



Årsredovisning 2024
Gårdstensbostäder AB





Innehåll:

Förvaltningsberättelse	4
Sammandrag av verksamheten	17
Resultaträkning	20
Balansräkning	23
Förändringar i eget kapital	26
Kassaflödesanalys	27
Noter	29
Revisionsberättelse	44
Granskningsrapport	46
Fastighetsförteckning	47

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024. 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, som 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. 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.

Utgångspunkt för verksamheten 2024 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 dryga 27 åren genomgått en omfattande förändring och beståndet förvaltas med hållbarhet som en viktig del.

Förutom den fysiska förändringen av Gårdsten innebär ägaruppdraget också ett omfattande och systematiskt arbete för att göra det bättre att leva och bo i stadsdelen. Gårdstensbostäder har genomfört en lång rad åtgärder för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på flera sätt eftersatt stadsdel. Exempel på aktiviteter som bolaget fortsatt arbetar med är att skapa arbetstillfällen i och utanför Gårdsten. I så gott som samtliga upphandlingar finns krav på social upphandling och under skolloven får ett flertal ungdomar feriejobb.

Samarbetet med GAIS för de unga har fortgått under hela året med inomhusträning och utomhusträning under den varmare delen av året. Den nya konstgräsplanen som

färdigställdes 2023 används flitigt för fotbollsspel den varmare tiden på året. Hälsostugans aktiviteter har varit i full gång med gymmet som hålls öppet flera dagar i veckan. Även gruppträningar av olika slag erbjuds för boende i Gårdsten. Seglarskola i samarbete med GKSS och Göteborgs Hamn har kunnat genomföras för barnen, så även seglarläger under sommaren. Samarbetet har också givit ungdomar från Gårdsten möjlighet till sommarjobb i Långedrag.

Gårdstensbostäder har också en mångårig erfarenhet vad gäller trygghetsarbetet i området. Framför allt det viktiga arbetet med service 365 dagar om året med egen personal, kallad Trygghetsgruppen. Arbetet är en förebild i staden och är nu igång i fler 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 listor över särskilt utsatta områden inom ramen för strategin för utvecklingsområden. Målet är att 2035 ska det inte finnas några utsatta områden i staden. AB Framtiden har tagit fram en strategi för arbetet i utvecklingsområdena 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. 2024 års hyreshöjning blev 4,5 % i generell hyreshöjning från och med den 1 maj 2024. Gårdstensbostäder hade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2024. Omsättningsgraden var 9,6 % (7,7 %) per den 31 december 2024.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 10,1 mnkr eller 4,4 % till 240,5 mnkr år 2024 från 230,4 mnkr år 2023.

Bolaget har återtagit 18 (25) lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand. Arbetet har skett inom bolaget i samverkan mellan avdelningarna.

Vid årsskiftet hade bolaget 3 235 kvm (2 402 kvm) ledig lokalyta.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 813 lägenheter om 201 437 kvm (2 807 om 200 965 kvm), 20 939 kvm lokaler (21 155) 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 6,4 mnkr föregående år till 7,4 mnkr 2024, en ökning med 1,0 mnkr. Lokalerna och fordonsplatserna står för den ökningen.

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 6,4 mnkr, från 141,4 år 2023 till 147,9 mnkr år 2024. Per kvadratmeter blir kostnaden 665 kronor år 2024 att jämföra med 637 kronor år 2023. Prisjusteringar under året är främsta förklaringen till ökningen. Gårdstenstensbostäder drabbades av ett större antal skador såsom brand och vattenskador 2023. Under 2024 har skadorna varit betydligt färre med enbart en stor vattenskada samt en brand i lägenhet. Även mindre reparationer som görs löpande har varit färre än föregående år.

Förbrukning 2024; Fjärrvärme 141,6 kwh/m² (146,5), el 33,4 kwh/m² (32,8) och vatten 1,9 m³/m² (1,8).

Totala underhållskostnader uppgick till 32,5 mnkr år 2024 mot 31,8 mnkr år 2023, eller 146 kr/kvm år 2024 i jämförelse med 143 kr/kvm år 2023. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Det nya Salviatorget har nu färdigställt och en helt ny restaurangbyggnad har invigts på torget. Ett 100-tal gäster var med på invigningen som skedde den 23 oktober. Tidigare under hösten invigdes även den asiatiska restaurangen inne i Gårdsten centrum där många gäster även kom på den invigningen. Två viktiga mötesplatser som har stor betydelse för Gårdsten centrum.

Boken om Gårdstens utvecklingsresa – "Gårdsten - Det hållbara samhällsbygget" blev klar under hösten. Den berättar om arbetet från 1997 när bolaget bildades fram till idag. Skriften är ett komplement till förvaltningsberättelsen 2024.

Investeringar

Solceller

Under 2024 installerades fler solceller på taken i Gårdsten. Åtta tak i norra Gårdsten blev klara i juni och ytterligare ett tak i augusti. Under 2024 fortsatte planeringsarbetet där även västra Gårdsten kommer att få fler solceller på de platta taken. Arbetet beräknas slutfört år 2027. Båda installationerna beräknas motsvara årsförbrukningen av hushållsel för 500 tvårumslägenheter. Beräkningen bygger på att en tvårummare förbrukar 2 500 kWh per år. Installerad effekt av samtliga solceller gav totalt 1 855 kWp 2024 (1 203 kWp).

Växthusbyggnation västra Gårdsten

Två nya växthus byggdes ytterligare under året på Lindgården 36 och Bokgården 27. Markarbetet påbörjades på ytterligare ett växthus. Totalt ska det byggas ytterligare två växthus i västra Gårdsten, med tillhörande markarbeten, innan målet är uppnått med sju nya växthus.

Gårdstens centrum

Apoteksgruppen bytte namn till Kronans Apotek och firade sitt 1-årsjubileum i januari. Anhs Asian Kitchen öppnade sin asiatiska restaurang som även serverar sushi i augusti månad. Bolaget bjöd in till invigning och många gäster kom den 20 augusti. Den 23 oktober var det dags för den officiella invigningen av Randas Restaurang & Pizzeria mitt på Salviatorget i den nya restaurangbyggnaden. Ett 100-tal gäster kom även på denna invigning.

