräntan steg från 2,7 % till 4,1 % mot slutet av året.

Efter flera år med sjunkande avkastningskrav och stigande fastighetsvärden förändrades marknadsläget drastiskt under hösten 2022 och förutsättningarna på fastighetsmarknaden försämrades ytterligare under 2023. Tillgången till finansiering blev mer osäker och drivet av dyra refinansieringar och ett behov av att stärka balansräkningen. Många fastighetsbolag skiftade fokus från förvärv av fastigheter till avyttring.

Sammandrag av verksamheten*Belopp i tkr*

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hysesintäkter	230 369	223 508	216 264	211 150	206 226
Driftskostnader	-141 448	-131 494	-125 794	-109 388	-106 464
Underhållskostnader	-31 826	-31 949	-35 107	-35 921	-27 912
Fastighetsskatt	-5 570	-5 367	-5 350	-4 982	-4 728
Driftsöverskott	62 329	61 077	55 709	67 643	72 657
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-39 558	-37 124	-26 095	-40 616	-7 702
Bruttoresultat	22 771	23 953	29 614	27 027	64 955
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-13 927	-13 575	-11 939	-9 920	-9 573
Övriga intäkter i rörelsen	754	473	158	283	3 354
Övriga kostnader i rörelsen	-161	-70	-	-8 943	-10 689
Rörelseresultat	9 437	10 781	17 833	8 447	48 047
Finansiella poster hänförliga till skulder	-9 167	-4 652	-3 148	-3 767	-3 403
Finansnetto	-8 978	-4 453	-3 146	-3 765	-3 400
Resultat efter finansnetto	459	6 328	14 687	4 682	44 647
Resultat före skatt	3 038	9 726	17 600	22 517	47 712

Balansräkning

Fastigheter	756 042	764 459	733 886	649 922	635 655
Övriga anläggningstillgångar	57 689	45 148	42 903	107 754	80 091
Omsättningstillgångar	16 636	11 839	21 449	20 160	3 964
Eget kapital	346 719	346 318	339 828	338 850	322 380
Obeskattade reserver	8 853	11 432	12 330	13 743	15 078
Långfristiga räntebärande skulder	410 000	350 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	64 801	113 696	146 080	125 243	82 252
Balansomslutning	830 373	821 446	798 238	777 836	719 710

Fastigheter

Lägenhetsyta, kvm	200 965	200 630	200 500	198 492	198 252
Lokalyta, kvm	21 155	21 471	19 333	19 362	19 604
Lägenheter, antal	2 807	2 803	2 803	2 761	2 757
Parkeringsplatser, antal	2 440	2 440	2 440	2 442	2 428
Investeringar	44 390	71 897	64 067	86 266	106 805
Taxeringsvärden	2 031 544	2 026 286	1 821 720	1 817 158	1 793 818
Avkastningsvärde	2 477 480	2 529 535	2 560 097	2 241 719	2 104 106

Finansiering

Soliditet (%)	42,6	43,3	43,8	45,0	46,4
Justerad soliditet (%)	67,9	68,4	69,1	68,2	68,9
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,4	10,3	14,0	13,0	16,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0
Genomsnittlig låneränta (%)	2,3	1,2	0,8	1,1	1,1
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	30 663	31 481	28 155	26 036	22 054

Lönsamhet

Direktavkastning (%)	6	6	6	8	9
Avkastning på totalt kapital (%)	1	1	2	1	7
Avkastning på eget kapital (%)	0	2	4	1	14

Personal

Medelantal anställda *	42	61	61	63	56
Sjukfrånvaro (%)	2,4	3,1	4,6	4,8	3,5

	2023	2022	2021	2020	2019
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) **	1 008	982	954	943	932
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm) **	-3	-4	-4	-4	-1
Medelhyra lokaler (kr / kvm) **	511	482	519	510	512
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm) **	-174	-135	-126	-110	-110
Driftkostnader (kr / kvm) ***	-637	-592	-572	-502	-489
Underhållskostnader (kr / kvm)	-143	-144	-160	-165	-128
Centrala kostnader (kr / kvm)	-63	-61	-54	-46	-44
Driftöverskott (kr / kvm)	221	216	200	225	256
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	11	11	15	12	12

Utfall balanserat styrkort

Serviceindex	82	83	79	80	80
Produktindex	78	79	76	78	76
NMI, NöjdMedarbetarindex ****	68	-	66	-	66
HME, Hållbart medarbetarengagemang	82	79	75	75	75
Inflytande	80	81	73	76	77
Ta kunden på allvar	87	86	82	85	85
Trygghetsindex	83	83	80	78	79

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

* Beräkningssättet för medelantal anställda har ändrats mellan åren. Beräkningssätt från och med år 2023 är normal årsarbetstid delat med 1 920 årsarbetstimmar. Tidigare år räknades medelantal anställda obeaktat antal arbetade timmar.

** Gäller uthyrningsbar yta

*** Omklassificering av kostnader år 2021. Kostnader som tidigare år redovisades som övriga kostnader i rörelsen, ingår i driftskostnader år 2021-2023.

