
Tjänsteutlåtande, information

Stämmohandling 7

Datum: 2026-03-03

Diarienummer: GAB-2026-00003

Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse

Informationsärende

Årsstämman för Gårdstensbostäder AB föreslås

anteckna Årsredovisningen och revisionsberättelsen för 2025.

Ärendet

Vid årsstämman ska styrelsen, i enlighet med aktiebolagslagens regler, lägga fram årsredovisning och revisionsberättelse

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Årsredovisning 2025 samt revisionsberättelse EY



Årsredovisning 2025
Gårdstensbostäder AB





Innehåll:

Förvaltningsberättelse	4
Sammandrag av verksamheten	17
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Förändringar i eget kapital	23
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport	42
Fastighetsförteckning	43

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025. Om inget annat anges redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes 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 2025 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 snart 29 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 gym har varit öppet tre dagar i veckan. 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 att ha service 365 dagar om året med egen personal i Trygghetsgruppen. Arbetet är en förebild i staden och har sedan 2020 varit igång i fler utsatta områden. Gruppen utvecklas ständigt. En beredskapsledning gör det 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 heller inte finnas några utsatta områden i staden. Framtidenkoncernen tog fram en strategi för arbetet i utvecklingsområdena vilket har gett bra resultat. Strategin utgick 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. 2025 års hyreshöjning blev 4,0 % i generell hyreshöjning från och med den 1 januari 2025. Gårdstensbostäder hade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2025.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 13,0 mnkr eller 5,4 % till 253,5 mnkr år 2025 från 240,5 mnkr år 2024.

Bolaget har återtagit 14 (18) lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand. Arbetet har skett inom bolaget i samverkan mellan avdelningarna.

Vid årsskiftet hade bolaget 1 543 kvm (3 235 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 (2 813 om 201 437 kvm), 20 766 kvm lokaler (20 939) 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 minskat från 7,4 mnkr föregående år till 7,3 mnkr 2025, en minskning med 0,1 mnkr. Lokalerna står för den minskningen.

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 2,5 mnkr, från 147,9 år 2024 till 150,4 mnkr år 2025. Per kvadratmeter blir kostnaden 677 kronor år 2025 att jämföra med 665 kronor år 2024. Prisjusteringar under året är främsta förklaringen till ökningen, men även att Gårdstensbostäder drabbades av mer kostnader för skador av större omfattning, så som brand- och vattenskador, år 2025 jämfört med 2024, vilka ingår i driftkostnaderna.

Förbrukning 2025; Fjärrvärme 136,3 kwh/kvm (141,6), el 34,6 kwh/kvm (33,4) och vatten 1,8 kbm/kvm (1,9).

Totala underhållskostnader uppgick till 38,7 mnkr år 2025 mot 32,5 mnkr år 2024, eller 174 kr/kvm år 2025 i jämförelse med 146 kr/kvm år 2024. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fler hus har börjat byggas i Gårdsten under 2025 utifrån visionen för nybyggnation. K-fastigheter bygger hyresrätter på området mellan Gårdstensvägen och Salviagatan och Dynamo Fastigheter fortsätter sin byggnation med två hyresfastigheter i norra Gårdsten. Uthyrning via HomeQ startade hösten 2025 och inflyttningar kommer ske från och med våren 2026.

Avtal skrevs under våren med ny vårdcentral. Nötkärnan Vård och Omsorg har tagit över lokalen efter förra ägarna. De beräknar öppna under hösten 2026. En gymkedja, Fitness 24/7, har skrivit avtal med att öppna ett riktigt gym i Idéums lokal på Kaneltorget. En omfattande ombyggnation sker under 2026 och gymmet beräknas öppna januari 2027.

Beslut togs inom kommunfullmäktige gällande byggnation av den nya Gårdstensskolan. Första spadtaget kommer ske i april 2026 och tre år senare kommer en ny skola för årskurs F-6 stå klar i Gårdsten. En ny idrottshall kommer samtidigt byggas i skolområdet. Den gamla idrottshallen kommer börja rivas under början av 2026.

Investeringar

Solceller

Under 2025 startade utbyggnation av fler solceller i västra Gårdsten. Arbetet löper på under några års tid och beräknas slutföras år 2027. Under 2025 färdigställdes solceller på tre huskroppar på Syrengården, Ekgården samt Aspgården.

Växthusbyggnation västra Gårdsten

Under året färdigställdes tre nya växthus på Akaciagården 18, Lönngården 25 samt Askgården 17. Målet är nu uppnått med totalt sju nya växthus i västra Gårdsten, som byggts dom senaste tre åren. I de flesta växthus har även odlingar kunnat starta.

Kampsportcenter

Söndagen den 30 mars invigdes Gårdstens kampsportcenter som startat tack vare samarbetet mellan Idrotts- och Föreningsförvaltningen, Gårdstensbostäder och de föreningar som ingår i den så kallade Alliansen. ABADA Capoeira, Göteborgs Judoklubb och Keiko karatesällskap är de klubbarna som driver centrat tillsammans.

Kulturrummet Gårdsten

Den 7 maj invigdes ännu en ny mötesplats i Gårdsten – Kulturrummet Gårdsten. På invigningen var det både mingel och poesi. Mötesplatsen har öppnat i samverkan mellan kulturförvaltningen Göteborgs Stad och Gårdstensbostäder. Kulturrummet utvecklas ständigt med nya aktiviteter inom kultur och skapande. Det finns ett litet bibliotek och Gårdstensborna kan både lämna och hämta beställda böcker.