Därutöver har ICA Supermarket firat 10 år i Gårdsten och avtal har skrivits med Kulturförvaltningen för att öppna "Kulturrum Gårdsten" i samarbete med bolaget i början av 2025. Ombyggnation av lokaler har också pågått på Salviagatan för färdigställande av Gårdstens Kampsportcenter som kommer att invigas under våren 2025.

Konvertering av lokaler till lägenheter

Arbetet med de sex lägenheterna på Salviagatan färdigställdes i början av 2024. Lokalerna har tidigare använts av en skola.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har fortsatt på Timjansgatan i norra Gårdsten på två hus. Nu är sju hus klara. Sista huset i norra Gårdsten kommer att få nya fönster under 2025.

Gavlar

Gavlar på loftgångshus och lamellhus renoverades under året. Man har byggt på med stenskvivor och fyra huskroppar blev klara i västra Gårdsten. Arbetet med att renovera gavlar fortsätter under 2025.

Hissar

Modernisering av 2 hissar har gjorts på adresserna Muskotgatan 9 och 11.

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 ökade i senaste undersökning från 78,4 % till 79,6 % för hela bolaget vilket är en ökning med +1,2 % i nöjdhet. Bolaget har även fortsatt det högsta produktindexet i jämförelse med bolagen inom Framtidenkoncernen. Undersökningen görs varje år av företaget AktivBo.

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 51 badrum (36) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget installerat vattenmätare, vilket har saknats tidigare.

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

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2024 uppgick till 84,3 mnkr (85,5 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 sänkte styrräntan vid fem tillfällen under året, i takt med att inflationen stabiliserades runt inflationsmålet, och uppgick vid årets slut till 2,5 %. Femårsräntan steg inledningsvis under året för att sedan falla tillbaka under kvartal tre. En viss höjning skedde i slutet av året till 2,5 %, vilket är 0,1 procentenhet högre än vid inledningen av året.

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

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2024 till -11,4 mnkr (-9,0 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, aktiverad ränta samt balanserade räntekostnader -0,9 mnkr (-0,8 mnkr). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,07 mnkr (0,08 mnkr).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med -2,4 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,7 % (2,2 %) 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 359,1 mnkr (346,7 mnkr) och soliditeten uppgick till 43,5 % (42,6 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 655,2 mnkr (1 720,6 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,6 % (67,9 %).

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 410,0 mnkr (410,0 mnkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 52,5 % (54,2 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 17,2 % (16,6 %).

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. I internkontrollplanen för 2024 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovsgranskning under året.

Riktlinjer och policys

För Gårdstensbostäder gäller Göteborgs Stads policys och riktlinjer. Dessutom beslutar koncernstyrelsen om vissa koncerngemensamma policys och riktlinjer.

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 handlar bl a om inköp- och upphandling, arbetsmiljö, medarbetarskap, chefskap och kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestinstruktion.

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 2024.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Hyrona är Gårdstensbostäder helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrona fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Hyresförhandlingen 2024 gjordes som ett treårsavtal fram till år 2026. Risken är att den redan hyresförhandlade ökningen av hyran inte täcker inflation och kostnadsökningar för samma period.

Hyresbortfall förekommer främst från lokaluthyrningen, där bortfallet är något större jämfört med föregående år, 4,1 mnkr mot 3,7 mnkr år 2023. Hyresbortfallet från parkeringsplatser har ökat från föregående år med 0,5 mnkr. Bortfallet var 2,5 mnkr i år.

Hyresförluster/kundförluster

Hyresförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans 1,0 % år 2024 (2,28 % år 2023). Bolaget gör en bedömning varje månad och bokar osäkra hyresfordringar/kundfordringar i balansräkningen. På så sätt har man en bra översikt på dessa eventuella framtida hyresförluster. Vid ökad arbetslöshet kan risken öka för hyresförluster.

Vakanser

För fastighetsbolag och förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög 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 67,6 % (67,9 %). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens 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.

Hållbarhetsredovisning

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 2024 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	345 514 507
Årets resultat	12 350 020
Summa	357 864 527

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	357 864 527
Summa	357 864 527

Resultat och ställning

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

Utsikter för 2025

Renovering Gårdsten centrum

Upprustning av arkaden kommer att fortsätta 2025. Arbetet fortsätter också med att hitta fler lokalhyresgäster i centrum i samarbete med GöteborgsLokaler. En lokal i 3D Fastigheten, det så kallade Kulturrummet i Gårdsten, blev färdigställd vid årsskiftet 2024/2025 och kommer öppna i början av 2025.

Nya föreningar

Ombyggnationen av lokalen på Salviagatan planeras bli klar under 2025. Gårdstens Kampsportcenter kommer att öppna där med nya, spännande aktiviteter inom kampsport. Ett efterlängtat tillskott inom föreningslivet som vänder sig till barn, ungdomar och vuxna samt att lokalen kommer att generera intäkter för bolaget.

Växthus

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 fortsätter arbetet med att upprätta tre nya växthus under 2025 i västra Gårdsten. Totalt sju växthus har då färdigställts, precis som planerat.

Solceller

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 nio tak blev helt klara sommaren 2024.

Samarbetsplattform - Gårdstenslyftet

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. Samarbetet har fått namnet Gårdstenslyftet och kommer också att innefatta satsningar för att stärka skolresultaten, öka arbetstillfällena samt övrig områdesutveckling.

Ett exempel är att bolagets trygghetsgrupp sedan något år tillbaka ronddar i några områden där nya fastighetsägare har byggt hyresrätter. Avtal har upprättats med ett externt fastighetsbolag i Gårdsten. Detta ökar tryggheten för alla i området.

Gårdstenslyftet handlar om att fastighetsbolagen ska vara delaktiga och delfinansiera aktiviteter i Gårdsten. Det handlar om exempelvis den årliga Gårdstensdagen i juni och övriga säsongsaktiviteter i området.

Bolagets utmaningar är fortsatt

Vi ska fortsatt vårda och stärka vårt varumärke Gårdstensbostäder och fortsätta att utveckla Gårdsten ur ett hållbarhetsperspektiv. Det är för bolaget självklart med en fortsatt helhetssyn inom den sociala dimensionen, vilket är ett samspel mellan medarbetare, bolagets ledning och de boende. Trygghetsarbetet som är en viktig del i bolagets verksamhet, 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. Biodlingen i samarbete med BiVänner bidrar också till att värna om den ekologiska dimensionen.