**** Undersökning är gjord 2022, dock redovisas resultatet under första kvartalet 2023.

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

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

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 79,4% (78,6% år 2019-2020) av obeskattad reserv plus 79,4% (78,6% år 2019-2020) av övervärde fastigheter genom summa tillgångar plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skattefordran avseende fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar, rearesultat försäljning fastighet minskat med investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar (inventarier och immateriella).

Direktavkastning

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster, plus finansiella poster hänförliga till 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.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2023	2022
Intäkter			
Hysesintäkter	2	230 369	223 508
Förvaltningsintäkter	3	10 804	6 379
Summa intäkter		241 173	229 887
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-141 448	-131 494
Underhållskostnader		-31 826	-31 949
Fastighetsavgift/-skatt		-5 570	-5 367
		-178 844	-168 810
Driftsöverskott		62 329	61 077
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-39 558	-37 124
Bruttoresultat		22 771	23 953
Övriga intäkter i rörelsen	5	754	473
Centrala kostnader	6	-13 927	-13 575
Övriga kostnader i rörelsen	7	-161	-70
Rörelseresultat	8	9 437	10 781
Finansiella intäkter		189	199
Finansiella kostnader		-9 167	-4 652
Finansnetto	10, 27	-8 978	-4 453
Resultat efter finansiella poster		459	6 328
Avskrivning utöver plan		2 579	898
Erhållna koncernbidrag		0	2 500
Bokslutsdispositioner	11	2 579	3 398
Resultat före skatt		3 038	9 726
Skatt på årets resultat	12	-652	-2 045
Årets resultat	30	2 386	7 681

Intäkter

Hyresintäkterna var 230,4 mnkr år 2023 att jämföra med 223,5 mnkr år 2022. Ökningen är 6,9 mnkr eller 3,1 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 2,9 %, vilket är 4,35 % från 1 maj 2023, eller 5,7 mnkr avseende lägenhetshyror. Föregående år var hyresjusteringen 1,7 % från 1 maj 2022.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 1,0 mnkr.

Antal parkeringsplatser är konstant jämfört med föregående år.

Bruttointäkter lokaler har ökat med 1,2 mnkr.

Hyresbortfallet totalt har ökat med 0,7 mkr mot föregående år. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter minskat med 0,1 mnkr medan hyresbortfallet på lokaler har ökat med 0,8 mnkr. Hyresbortfall parkeringsplatser är oförändrat.

Övrig minskning hyresintäkter 0,3 mnkr. Per den 31 december 2023 fanns en outhyrda vakant lägenhet.

<u>Hyresbortfall, mnkr</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lägenheter	-0,7	-0,7
Lokaler	-3,7	-2,9
Övrigt	-2,0	-2,0
	<u>-6,4</u>	<u>-5,6</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 4,4 mnkr, vilket framförallt beror på högre fakturering av brand- samt vattenskador till hyresgäster.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 9,9 mnkr eller 7,6 %, från 131,5 mnkr 2022 till 141,4 mnkr 2023.

De taxebundna kostnaderna står för 40,5% av driftskostnaderna eller 57,3 mnkr.

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

Värmekostnaderna har ökat med 2,2 mnkr eller 8,9% framförallt till följd av högre priser.

Vattenkostnader har ökat med 0,5 mnkr eller 4,4% och är främst relaterat till prisjusteringar. Förbrukningen har dock minskat med 5% under 2023.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,3 mnkr eller 5,8 % vilket beror på ett flertal orsaker, varav framförallt högre personalkostnader 0,5 mnkr till följd av lönerrevision samt 0,3 mnkr ökade städkostnader.

Reparationer har ökat med 0,4 mnkr eller 2,3%. Ökade kostnader framförallt pga av att bolaget drabbats av några vattenskador.

Driftsadministration har minskat med 0,8 mnkr eller 3,0% och beror framförallt på att konsultjänster inom förvaltning och ekonomi minskat med 1,6 mnkr medan personalkostnader ökat med 0,9 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 637 kronor år 2023 att jämföra med 592 kronor år 2022.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 31,8 mnkr år 2023 mot 31,9 mnkr år 2022, eller 143 kr/kvm år 2023 i jämförelse med 144 kr/kvm år 2022.

Arbeten har utförts med målning och slamning av lamellhus.

Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten.

Byte av ventilation på Kastanjgården 3.

Montering av gallergrindar ner till källare i ett höghus på Salviagatan.

Modernisering av hissar på Muskotgatan 35 samt Salviagatan 23 och 19.

Byte av oljeavskiljare i garaget P4 vid Gårdstens centrum.

OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten.

Ny LED-belysning i trapphusen på hela norra Gårdsten.

Byte av samtliga torkskåp på Timjansgatan.

Busk- och trädbeskränning är utförd i hela Gårdsten.

Byte av nödtelefoner i hissar i hela Gårdsten är färdigställt.