Vi ska energieffektivisera och klimatanpassa våra fastigheter. Använda återbrukat material. Kostnaderna kommer att öka för att kunna uppfylla alla miljö- och klimatmål.

Vi ska öka den civila beredskapen genom att uppgradera våra skyddsrum.

Vår omvärld

En allt osäkrare omvärld

Det globala läget präglas av en rad komplexa utmaningar, vilka påverkar både Sverige och resten av världen. Geopolitiska spänningar, inte minst i form av det pågående kriget i Ukraina, har ökat osäkerhet på den internationella arenan. Konflikten har bidragit till höga priser och osäker tillgång på många varor, vilket påverkat såväl hushåll som företag. Som en följd syns en växande trend av nationalism och protektionism runt om i världen. Diskussioner om att flytta hem produktion, skydda inhemska industrier och satsa på självförsörjning blir vanligare. Denna trend kan komma att påverkas ytterligare av en förändrad politisk inriktning i USA.

Vi ser nya utmaningar, som desinformationskampanjer, ökat antal cyberattacker och kriminella nätverk, vilka stärker sina positioner. Detta lägger ett stort ansvar på olika samhällsaktörer att agera för att bryta både kriminaliteten och det utanförskap som förstärker dessa strukturer. Samtidigt pressas resurserna av lågkonjunkturen.

Klimatutmaningar

Samtidigt som omvärldsläget försämras brottas världen med effekterna av klimatförändringarna, extrema väderhändelser och krav på omställning sätter press på nationella och globala resurser. Rapporter visar att målen för att begränsa jordens uppvärmning blir svåra att nå. Signalerna från de internationella klimatomöten som hålls är att förmågan bland världens länder att enas om efterfrågade åtgärder för att motverka utvecklingen sviktar. Detta trots att klimatförändringarnas effekter redan märks. Samtidigt görs betydande framsteg, både i stor och liten skala, för att förändra beteenden och vanor inom områden som transporter, produktion och återvinning. Balansen mellan klimathänsyn och begränsade resurser kan även komma att märkas i fastighetssektorn. Ett exempel är att miljömål kan ta längre tid att nå för att möjliggöra nyproduktion. Att hantera högre temperaturer, ökad nederbörd och stigande havsnivåer är andra utmaningar som kommer kräva både resurser och innovativa lösningar.

Lägre befolkningstillväxt

Under året kom nya prognoser från SCB gällande befolkningstillväxten i Sverige. Tillväxten bedöms bli betydligt lägre än vid den senaste prognosen 2021. De två stora orsakerna är minskat barnafödande och minskad migration. En förändrad demografisk utveckling kan komma att påverka stadsutvecklingsarbetet. Efterfrågan på nya bostäder förändras samtidigt som behovet av förskolor, skolor och äldreboenden påverkas av att det blir färre barn och unga samtidigt som andelen äldre i befolkningen växer. Även i Göteborg visar nya prognoser på en långsammare befolkningstillväxt. Fram till 2040 visar siffrorna från SCB på en minskning med omkring 40 000 personer jämfört med stadens egen uppskattning från början av 2024.

Sammantaget innebär det att de lägre produktionsvolymerna av bostäder vi sett de senaste åren kanske inte var unika utan en föraning om ett nytt läge på marknaden. De nya siffrorna pekar på andra förutsättningar, något som kan komma att förändra synen på den fortsatta tillväxten inom branschen.

Stegvis stabilisering

Förutsättningarna på fastighetsmarknaden hösten 2022 och 2023 kännetecknades av hög inflation, stigande räntor och en svag ekonomi. Det ledde till en svag transaktionsmarknad där volymerna minskade markant. Under första delen av 2024 låg transaktionsvolymen kvar på en låg nivå, men i takt med positiva räntebesked och stabiliserad inflation, så har transaktionsmarknaden återhämtat sig. Bostadsmarknaden har hämtat sig efter två tuffa år och har en högre andel av transaktionerna, även om volymen fortsatt är låg. Detta innebär en fortsatt stor osäkerhet i marknadens avkastningskrav.

Antalet påbörjade bostäder ligger kvar på nivån för 2023 där antalet minskade kraftigt till följd av ökade byggkostnader, svag ekonomi, hushållens låga köpkraft, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror. Antalet färdigställda bostäder har minskat markant under 2024 och förväntas ligga kvar på en lägre nivå även 2025. I takt med en normaliserad inflation och lägre styrränta indikerar marknaden en återhämtning med sänkta avkastningskrav och positiv värdeförändring framöver. Värdeökningen kan dock motverkas av högre driftskostnader. Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var det cirka 285 000 personer med kötid på Boplats. På privatbostadsmarknaden har priserna ökat under året. Bostadsrätter och villor i Göteborg har ökat med 3,9 respektive 5,6 % jämfört med motsvarande ökning på 4,2 respektive 0,5 % 2023.

Sammandrag av verksamheten*Belopp i tkr*

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

Resultaträkning

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	240 498	230 369	223 508	216 264	211 150
Driftskostnader	-147 887	-141 448	-131 494	-125 794	-109 388
Underhållskostnader	-32 470	-31 826	-31 949	-35 107	-35 921
Fastighetsskatt	-5 713	-5 570	-5 367	-5 350	-4 982
Driftsöverskott	60 462	62 329	61 077	55 709	67 643
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-23 882	-39 558	-37 124	-26 095	-40 616
Bruttoresultat	36 580	22 771	23 953	29 614	27 027
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-14 797	-13 927	-13 575	-11 939	-9 920
Övriga intäkter i rörelsen	483	754	473	158	283
Övriga kostnader i rörelsen	-155	-161	-70	-	-8 943
Rörelseresultat	22 111	9 437	10 781	17 833	8 447
Finansiella poster hänförliga till skulder	-11 576	-9 167	-4 652	-3 148	-3 767
Finansnetto	-11 434	-8 978	-4 453	-3 146	-3 765
Resultat efter finansnetto	10 677	459	6 328	14 687	4 682
Resultat före skatt	15 577	3 038	9 726	17 600	22 517

Balansräkning

Fastigheter	795 405	756 042	764 459	733 886	649 922
Övriga anläggningstillgångar	34 372	57 689	45 148	42 903	107 754
Omsättningstillgångar	3 659	16 636	11 839	21 449	20 160
Eget kapital	359 069	346 719	346 318	339 828	338 850
Obeskattade reserver	3 953	8 853	11 432	12 330	13 743
Långfristiga räntebärande skulder	410 000	410 000	350 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	60 416	64 801	113 696	146 080	125 243
Balansomslutning	833 438	830 373	821 446	798 238	777 836

Fastigheter

Lägenhetsyta, kvm	201 437	200 965	200 630	200 500	198 492
Lokalyta, kvm	20 939	21 155	21 471	19 333	19 362
Lägenheter, antal	2 813	2 807	2 803	2 803	2 761
Parkeringsplatser, antal	2 440	2 440	2 440	2 440	2 442
Investeringar	43 293	44 390	71 897	64 067	86 266
Taxeringsvärden	2 033 440	2 031 544	2 026 286	1 821 720	1 817 158
Verkligt värde	2 423 850	2 477 480	2 529 535	2 560 097	2 241 719

Finansiering

Soliditet (%)	43,5	42,6	43,3	43,8	45,0
Justerad soliditet (%)	67,6	67,9	68,4	69,1	68,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,0	5,4	10,3	14,0	13,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1
Genomsnittlig låneränta (%)	2,8	2,3	1,2	0,8	1,1
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	27 706	30 663	31 481	28 155	26 036

Lönsamhet

Direktavkastning (%)	6	6	6	6	8
Avkastning på totalt kapital (%)	3	1	1	2	1
Avkastning på eget kapital (%)	3	0	2	4	1

Personal

Medelantal anställda *	38	42	61	61	63
Sjukfrånvaro (%)	4,2	2,4	3,1	4,6	4,8

	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) **	1 052	1 008	982	954	943
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm) **	-4	-3	-4	-4	-4
Medelhyra lokaler (kr / kvm) **	534	511	482	519	510
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm) **	-194	-174	-135	-126	-110
Driftkostnader (kr / kvm) ***	-665	-637	-592	-572	-502
Underhållskostnader (kr / kvm)	-146	-143	-144	-160	-165
Centrala kostnader (kr / kvm)	-67	-63	-61	-54	-46
Driftöverskott (kr / kvm)	207	221	216	200	225
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	15	11	11	15	12
Serviceindex	84	82	83	79	80
Produktindex	80	78	79	76	78

Utfall balanserat styrkort

NMI, NöjdMedarbetarindex ****	-	68	-	66	-
HME, Hållbart medarbetarengagemang	79	82	79	75	75
Inflytande	81	80	81	73	76
Ta kunden på allvar	88	87	86	82	85
Trygghetsindex	85	83	83	80	78

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 2021-2024.

**** Ingen undersökning gjord 2024 för detta mätetal.

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

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

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

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

Direktavkastning

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter.

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2024	2023
Intäkter			
Hysesintäkter	2	240 498	230 369
Förvaltningsintäkter	3	6 034	10 804
Summa intäkter		246 532	241 173
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-147 887	-141 448
Underhållskostnader		-32 470	-31 826
Fastighetsavgift/-skatt		-5 713	-5 570
		-186 070	-178 844
Driftsöverskott		60 462	62 329
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-23 882	-39 558
Bruttoresultat		36 580	22 771
Övriga intäkter i rörelsen	5	483	754
Centrala kostnader	6	-14 797	-13 927
Övriga kostnader i rörelsen	7	-155	-161
Rörelseresultat	8	22 111	9 437
Finansiella intäkter		142	189
Finansiella kostnader		-11 576	-9 167
Finansnetto	10, 26	-11 434	-8 978
Resultat efter finansiella poster		10 677	459
Avskrivning utöver plan		4 900	2 579
Bokslutsdispositioner		4 900	2 579
Resultat före skatt		15 577	3 038
Skatt på årets resultat	11	-3 227	-652
Årets resultat	29	12 350	2 386

Intäkter

Hyresintäkterna var 240,5 mnkr år 2024 att jämföra med 230,4 mnkr år 2023. Ökningen är 10,1 mnkr eller 4,4 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 3,0 %, vilket är 4,5 % från 1 maj 2024, eller 6,0 mnkr avseende lägenhetshyror. Föregående år var hyresjusteringen 4,35 % från 1 maj 2023.

Bruttointäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,8 mnkr.
Antal parkeringsplatser är konstant jämfört med föregående år.
Bruttointäkter lokaler har ökat med 0,8 mnkr.
Hyresbortfallet totalt har ökat med 1,0 mkr mot föregående år. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har ökat med 0,1 mnkr. Hyresbortfallet på lokaler har ökat med 0,4 mnkr. Även hyresbortfall parkeringsplatser har ökat, 0,5 mnkr mot föregående år. Per den 31 december 2024 fanns ingen outhyrda vakant lägenhet.

Hyresbortfall, mnkr	2024	2023
Lägenheter	-0,8	-0,7
Lokaler	-4,1	-3,7
Fordonsplatser	-2,5	-2,0
	-7,4	-6,4

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 minskat med 4,8 mnkr, vilket framförallt beror på lägre fakturering av brand- samt vattenskador till hyresgäster.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 6,4 mnkr eller 4,5 %, från 141,4 mnkr 2023 till 147,9 mnkr 2024. De taxebundna kostnaderna står för 44,9% av driftskostnaderna eller 66,4 mnkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan.
Värmekostnaderna har ökat med 2,7 mnkr eller 10,1% till följd av högre priser.
Elkostnader har ökat med 2,9 mnkr eller 25,3%, relaterat till högre priser.
Vattenkostnader har ökat med 2,1 mnkr eller 18,8% och är främst relaterat till prisjusteringar men också något ökad förbrukning.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,9 mnkr eller 7,9 % vilket beror på ett flertal orsaker, där framförallt högre kostnader för utemiljö (tilläggsavtal 2024) 1,5 mnkr samt personalkostnader 0,4 mnkr står för ökningen.