Under 2023 har 36 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 med 0,2 mnkr mot föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har ökat med 1,2 mnkr mellan år 2023 och år 2022. År 2023 var driftsöverskottet 62,3 mnkr och år 2022 var driftsöverskottet 61,1 mnkr. Ökningen förklaras främst av posterna beskrivna ovan.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Planenliga avskrivningar mnkr	-29,1	-27,5
Nedskrivning *	-10,5	-9,6
Återförda nedskrivningar	-	-
Totala avskrivningar	-39,6	-37,1

*Avser Saffran bostäder -7,0 mnkr, Nya kontoret i Gårdstens centrum -1,8 mnkr samt 3D Fastigheten i centrum -1,7 mnkr.

Föregående år avser nedskrivningarna Nya kontoret i Gårdstens centrum -3,9 mnkr samt 3D Fastigheten i centrum -5,7 mnkr.

Se även not 9.

Övriga intäkter i rörelsen

Intäkten avser framförallt erhållet el-stöd samt samverkansavtal ungdomssegling.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna består av kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. År 2023 uppgår kostnaden till 13,9 mnkr och år 2022 var kostnaden 13,6 mnkr. De ökade kostnaderna beror främst på ökat koncernarvode 0,7 mnkr.

Övriga kostnader i rörelsen

Avser kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal.

Finansnetto

Högre räntenivåer under år 2023 i jämförelse med år 2022 har ökat räntekostnaderna med 4,4 mnkr. Räntekostnaderna är för år 2023 totalt 9,1 mnkr att jämföra med 4,7 mnkr år 2022. Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter), ränteintäkter samt aktiverad ränta. 2023 bokades aktiverad ränta positivt med 0,08 mnkr att jämföra med 0,3 mnkr 2022. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 9,0 mnkr år 2023 mot 4,5 mnkr år 2022.

Resultat efter finansnetto

Samtantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 0,5 mnkr för år 2023 i jämförelse med år 2022 som gav ett resultat på 6,3 mnkr. Om man bortser från poster avseende nedskrivning mellan åren har resultat efter finansnetto minskat med 5,0 mnkr mellan åren.

Bokslutsdispositioner

Avskrivning utöver plan är 2,7 mnkr år 2023, jämfört med 0,9 mnkr år 2022. Inga erhållna koncernbidrag för innevarande år jämfört med 2,5 mnkr föregående år. Det erhållna koncernbidraget år 2022 kommer från Förvaltnings AB Framtiden.

Skatter

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

BALANSRÄKNING

40

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	756 042	764 459
Inventarier	15	7 729	8 958
Pågående ny-/ombyggnationer	16	30 761	16 283
Summa materiella anläggningstillgångar		794 532	789 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	2 003	2 085
Uppskjutna skattefordringar	18	17 196	17 822
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 199	19 907
Summa anläggningstillgångar		813 731	809 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 764	2 940
Fordringar hos koncernföretag	19	10 484	2 500
Övriga fordringar		1 277	5 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 111	1 316
Summa korta fordringar		16 636	11 839
Kassa och bank		6	-
Summa omsättningstillgångar		16 642	11 839
SUMMA TILLGÅNGAR		830 373	821 446

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		-	-
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		343 133	337 437
Årets resultat		2 386	7 681
Summa fritt eget kapital		345 519	345 118
Summa eget kapital		346 719	346 318
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		8 853	11 432
Summa obeskattade reserver	21	8 853	11 432
Låneskulder räntebärande	22, 23, 27		
Skuld till moderbolaget		410 000	350 000
Summa låneskulder		410 000	350 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder		21 715	22 737
Skulder till koncernföretag		2 560	57 036
Övriga kortfristiga skulder		6 300	2 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	34 226	31 542
Summa rörelseskulder		64 801	113 696
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		830 373	821 446

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 4,1 mnkr från 809,6 mnkr vid föregående årsskifte till till 813,7 mnkr per 31 december 2023. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Bolagets immateriella anläggningstillgångar är oförändrat mellan åren och är nu avskrivna i sin helhet.

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan år 2022 till år 2023 med 4,8 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 44,4 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 28,9 mnkr, utrangeringar 0,2 mnkr och nedskrivning på 10,5 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 0,6 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har ökat mellan åren med 4,8 mnkr, från 11,8 mnkr vid föregående årsskifte till årets 16,6 mnkr. Avvikelsen hör främst ihop med ökade fordringar hos koncernföretag med 8,0 mnkr samt minskade övriga fordringar med 3,8 mnkr. Ökade fordringar koncernföretag beror främst på ett högre saldo på koncernvalutakontot med 10,5 mnkr. Minskningen av övriga fordringar beror främst på lägre momsfordran 4,1 mnkr.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 0,4 mnkr. Bundet kapital är oförändrat mellan åren. Fritt eget kapital har ökat med 0,4 mnkr. Årets resultat 2,4 mnkr samt utdelning av föregående års resultat -2,0 mnkr utgör förändringen.

Obeskattade reserver

Avser ackumulerade avskrivning utöver plan och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar.