Reparationer har ökat med 0,6 mnkr eller 3,6%. Ökade kostnader pga av reparation av solceller samt en påkörd balkong.

Driftsadministration har minskat med 0,1 mnkr eller 0,5%.

Övrig driftskostnad har minskat med 5,0 mnkr eller 26,0%. Lägre kostnader för stora skador, vilket belastade bolaget föregående år samt lägre kundförluster till följd av färre stora skador då hyresgäster saknat hemförsäkring.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 665 kronor år 2024 att jämföra med 637 kronor år 2023.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 32,5 mnkr år 2024 mot 31,8 mnkr år 2023, eller 146 kr/kvm år 2024 i jämförelse med 143 kr/kvm år 2023.

Arbeten har utförts med målning och slamning av lamellhus.
Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten.
Utbyte av vattenstammar i västra Gårdsten.
Ommålning av balkongpartier och takfot på Salviagatans låghus.
Takmålning på ett låghus på Salviagatan.
Renovering av Spanska trappan på Salviagatan.
OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten.
Busk- och trädbeskrning är utförd i hela Gårdsten.
Under 2024 har 51 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 0,1 mnkr mot föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har minskat med 1,8 mnkr mellan år 2024 och år 2023. År 2024 var driftsöverskottet 60,5 mnkr och år 2023 var driftsöverskottet 62,3 mnkr. Minskningen förklaras främst av posterna beskrivna ovan.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr

Nedskrivning *

Återförda nedskrivningar **

Totala avskrivningar

<u>2024</u>	<u>2023</u>
-31,2	-29,1
-6,3	-10,5
13,6	-
-23,9	-39,6

* Avser Restaurangen i centrum -6,3 mnkr

Föregående år avser nedskrivningarna Saffran bostäder -7,0 mnkr, Nya kontoret i Gårdstens centrum -1,8 mnkr samt 3D Fastigheten i centrum -1,7 mnkr.

** Avser Saffran P-hus 9,5 mnkr, Saffran bostäder 3,7 mnkr samt fastighet Gårdsten 7:2, 0,4 mnkr.

Se även not 9.

Övriga intäkter i rörelsen

Intäkten avser framförallt ett samverkansavtal gällande ungdomsseglings.

Föregående år ingick även intäkter från ett el-stöd på 0,4 mnkr.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna består av kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. År 2024 uppgår kostnaden till 14,8 mnkr och år 2023 var kostnaden 13,9 mnkr. De ökade kostnaderna beror främst på ökat koncernarvode 1,1 mnkr. Lägre kostnader för tryck av årsredovisning.

Övriga kostnader i rörelsen

Avser kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal.

Finansnetto

Högre räntenivåer under år 2024 i jämförelse med år 2023 samt ökad upplåning har ökat räntekostnaderna med 2,4 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2024 totalt 11,5 mnkr att jämföra med 9,1 mnkr år 2023. Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter), ränteintäkter samt aktiverad ränta. 2024 bokades aktiverad ränta positivt med 0,07 mnkr att jämföra med 0,08 mnkr 2023. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 11,4 mnkr år 2024 mot 9,0 mnkr år 2023.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 10,7 mnkr för år 2024 i jämförelse med år 2023 som gav ett resultat på 0,5 mnkr.

Om man bortser från poster avseende nedskrivning mellan åren har resultat efter finansnetto minskat med 7,6 mnkr mellan åren.

Bokslutsdispositioner

Avskrivning utöver plan är 4,9 mnkr år 2024, jämfört med 2,6 mnkr år 2023. Inga erhållna koncernbidrag för innevarande år och inget föregående år.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt samt uppskjuten skatt på 3,2 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader. Skattefordran avser skatteeffekten mellan det bokföringsmässiga och de skattemässiga värdena på fastigheterna.

BALANSRÄKNING

23

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	795 405	756 042
Inventarier	14	6 267	7 729
Pågående ny-/ombyggnationer	15	12 271	30 761
Summa materiella anläggningstillgångar		813 943	794 532
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 856	2 003
Uppskjutna skattefordringar	17	13 978	17 196
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 834	19 199
Summa anläggningstillgångar		829 777	813 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		699	3 764
Fordringar hos koncernföretag	18	43	10 484
Övriga fordringar		1 883	1 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 034	1 111
Summa korta fordringar		3 659	16 636
Kassa och bank		2	6
Summa omsättningstillgångar		3 661	16 642
SUMMA TILLGÅNGAR		833 438	830 373

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		345 519	343 133
Årets resultat		12 350	2 386
Summa fritt eget kapital		357 869	345 519
Summa eget kapital		359 069	346 719
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		3 953	8 853
Summa obeskattade reserver	20	3 953	8 853
Långfristiga räntebärande skulder	21, 22, 26		
Skuld till moderbolaget		410 000	410 000
Summa långfristiga räntebärande skulder		410 000	410 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder		14 832	21 715
Skulder till koncernföretag		9 031	2 560
Övriga kortfristiga skulder		6 387	6 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 166	34 226
Summa rörelseskulder		60 416	64 801
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		833 438	830 373

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 16,0 mnkr från 813,7 mnkr vid föregående årsskifte till 829,8 mnkr per 31 december 2024. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan år 2023 till år 2024 med 19,4 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 43,3 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 30,9 mnkr, utrangeringar 0,3 mnkr, nedskrivning på 6,3 mnkr samt återförd nedskrivning på 13,6 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 3,2 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga. Nedskrivning är gjord på bolagets andel i brf Utsikten med 0,1 mnkr.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har minskat mellan åren med 13 mnkr, från 16,6 mnkr vid föregående årsskifte till årets 3,7 mnkr. Avvikelsen hör främst ihop med minskade fordringar hos koncernföretag med 10,4 mnkr samt minskade kundfordringar med 3,1 mnkr. Minskade fordringar koncernföretag beror främst på ett lägre saldo på koncernvalutakontot. Ökning av övriga fordringar med 0,6 mnkr.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 12,3 mnkr. Bundet kapital är oförändrat mellan åren. Fritt eget kapital har ökat med 12,3 mnkr. Årets resultat 12,3 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 (410,0 mnkr). Den totala skulden per 31 december 2024 består av ett långfristigt lån från moderbolaget 410,0 mnkr.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat med 4,4 mnkr mellan åren. År 2023 redovisades 64,8 mnkr mot 60,4 mnkr år 2024. Den största skillnaden avser bolagets leverantörsskulder, en minskning med 6,9 mnkr. Skulder mot koncernen har ökat med 6,5 mnkr år 2024 mot 2023. En ökning av bolagets kreditskuld på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. En ökad belåning på grund utav de stora nybyggnadsprojekten som har pågått under året. Interimsskulder ligger 4 mnkr lägre än föregående år.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	1 000	200	345 118
Utdelning			-1 985
Årets resultat			2 386
Utgående balans 2023-12-31	1 000	200	345 519
Ingående balans 2024-01-01	1 000	200	345 519
Utdelning			-
Årets resultat			12 350
Utgående balans 2024-12-31	1 000	200	357 869

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		22 111	9 437
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	23 882	39 558
Erhållen finansiella intäkter		142	189
Erlagd ränta		-11 483	-8 741
Betald skatt		100	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 752	40 462
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	1 065	-2 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 817	38 442
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		147	82
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-43 293	-43 992
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-	- 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 146	-44 308
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		7 325	5 357
Kapitalöverföring utdelning		-	-1 985
Kapitalöverföring koncernbidrag		-	2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 325	5 872
Årets kassaflöde		-4	6
Likvida medel vid årets början		6	0
Likvida medel vid årets slut		2	6
Summa disponibla medel		2	6
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-409 994	-404 643
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-7 325	-5 357
Ökning/minskning av likvida medel		- 4	6
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-417 323	-409 994

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 2,6 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2024 är rörelseresultatet 22,1 mnkr att jämföra med 2023 då rörelseresultatet var 9,4 mnkr, en ökning med 12,7 mnkr. I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en nedskrivning med 6,3 mnkr samt en upplösning av nedskrivningar med 13,6 mnkr (nettat en positiv post på 7,3 mnkr).

Avskrivningarna har ökat med 2,0 mnkr mellan åren och effekt från utrangering har ökat med 0,1 mnkr mellan åren. Beskrivet ovan utgör skillnaderna för justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, som totalt är negativt med 15,7 mnkr. Erlagd ränta har ökat med 2,7 mnkr mellan åren. En minskning av kortfristiga fordringar samt minskade rörelseskulder påverkar kassaflödet positivt med 1,1 mnkr 2024. Jämfört med 2023 innebär det ett ökat kassaflöde från förändring av rörelsekapital om 3,1 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har minskat med 0,7 mnkr mellan åren.

Investeringar 2024 består framförallt av kostnader för Restaurangbyggnaden i centrum, Växthus i västra Gårdsten, Fönster i norra Gårdsten, Sushin i centrum samt Solceller. Flera investeringsprojekt avslutades 2024 men nio projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojekten Växthus västra, Fönsterbyte i norra Gårdsten, Solceller i västra samt Kampsportcentrat på Salvia 54. Totalt sett har bolaget investerat 43,3 mnkr år 2024 i jämförelse med 44,3 mnkr år 2023.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 5,9 mnkr 2023 och 7,3 mnkr 2024. 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 uträkning av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

Denna uträkningskostnad 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, driftskostnader 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 de interna parametrarna.

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	10-30 år
Byggnadsinventarier	10-20 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>	2024	2023
Bostäder	211 710	202 189
Lokaler	11 190	10 804
Övrigt	17 598	17 376
	240 498	230 369

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:

	2024	2023
Inom ett år	10 031	10 474
Mellan ett och fem år	13 717	12 839
Senare än fem år	0	95
Summa	23 748	23 408

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Förvaltningsintäkter bredband	3 740	3 736
Övrigt	2 294	7 068
	6 034	10 804

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*Belopp i tkr*

	2024	2023
Värme	-29 316	-26 615
El	-14 493	-11 565
Vatten	-13 259	-11 158
Renhållning	-9 289	-7 963
Fastighetsskötsel	-26 212	-24 282
Reparationer / löpande underhåll	-17 168	-16 565
Driftsadministration	-23 787	-23 897
Övriga driftskostnader	-14 363	-19 403
	-147 887	-141 448

Leasingavgifter

Tillgångar via operationell leasing

Årets leasingavgifter

Inom ett år

Mellan ett och fem år

Senare än fem år

	2024	2023
Årets leasingavgifter	-1 739	-1 832
Inom ett år	-1 784	-1 739
Mellan ett och fem år	-5 639	-7 119
Senare än fem år	-35	-82

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner samt datorer.

Tomträttsavgälder ingår för båda åren.

Not 5 Övriga intäkter i rörelsen*Belopp i tkr*

	2024	2023
Återvunna hyresfordringar	64	136
Elstöd	-	353
Erhållna skadestånd	100	-
Övrigt	319	265
	483	754

Not 6 Centrala kostnader*Belopp i tkr*

	2024	2023
Personalkostnader	-6 478	-6 263
Utvecklingskostnader inom koncernen	-184	-206
Andra övergripande företagskostnader	-2 258	-2 731
Koncernadministration	-5 877	-4 727
	-14 797	-13 927

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

Arvoden till Ernst & Young AB *

Revisionsarvode **

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **

	2024	2023
Revisionsarvode **	-242	-233
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	-	-
	-242	-233

* 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*

	2024	2023
Kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal	-155	-161
	-155	-161

Not 8 Personalkostnader*Belopp i tkr*

	2024	2023
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 398	-1 242
Övriga anställda	-20 440	-20 030
Summa löner och ersättningar	-21 838	-21 272
Pensionskostnader		
VD	-400	-351
Övriga anställda	-1 954	-2 023
Summa pensionskostnader	-2 354	-2 374
Övriga sociala kostnader	-7 662	-7 524
	-7 662	-7 524
Summa personalkostnader	-31 854	-31 170

Ersättning till Styrelseledamöter och VD**Principer**

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

Arbetsgagarrepresentanter 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 2024:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-120	-	-	-120
Styrelsesuppleanter	-5	-	-	-5
Verkställande direktör	-1 273	-14	-400	-1 687
	-1 398	-14	-400	-1 812
Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-126	-	-	-126
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör *	-1 116	-5	-351	-1 472
	-1 242	-5	-351	-1 598

* Tillförordnad VD under perioden januari 2023.