Låneskulder

De långfristiga räntebärande skulderna är vid årsskiftet 410,0 mnkr (350,0 mnkr). Den totala skulden per 31 december 2023 består av ett långfristigt lån från moderbolaget 410,0 mnkr.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat med 48,9 mnkr mellan åren. År 2022 redovisades 113,7 mnkr mot 64,8 mnkr år 2023. Den största skillnaden avser bolagets skuld till koncernföretag, en minskning med 54,5 mnkr. En omfördelning då bolaget har omfördelat kreditskulden och ökat låneskulden till moderbolaget med 60 mnkr. Kreditskulden har därmed minskat från 54,6 mnkr vid föregående årsskifte till årets 0 mnkr. Leverantörsskulder har minskat med 1,0 mnkr och externa interimsskulder har ökat med 2,7 mnkr. Övriga kortfristiga skulder har ökat med 3,9 mnkr.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	1 000	86	200	338 542
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-86		86
Utdelning				-1 191
Årets resultat				7 681
Utgående balans 2022-12-31	1 000	0	200	345 118
Ingående balans 2023-01-01	1 000	0	200	345 118
Förändring fond för utvecklingsutgifter				-
Utdelning				-1 985
Årets resultat				2 386
Utgående balans 2023-12-31	1 000	0	200	345 519

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 2022 har resterande belopp (86 tkr) på Fond för utvecklingsutgifter, lösts upp. Beloppet motsvarar årets avskrivning.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 437	10 781
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	39 558	37 124
Erhållen finansiella intäkter		189	199
Erlagd ränta		-8 741	-4 535
Betald skatt		19	- 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 462	43 269
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	-2 020	8 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 442	51 485
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		82	-
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-43 992	-69 341
Försäljning mark		-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 398	-2 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 308	-71 897
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		5 357	20 100
Kapitalöverföring utdelning		-1 985	-1 191
Kapitalöverföring koncernbidrag		2 500	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 872	20 409
Årets kassaflöde		6	-3
Likvida medel vid årets början		0	3
Likvida medel vid årets slut		6	0
Summa disponibla medel		6	0
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-404 643	-384 540
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-5 357	-20 100
Ökning/minskning av likvida medel		6	- 3
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-409 994	-404 643

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 13,0 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2023 är rörelseresultatet 9,4 mnkr att jämföra med 2022 då rörelseresultatet var 10,8 mnkr, en minskning med 1,3 mnkr. I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en nedskrivning med 10,5 mnkr, att jämföra med en nedskrivning föregående år om 9,7 mnkr. Skillnaden mellan åren blir 0,8 mnkr. Avskrivningarna har ökat med 1,8 mnkr mellan åren och effekt från utrangering har minskat med 0,2 mnkr mellan åren. Dessa utgör dom största skillnaderna för justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, som totalt är positivt med 2,4 mnkr. Erlagd ränta har ökat med 4,2 mnkr mellan åren. En ökning av kortfristiga fordringar samt ökade rörelseskulder påverkar kassaflödet negativt med 2,0 mnkr 2023. Jämfört med 2022 innebär det ett lägre kassaflöde från förändring av rörelsekapital om 10,2 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har minskat med 25,3 mnkr mellan åren. Den stora skillnaden mellan åren är att kostnader för nyproduktionsprojektet 3D Fastigheten upparbetades 2022 med 10,6 mnkr, nya kontoret i Centrum med 33,1 mnkr medan investeringar 2023 framförallt består av kostnader för konverteringar av lägenheter samt solceller. Flera investeringsprojekt avslutades 2023 men nio projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojekten Växthus västra, Kaneltorgets utveckling samt Restaurangen i Centrum. Totalt sett har bolaget investerat 44,3 mnkr år 2023 i jämförelse med 71,9 mnkr år 2022.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 20,4 mnkr 2022 och 5,9 mnkr 2023. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren samt upptagna lån mot moderbolaget.

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

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

Intäkter

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

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

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

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

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

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

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

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Bostäder	202 189	196 861
Lokaler	10 804	10 351
Övrigt	17 376	16 296
	230 369	223 508

Bolagets kontraktspportfölj 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:

	2023	2022
Inom ett år	10 474	9 958
Mellan ett och fem år	12 839	13 734
Senare än fem år	95	-
Summa	23 408	23 692

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Förvaltningsuppdrag	-	51
Förvaltningsintäkter bredband	3 736	3 776
Övrigt	7 068	2 552
	10 804	6 379

Förvaltningsintäkter bredband avser intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband. Övrigt avser bl. a fakturering gentemot hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftsadministration.

Not 4 Driftskostnader

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Värme	-26 615	-24 442
El	-11 565	-11 360
Vatten	-11 158	-10 690
Renhållning	-7 963	-7 985
Fastighetsskötsel	-24 282	-22 961
Reparationer / löpande underhåll	-16 565	-16 190
Driftsadministration	-23 897	-24 648
Övriga driftskostnader	-19 403	-13 218
	-141 448	-131 494

Leasingavgifter

	2023	2022
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-1 832	-1 923
Inom ett år	-1 739	-1 832
Mellan ett och fem år	-7 119	-321
Senare än fem år	-82	-53

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

Not 5 Övriga intäkter i rörelsen

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader	-	85
Återvunna hyresfordringar	136	224
Elstöd	353	-
Övrigt	265	164
	754	473

Not 6 Centrala kostnader

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Personalkostnader	-6 263	-6 169
Utvecklingskostnader inom koncernen	-206	-245
Andra övergripande företagskostnader	-2 731	-3 114
Koncernadministration	-4 727	-4 047
	-13 927	-13 575

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

	2023	2022
Arvoden till Ernst & Young AB *		
Revisionsarvode **	-233	-186
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	-	-
	-233	-186

* 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 -17 tkr (-17 tkr).