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

35

Bolagets VD går i pension vid 65 års ålder.

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

Medelantal anställda

	2024	2023
Kvinnor	18	19
Män	20	23
	38	42

Per 31 december hade bolaget 31 tillsvidareanställda.

Beräkningssätt är normal årsarbetstid delat med 1 920 årsarbetstimmar.

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse	2024	2023
Kvinnor	5	2
Män	4	6
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	3	3

Not 9 Av- och nedskrivningar

Belopp i tkr	2024	2023
Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen		
Markanläggningar	-2 327	-2 239
Byggnader	-20 093	-35 692
Inventarier	-1 462	-1 627
Summa avskrivningar	-23 882	-39 558

I byggnader ingår en nedskrivning med -6 304 tkr för innevarande år. Det avser Restaurang i Gårdstens centrum.

Upplösning av tidigare års nedskrivningar ingår i byggnader med 13 608 tkr. Det avser Saffran P-hus, Saffran bostäder samt fastighet Gårdsten 7:2.

Föregående år ingick en nedskrivning med -10 500 tkr. Det avser Saffran bostäder, kontor i Gårdstens Centrum samt 3D fastigheten.

Not 10 Finansnetto

Belopp i tkr	2024	2023
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	140	187
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	142	189
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader till koncernbolag	-11 340	-8 974
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-149	-163
Räntekostnader, externa	-	-
Övriga finansiella kostnader, externa	-14	-29
Övriga kostn. värdepapper externt *	-147	-82
Aktiverad ränta	74	81
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-11 576	-9 167
* nedskrivning av andel i brf Utsikten		
Finansnetto	-11 434	-8 978

Not 11 Skatt på årets resultat*Belopp i tkr*

Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat	2024	2023
Aktuell skatt	-9	-26
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-3 218	-626
Skatt på årets resultat	-3 227	-652

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

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	15 577	3 038
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-3 209	- 626
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter samt ej avdragsgilla kostnader	-18	-26
Redovisad skatt på årets resultat	-3 227	-652

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar*Belopp i tkr*

	2024	2023
Ingående balans	4 976	4 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 976	4 976
Ingående avskrivningar	-4 976	-4 976
Årets avskrivningar	0	0
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 13 Förvaltningsfastigheter*Belopp i tkr*

Mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 760	2 760
Inköp	3 635	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 395	2 760
 Markanläggningar	 2024-12-31	 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 691	44 845
Omklassificeringar	1 940	1 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 631	46 691
 Ingående avskrivningar	-22 948	-20 709
Årets avskrivningar	-2 327	-2 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 275	-22 948
 Utgående planenligt restvärde	23 356	23 743
 Byggnader	 2024-12-31	 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 086 581	1 059 234
Inköp	-	-
Statligt investeringsstöd	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-628	-321
Omklassificeringar	56 208	27 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 142 161	1 086 581
 Ingående nedskrivningar	-52 111	-41 611
Årets nedskrivning anskaffning	-	-10 500
Omklassificeringar	-6 304	-
Återförd nedskrivning	13 608	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-44 807	-52 111
 Ingående avskrivningar	-309 690	-285 393
Försäljningar/utrangeringar	302	143
Årets avskrivningar	-26 497	-24 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 885	-309 690
 Utgående planenligt restvärde	761 469	724 780

Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-6 720	-6 146
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 294	-6 720
Utgående planenligt restvärde	4 185	4 759

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	795 405	756 042
Taxeringsvärde byggnad	1 515 250	1 513 636
Taxeringsvärde mark	518 190	517 908
Totalt taxeringsvärde	2 033 440	2 031 544

Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	863 653	840 097
--	---------	---------

Verkligt värde

	2024	2023
Ingående verkligt värde	2 477 480	2 529 535
Investeringar	43 293	43 992
Värdeförändring	-96 923	-96 047
Utgående verkligt värde	2 423 850	2 477 480

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde.

Marknadsvärdena beräknas genom en 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 Property Intels värderingsverktyg använts.

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, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår.

För bolagets fastigheter uppgår dessa kostnader till 578 - 997 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 5,0 % (4,85%).

För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 8,13% (8,38%).

I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 424 mnkr (2 477 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till högre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 795 mnkr (756 mnkr).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 240,5 mnkr (230,4 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 186,1 mnkr (178,8 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 43,3 mnkr (44,0 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 12,3 mnkr (30,8 mnkr).

Not 14 Inventarier*Belopp i tkr*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 910	25 512
Försäljning/utrangering	- 520	-
Inköp	-	398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 390	25 910
Ingående avskrivningar	-18 181	-16 554
Försäljning/utrangering	520	-
Årets avskrivningar	-1 462	-1 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 123	-18 181
Utgående planenligt restvärde	6 267	7 729

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

Not 15 Pågående nyanläggningar/ombyggnationer*Belopp i tkr*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	30 761	16 283
Under året nedlagda kostnader	39 658	43 992
Omklassificeringar	-58 148	-29 514
Omklassificeringar nedskrivning	-	-
Nedskrivning anskaffning	-	-
Utgående balans	12 271	30 761

Redovisade pågående projekt:

	2024-12-31	2023-12-31
Fönster Timjansgatan	1 555	3 920
Växthus västra Gårdsten inkl. markarbeten	2 753	15
Gästgiveriet	703	703
Kaneltorgets utveckling	4 784	4 377
Gavlar loftgångar	789	-
Mobilitet, laddplatser	134	-
Konvertering lokaler till lägenheter	-	7 899
Restaurang i centrum	-	587
Timjan bostäder	313	302
Solceller norra och västra Gårdsten	266	12 818
Sushi restaurang Gårdstens centrum	-	140
Hyresgäst Anpassning, 3D Fastighet Minikulturhus	721	-
Hissunderhåll, Muskotgatan 9 och 11	9	-
Ombyggn. Nya kontoret, ett extra rum.	244	-
	12 271	30 761
Utgående redovisat värde	12 271	30 761

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav*Belopp i tkr*

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	2 003	2 085
Inköp	-	-
Nedskrivning *	-147	-82
Utgående balans	1 856	2 003

Aktie innehav avser Husbyggnadsvaror HBV (40 tkr). Andel i brf Utsikten (1 816 tkr).