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen*Belopp i tkr*

	2023	2022
Kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal	-161	-70
	-161	-70

Not 8 Personalkostnader*Belopp i tkr*

	2023	2022
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 242	- 960
Övriga anställda	-20 030	-18 868
Summa löner och ersättningar	-21 272	-19 828
Pensionskostnader		
VD	-351	-243
Övriga anställda	-2 023	-1 956
Summa pensionskostnader	-2 374	-2 199
Övriga sociala kostnader	-7 524	-7 337
	-7 524	-7 337
Summa personalkostnader	-31 170	-29 364

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 2023:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-126	-	-	-126
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1 116	-5	-351	-1 472
Övr. ledande befattningshavare	-2 539	-23	-623	-3 185
	-3 781	-28	-974	-4 783
Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-110	-	-	-110
Styrelsesuppleanter	-23	-	-	-
Verkställande direktör *	-827	-	-243	-1 070
Övr. ledande befattningshavare	-2 352	-6	-640	-2 998
	-3 312	-6	-883	-4 201

* Tillförordnad VD under perioden juni - december 2022, samt januari 2023.

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.

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.

Medelantal anställda

	2023	2022
Kvinnor	19	31
Män	23	30
	42	61

Per 31 december hade bolaget 30 tillsvidareanställda.
 Beräkningssättet för medelantal anställda har ändrats mellan åren. Beräkningssätt från och med år 2023 är normal årsarbetstid delat med 1920 årsarbetstimmar. År 2022 räknades medelantal anställda obeaktat antal arbetade timmar.

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse		2023	2022
	Kvinnor	2	4
	Män	6	5
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	2	2
	Män	3	2

Not 9 Av- och nedskrivningar

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
---------------------	------	------

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen

Immateriella anläggningstillgångar	-	-130
Markanläggningar	-2 239	-2 168
Byggnader	-35 692	-33 407
Inventarier	-1 627	-1 419
Summa avskrivningar	-39 558	-37 124

I byggnader ingår en nedskrivning med -10 500 tkr för innevarande år. Det avser Saffran bostäder, kontor i Gårdstens Centrum samt 3D fastigheten.

Föregående år ingick en nedskrivning med -9 654 tkr. Det avser kontor i Gårdstens Centrum samt 3D fastigheten.

Not 10 Finansnetto

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
---------------------	------	------

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

Räntetäkter avseende omsättningstillgångar, externa	187	197
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	189	199

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader till koncernbolag	-8 974	-4 817
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-163	-159
Räntekostnader, externa	-	-2
Övriga finansiella kostnader, externa	-29	-12
Övriga kostn, värdepapper externt *	-82	-
Aktiverad ränta	81	338
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-9 167	-4 652

* nedskrivning av andel i brf Utsikten

Finansnetto	-8 978	-4 453
--------------------	---------------	---------------

Not 11 Bokslutsdispositioner*Belopp i tkr*

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	2 579	898
Erhållet koncernbidrag	-	2 500
Summa bokslutsdispositioner	2 579	3 398

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

	2023	2022
Aktuell skatt	-26	-90
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-626	-1 955
Skatt på årets resultat	-652	-2 045

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

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	3 038	9 726
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	- 626	-2 004
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter samt ej avdragsgilla kostnader	-26	-41
Redovisad skatt på årets resultat	-652	-2 045

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar*Belopp i tkr*

	2023	2022
Ingående balans	4 976	4 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 976	4 976
Ingående avskrivningar	-4 976	-4 846
Årets avskrivningar	0	-130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 976	-4 976
Utgående planenligt restvärde	0	0

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt intranät samt bolagets egna hemsida. Även det koncerngemensamma hyressystemet Fast2 ingår.

Not 14 Förvaltningsfastigheter*Belopp i tkr*

Mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 760	2 535
Inköp	-	225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 760	2 760

Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 845	43 885
Omklassificeringar	1 846	960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 691	44 845

Ingående avskrivningar	-20 709	-18 541
Årets avskrivningar	-2 239	-2 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 948	-20 709

Utgående planenligt restvärde	23 743	24 136
--------------------------------------	---------------	---------------

Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
Markandel växthus Oxel 42 och 33	2023	872	-
Markarbeten växthus Oxel 33	2023	390	-
Markarbeten brunn Oxel 33	2023	584	-
P-platser utomhus Saffran	2022	-	395
Nya kontoret centrum	2022	-	565
		1 846	960

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 059 234	975 171
Inköp	-	-
Statligt investeringsstöd	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-321	-641
Omklassificeringar	27 668	84 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 086 581	1 059 234

Ingående nedskrivningar	-41 611	-12 216
Årets nedskrivning anskaffning	-10 500	-
Omklassificeringar	-	-29 395
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-52 111	-41 611

Ingående avskrivningar	-285 393	-262 855
Försäljningar/utrangeringar	143	263
Årets avskrivningar	-24 440	-22 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 690	-285 393

Utgående planenligt restvärde	724 780	732 230
--------------------------------------	----------------	----------------

Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
Hissunderhåll	2023	1 449	-
Konvertering Muskot 16	2023	3 901	-
Konvertering Poppelgården	2023	596	-
Avloppsrör Lönngården	2023	444	-
Växthus Oxel 42 och 33	2023	10 233	-
Gavlar loftgångshus stenskivor, Pepparg.	2023	3 364	-
Fönsterbyte norra Gårdsten	2023/2022	3 177	5 644
Garage G3 västra Gårdsten	2023/2022	307	4 860
Relining västra Gårdsten	2023/2022	2 903	878
Gavlar lamellhus stenskivor, Pepparg.	2023/2022	1 294	1 017
Styr solhus 1	2022	-	7
Saffran Bostäder	2022	-	3 597
Styr övre Kanel	2022	-	1 146
Solceller norra Gårdsten	2022	-	-110
3D Fastigheten i centrum	2022	-	25 265
Nya kontoret i centrum	2022	-	42 400
		27 668	84 704

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. En huskropp på Timjansgatan 27-32 är färdigställd under 2023.

Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2024 i norra Gårdsten.

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

Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-6 146	-5 572
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 720	-6 146
Utgående planenligt restvärde	4 759	5 333

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	756 042	764 459
--	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnad	1 513 636	1 503 518
Taxeringsvärde mark	517 908	522 768
Totalt taxeringsvärde	2 031 544	2 026 286

Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	840 097	851 059
--	---------	---------

Avkastningsvärde

	2023	2022
Ingående avkastningsvärde	2 529 535	2 560 100
Investeringar	43 992	71 897
Värdetförändring	-96 047	-102 462
Utgående avkastningsvärde	2 477 480	2 529 535

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är åldersberoende och uppgår för bolagets fastigheter till 403-906 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 4,85 % (4,50%).

För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 8,38% (7,8%).

I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 477 mnkr (2 530 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till högre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 756 mnkr (764 mnkr).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 230,4 mnkr (223,5 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 178,8 mnkr (168,8 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 44,0 mnkr (69,3 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 30,8 mnkr (16,3 mnkr).

Not 15 Inventarier

Belopp i tkr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 512	22 956
Försäljning/utrangering	-	-
Inköp	398	2 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 910	25 512
Ingående avskrivningar	-16 554	-15 135
Försäljning/utrangering	-	-
Årets avskrivningar	-1 627	-1 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 181	-16 554
Utgående planenligt restvärde	7 729	8 958

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	16 283	13 090
Under året nedlagda kostnader	43 992	69 551
Omklassificeringar	-29 514	-86 099
Omklassificeringar nedskrivning	-	29 395
Nedskrivning anskaffning	-	-9 654
Utgående balans	30 761	16 283

Redovisade pågående projekt:	2023-12-31	2022-12-31
Fönster Timjansgatan	3 920	1 624
Växthus västra Gårdsten	15	7 634
Gästgiveriet	703	703
Kaneltorgets utveckling	4 377	3 050
Gavlar lamellhus	-	258
Gavlar loftgångar	-	1 338
Relining västra Gårdsten	-	1 070
Konvertering lokaler till lägenheter	7 899	310
Restaurang i centrum	587	19
Timjan bostäder	302	277
Solceller norra Gårdsten	12 818	-
Sushi restaurang Gårdstens centrum	140	-
	30 761	16 283

Nedskrivning pågående projekt:	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedskrivningar	0	-19 741
Årets nedskrivningar *	-	-9 654
Återföring nedskrivningar	-	-
Omklassificering / aktiverat	-	29 395
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	30 761	16 283

* Föregående års nedskrivning; Nya kontoret i Gårdstens centrum -3 954 tkr samt 3D Fastigheten -5 700 tkr

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	2 085	2 085
Inköp	-	-
Nedskrivning *	-82	-
Utgående balans	2 003	2 085

Aktie innehav avser Husbyggnadsvaror HBV (40 tkr). Andel i brf Utsikten (1 963 tkr).

* Nedskrivning avser andel i brf Utsikten.

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	17 822	19 777
Årets förändring av temporära skillnader	-626	-1 955
Utgående balans	17 196	17 822

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	17 196	17 822
Uppskjutna skattefordringar, netto	17 196	17 822

Not 19 Fordringar hos koncernföretag*Belopp i tkr*

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget avseende koncernvalutakonto	10 484	-
Moderbolaget avseende koncernbidrag	-	2 500
	10 484	2 500

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	340	381
Upplupna parkeringsintäkter	84	68
Förutbetalda licenser	-	297
Övrigt	687	570
	1 111	1 316

Not 21 Obeskattade reserver*Belopp i tkr*

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	8 853	11 432
Summa obeskattade reserver	8 853	11 432

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

Not 22 Låneskulder

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden.