* Nedskrivning avser andel i brf Utsikten.

Not 17 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	17 196	17 822
Årets förändring av temporära skillnader	-3 218	-626
Utgående balans	13 978	17 196

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	13 978	17 196
Uppskjutna skattefordringar, netto	13 978	17 196

Not 18 Fordringar hos koncernföretag*Belopp i tkr*

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget avseende koncernvalutakonto	-	10 484
Moderbolaget avseende koncernbidrag	-	-
Övriga fordringar systerbolag	43	-
	43	10 484

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*Belopp i tkr*

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	275	340
Upplupna parkeringsintäkter	89	84
Övrigt	670	687
	1 034	1 111

Not 20 Obeskattade reserver*Belopp i tkr*

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	3 953	8 853
Summa obeskattade reserver	3 953	8 853

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

I beräkningen av överavskrivningar inkluderas även byggnadsinventarier.

Not 21 Låneskulder

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

De räntebärande långfristiga skulderna uppgick vid årets utgång till 410,0 mnkr (410,0 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lån med förfall längre än 5 år är 410 mnkr. Negativt saldo på koncernkonto är 7,3 mnkr per 31 december. Den kortfristiga räntebärande skulden på koncernkontot återfinns under rörelseskulder som skulder till koncernföretag. Föregående år är 410 mnkr långfristigt lån. Ett positivt saldo på 10,5 mnkr var då en fordran på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Bolaget har tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 22 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 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tkr

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	-	518
Upplupna personalkostnader	2 148	2 149
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	6 921	6 850
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	307	404
Förutbetalda hyresintäkter	15 391	18 738
Upplupna kostnader ombyggnadsprojekt/nybyggnadsprojekt	2 453	2 972
Övrigt	2 946	2 595
	30 166	34 226

Upplupna personalkostnader innehåller semesterskuld och upplupna lönekostnader.

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

Belopp i tkr

	2024	2023
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	-	-
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	30 860	28 880
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	6 304	10 500
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	-13 608	-
Utrangeringsförlust komponent	326	178
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-
Övriga poster	-	-
	23 882	39 558

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

Belopp i tkr

	2024	2023
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 977	-7 297
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-11 912	5 277
	1 065	-2 020

Not 26 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.

Not 27 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

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

	2024	2023
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %		
Intäkter	0,1%	0,0%
Bolag inom Framtidenkoncernen	1,5%	1,5%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		
Kostnader	5,2%	5,0%
Bolag inom Framtidenkoncernen	31,5%	29,2%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		

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

Not 28 Eventualförpliktelser	2024	2023
<i>Belopp i tkr</i>		
	429	424
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.		

Not 29 Vinstdisposition

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämmans förfogande står (hela kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	345 514 507
Årets resultat	12 350 020
Summa	357 864 527

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	-
I ny räkning balanseras	357 864 527
Summa	357 864 527

Not 30 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 11 mars 2025.

Angered den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mohamed Hama Aldrin
Ordförande

Sara El-Far

Happiness Ezeilo

Olga Suslich

Asha Adnan

Björn Hansson

Marek Hom

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

Elisabeth Viking
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Belopp i tkr

Fastighetsbestånd

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	183 000	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1986	544	39 712	952	40 664	384 616	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1984	453	33 303	3 712	37 015	321 818	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1982	736	52 858	5 773	58 631	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	6 354	8 512	71 923	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			931	931	3 542	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1979					-	Äganderätt
Gårdsten 45:4 Parkeringsyta	2023						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	2024			185	185	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			549	549	5 044	Äganderätt
Gårdsten 12:16 markyta Kaneltorget	2023						Äganderätt
Gårdsten 12:17 markyta Kaneltorget	2023						Äganderätt
		2 813	201 437	20 939	222 376	2 033 440	



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: MOHAMED HAMA ALDRIN
Date: 2025-02-10 11:24:15
BankID refno: 0194ef63-413e-700f-9af8-b914a5e2f39c



Ordförande: Mohamed Hama Ali

Signed by: HAPPINESS EZEILO
Date: 2025-02-10 10:58:26
BankID refno: 0194ef4b-a6be-7e78-9f82-a4b0476f2109



Ledamot: Happiness Ezeilo

Signed by: SARA EL-FAR
Date: 2025-02-10 10:58:11
BankID refno: 0194ef4b-6d32-7a68-b8e9-efd79d481aa6



Ledamot: Sara El-far

Signed by: ASHA MOHAMED ADNAN
Date: 2025-02-10 09:38:16
BankID refno: 0194ef02-2ddc-75a3-9e40-5b2abe2a7ee8



Ledamot: Asha Adnan

Signed by: OLGA SUSLICH
Date: 2025-02-10 10:58:08
BankID refno: 0194ef4b-5abc-7e92-a1c7-629bf6af586b



Ledamot: Olga Suslich

Signed by: MAREK HOM
Date: 2025-02-10 10:58:41
BankID refno: 0194ef4b-ca3a-7f56-a359-d3581be66628



Ledamot: Marek Hom

Signed by: Björn Gunnar Hansson
Date: 2025-02-10 11:01:18
BankID refno: 0194ef4e-08b8-7ad3-a216-41a8ed773e88



Ledamot: Björn Hansson

Signed by: Ulf Merlander
Date: 2025-02-10 11:00:43
BankID refno: 0194ef4d-b397-70d6-b62f-c03275716e33



VD: Ulf Merlander

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-11 15:48:15
BankID refno: 0194f57b-4bbf-7beb-8740-b6e5a0fc864e



Revisor: Anders Linusson

Signed by: ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON
Date: 2025-02-10 09:40:02
BankID refno: 0194ef03-bc1b-764e-9aef-7f6861f240d0



Lekmannarevisor: Ann-Christin Alexandersson

Signed by: Elisabeth Maria Viking
Date: 2025-02-10 09:39:28
BankID refno: 0194ef03-3830-7676-8c77-f95da41888cc



Lekmannarevisor: Elisabeth Viking