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

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	518	489
Upplupna personalkostnader	2 149	2 448
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	6 850	6 528
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	404	330
Förutbetalda hyresintäkter	18 738	18 831
Upplupna kostnader ombyggnadsprojekt/nybyggnadsprojekt	2 972	1 392
Övrigt	2 595	1 524
	34 226	31 542

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	-	130
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	28 880	26 962
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	10 500	9 654
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	-	-
Utrangeringsförlust komponent	178	378
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-
Övriga poster	-	-
	39 558	37 124

Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

<i>Belopp i tkr</i>	2023	2022
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-7 297	10 607
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	5 277	-2 391
	-2 020	8 216

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.

Finansnettot utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2023 till -9,0 mnkr (-4,5 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,8 mnkr (-0,4 mnkr). I 2023 års finansnetto ingår positiv aktiverad ränta med 0,08 mnkr (0,3 mnkr). Jämfört med föregående år ökade finansnettot med 4,5 mnkr, vilket framförallt beror på högre räntekostnader 2023.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 346,7 mnkr (346,3 mnkr) och soliditeten uppgick till 42,6 % (43,3 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 720,6 mnkr (1 756,9 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,9 % (68,4 %). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 410,0 mnkr (404,6 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lån med förfall längre än 5 år är 410 mnkr. Positivt saldo på koncernkonto är 10,5 mnkr per 31 december. Föregående år är 350 mnkr långfristigt lån och resterande lån, 54,6 mnkr, är kortfristigt och skuld på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Bolaget har tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 28 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %	2023	2022
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0%	0,0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	1,5%	1,3%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,0%	7,9%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	29,2%	30,6%

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*Belopp i tkr***2023****2022**

Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.

424

347

Not 30 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Till årsstämman förfogande står (hela kronor):

Ingående balanserade vinstmedel

343 128 963

Årets resultat

2 385 544

Summa**345 514 507**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare

-

I ny räkning balanseras

345 514 507

Summa**345 514 507**

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.
De finansiella rapporterna undertecknades den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2024.

Angered den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mohamed Hama Aldrin
Ordförande

Bebak Ali Rasheed

Wassim Soueidan

Asha Adnan

Olga Suslich

Marek Hom

Björn Hansson

Ulf Merlander
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Christin Alexandersson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Erik Fristedt
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisorssuppleant

Bolagsstyrelse och Ledningsgrupp

Bolagsstyrelse



Mohamed Hama Aldrin
Ordförande



Asha Adnan
Ledamot



Bebak Ali Rasheed
Ledamot



Marek Hom
Ledamot



Björn Hansson
Ledamot



Wassim Soueidan
Ledamot



Olga Suslich
Ledamot



Lars Just
Suppleant

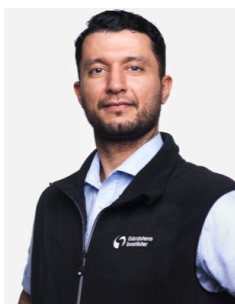
Ledningsgrupp



Ulf Merlander
Vd



Christina Wilhelmsson
Ekonomichef



Omar Shawki
Huschef



Annika Öby
Uthyrningschef



Jehan Mansour
Säkerhets- och
förvaltningschef

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 räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 22-62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gårdstensbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-21 samt 63-67. 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Gårdstensbostäder AB för räkenskapsåret 2023 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 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.

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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

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	183 000	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1986	544	39 712	952	40 664	382 720	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1984	447	32 832	4 183	37 015	321 818	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1982	736	52 857	5 778	58 635	481 768	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	738	52 681	969	53 650	503 651	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 148	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	2004	45	2 158	6 296	8 454	71 923	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			931	931	3 542	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1979					-	Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder	2021	42	2 008		2 008	41 400	Äganderätt
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus	2019					26 800	Äganderätt
Gårdsten 124:1 Restaurangtomt i Gårdstens centrum*	-					190	Äganderätt
Gårdsten 124:2 Nya kontoret i Gårdstens centrum	2022			1 084	1 084	8 540	Äganderätt
Gårdsten 6:5 3D Fastigheten i Gårdstens centrum	2022			532	532	5 044	Äganderätt
		2 807	200 965	21 155	222 120	2 031 544	

* Pågående nybyggnadsprojekt

Rapport - utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Gårdstensbostäder AB

Innehållsförteckning

1	Anvisning.....	3
1.1	Utgångspunkter	3
1.2	System och förhållningssätt	3
1.3	Effektivitet.....	3
1.4	Påståenden i mallen	3
1.5	Arbetsgång	3
2	Kommentarer till Frågor.....	4
2.1	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll.....	4
2.1.1	Kultur	4
2.1.2	Planering och uppföljning	4
2.1.3	Riskbaserad styrning.....	4
2.1.4	Åtgärder och förbättringsarbete	5
3	Sammanfattande bedömning - Till Årsrapporten.....	6

1 Anvisning

1.1 Utgångspunkter

1.2 System och förhållningssätt

1.3 Effektivitet

1.4 Påståenden i mallen

1.5 Arbetsgång

2 Kommentarer till Frågor

2.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

2.1.1 Kultur

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ och kommentar
Ledningen på samtliga nivåer visar med sitt personliga agerande att det är en självklarhet att följa förhållningssätt, regelverk och överenskomna arbetssätt.	 Styrka
Ledningen på samtliga nivåer har arbetssätt för att identifiera och skapa en medvetenhet om situationer där det finns risk för oetiskt eller oönskat beteende och vidtar åtgärder för att minska risken för att sådana händelser inträffar.	 Tillräckligt effektiv hantering
Ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar därmed för ett gott kommunikativt klimat i organisationen. Det som är betydelsefullt för medarbetarens arbete och förståelse för sammanhanget har en självklar plats i återkopplingen från ledningen.	 Tillräckligt effektiv hantering

2.1.2 Planering och uppföljning

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ och kommentar
Arbetssätt finns på plats för att nämnden/styrelsen ska erhålla relevant information för att kunna ta sitt ansvar i planeringen av verksamheten.	 Tillräckligt effektiv hantering
Organisationen har systematiska arbetssätt för att identifiera och ta hänsyn till behov och förväntningar hos dem verksamheten riktar sig till. Informationen och insikterna arbetas in i planeringen för nästa period.	 Styrka
Uppföljningen fokuserar på det som är väsentligt för att bedöma måluppfyllelse och förmåga att utföra grunduppdrag. Rapporteringen från uppföljningen från samtliga nivåer förmedlar på ett tydligt sätt de viktigaste slutsatserna.	 Tillräckligt effektiv hantering

2.1.3 Riskbaserad styrning

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ och kommentar
--------------------	-------------------------------

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ och kommentar
Ledningen på samtliga nivåer arbetar aktivt med riskhantering utifrån lagar, verksamhetens mål, skyldigheter och uppdrag. Högsta ledningen har urskilt och sammanställt verksamhetens viktigaste risker i en samlad riskbild som också beskriver hur riskerna åtgärdas utifrån vad som är påverkbart och vad som går att åstadkomma inom befintliga ramar.	◆ Tillräckligt effektiv hantering
Utifrån den samlade riskbilden har organisationen tagit fram en internkontrollplan. Den innehåller ett urval områden, processer och moment som är viktiga att granska för att kunna bekräfta att redan beslutade åtgärder eller kontroller fungerar som det är tänkt.	◆ Tillräckligt effektiv hantering

2.1.4 Åtgärder och förbättringsarbete

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ och kommentar
Arbetsätt för att hantera allvarliga avvikelser och brister utan dröjsmål är väl förankrade hos medarbetare och chefer. Brister och avvikelser som uppstår rapporteras t.ex. omgående till närmast överordnad eller motsvarande.	◆ Tillräckligt effektiv hantering
Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att organisationen analyserar brister och problem för att förstå och åtgärda grundorsaken till att de uppstått. Högsta ledningen ser till att brister och problem som är särskilt allvarliga, som återkommer eller som förekommer inom flera verksamheter tas om hand i förbättringsarbetet.	◆ Tillräckligt effektiv hantering
Ledningen på samtliga nivåer säkerställer att förbättringsarbete och verksamhetsutveckling bedrivs utifrån behov och upplevelser hos dem verksamheten riktar sig till.	◆ Tillräckligt effektiv hantering
Organisationen följer uppmärksamt utvecklingsarbete och förbättringar för att effekterna ska bli som det är tänkt. Syftet är att snabbt kunna justera eller komplettera åtgärderna för att få ut större nytta, men också att avsluta det som inte visar sig fungera så snart som möjligt.	◆ Tillräckligt effektiv hantering

3 Sammanfattande bedömning - Till Årsrapporten

Kultur: Ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar för att det ska finnas ett kommunikativt klimat i organisationen. Alla anställda erbjuds utvecklingssamtal under året. VD har haft enskilda samtal med alla heltidsanställda och under året där man samtalat om kulturen på arbetsplatsen. Genomgång av hur man rapporterar tillbud och arbetsskador i vårt IA system har gått igenom på APT. På medarbetarkonferenser har vi gått igenom hur man kan motverka tystnadskultur och hur man kan skapa välfungerande grupper. Vi har under året haft föreläsning och diskussioner om hur man bygger tillit mellan människor i ett samhälle.

Planering och uppföljning: Vid varje styrelsemöte håller vi ett förmöte med styrelsen. Där går vi noggrant igenom ekonomin och andra viktiga verksamhetsfrågor. Vi följer upp våra genomförda aktiviteter mot våra mål i vår affärsplan och det redovisas i vår verksamhetsplan. Genom vår årliga hyresgästundersökning (Aktivbo) får vi återkoppling från våra hyresgäster. Vi använder sedan resultaten från hyresgästundersökningen som underlag för att planera in olika åtgärder inför kommande år.

Riskbaserad styrning: Under året har ledningsgruppen tillsammans arbetat med att ta fram en riskanalys för bolaget. När bolaget presentera olika förslag för styrelsen på styrelsemötena förs en diskussion om risker med aktuellt förslag.

Åtgärder och förbättringsarbete: En mindre organisationsförändring har genomförts under året. Huscheferna har haft en samordnare som ingått i ledningsgruppen. Rollen och vilket mandat som samordnaren har haft har varit otydligt. För att tydliggöra rollen och stärka mandat för samordnaren har den rollen gjorts om till fastighetschef där mandat har förtydligats genom att fastighetschefen får både personal- och arbetsledningsansvar.