Fönsterbyten

Samtliga hus på Timjansgatan i norra Gårdsten har nu fått nya fönster. Arbetet slutfördes under 2025.

Gavlar

Gavlar på loftgångshus och lamellhus renoverades under året. Man har byggt på med stensivor och sex huskroppar blev klara i västra Gårdsten. Arbetet med att renovera gavlar fortsätter under 2026.

Underhåll

Underhållskostnader för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är en stor post i resultaträkningen.

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 49 badrum (51) 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.

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 sjönk i senaste undersökning från 80 % till 78 % för hela bolaget vilket är en minskning med 2 % i nöjdhet. Bolaget har trots sänkningen fortsatt det högsta produktindexet i jämförelse med bolagen inom Framtidenkoncernen. Undersökningen görs varje år av företaget AktivBo.

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Resultat efter finansiella poster uppgick till 19,7 mnkr (10,7 mnkr). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 16,1 mnkr (12,4 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

Inflationen har stabiliserats kring inflationsmålet och Riksbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen under året. Vid utgången av året uppgick styrräntan till 1,75 procent. Femårsräntan föll under året ner till lägst 2,2 procent efter att året inleddes på en nivå om 2,5 procent. En höjning skedde av femårsränta under andra delen av året, för att sluta på 2,6 procent.

Beroende på lägre ränteläge har bolagets upplåningskostnader minskat något under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2025 till -11,0 mnkr (-11,4 mnkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, aktiverad ränta samt balanserade räntekostnader 0 mnkr (-0,9 mnkr). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,0 mnkr (0,1 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,4 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,7 % (2,7 %) 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 375,2 mnkr (359,1 mnkr) och soliditeten uppgick till 44,7 % (43,5 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden med hänsyn till uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 726,3 mnkr (1 655,2 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,1 % (67,6 %).

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 410,0 mnkr (410,0 mnkr). Bolaget har tillgång till såväl en koncernintern checkräkningskredit som en koncernintern lånelimit.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 50,6 % (52,5 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16,3 % (17,2 %).

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 2025 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 2025.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkter

Hyrorna är Gårdstensbostäder helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna 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 lägre jämfört med föregående år, 3,9 mnkr mot 4,1 mnkr år 2024. Hyresbortfallet från parkeringsplatser har ökat från föregående år med 0,1 mnkr. Bortfallet var 2,6 mnkr i år jämfört med 2,5 mnkr år 2024.

Hyresförluster/kundförluster

Hyresförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans 0,7 % år 2025 (1,0 % år 2024). 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 största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten påverkas av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning. 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

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

All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs stads internbank. Framtidenkoncernens behov av refinansiering och nyupplåning under de kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 68,1 % (67,6 %). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av bostäder samt att vakansgraden är mycket låg.

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 2025 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	357 864 527
Årets resultat	16 110 192
Summa	373 974 719

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	373 974 719
Summa	373 974 719

Resultat och ställning

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

Vår omvärld

Försiktig återhämtning

Vi befinner oss i en fas av gradvis återhämtning från och med hösten 2025. Tillväxten ökar, räntorna stabiliseras och sysselsättningen förbättras. Samtidigt kvarstår flera strukturella utmaningar: svag nyproduktion, höga byggkostnader och fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder.

Efter flera år av kraftiga svängningar i världsekonomin präglades 2025 av ett mer balanserat men fortsatt svagt tillväxtläge. Världens BNP-tillväxt var fortsatt dämpad men reviderades upp något i slutet av året, oroande är dock att Europa, och inte minst euroområdet, tyngs av svag industriproduktion och försiktig konsumtion. Samtidigt kvarstår osäkerheten kring geopolitik och amerikansk handelspolitik, vilket gör att den globala återhämtningen väntas ske gradvis. Sveriges ekonomi har utvecklats svagt de senaste åren men stabiliserades något under året. Riksbanken genomförde en försiktig sänkning av styrräntan och Sverige verkar nu befinna sig i ett inledande återhämtningsskede.

Det fortsatt spända omvärldsläget gör att frågor kring säkerhet, beredskap och civilt försvar ökar i aktualitet. Frågorna tar allt större plats i det kommunala uppdraget och bostadsbolagen har en viktig roll. Omfattningen och det höga tempot gör att arbetet kan förväntas bli kostnadsdrivande.

Befolkningen i Göteborgsregionen fortsätter att växa, men tillväxttakten är lägre än under det senaste decenniet och takten förväntas bestå de kommande åren. Det får konsekvenser för behovet av bland annat förskolor, skolor och bostäder. Efter den kraftiga nedgången 2022 – 2023 ligger byggandet av både flerbostads- och småhus i Göteborg kvar på låga nivåer. Byggstarterna bedöms inte återhämta sig förrän ränteläget stabiliseras och efterfrågan stärks. Byggkostnaderna förväntas fortsätta att öka svagt, cirka 1 % per år i reala termer, trots minskat byggande.

Byggherrekostnaderna har dämpats något efter den mycket kraftiga ökningen under främst 2023, men material- och lönekostnader stiger fortsatt om än i betydligt lägre takt.

Bostadsrättspriserna i Göteborg visar en liten nedgång. Försäljningen av nyproducerade bostäder är fortsatt svag och utbudet av nyproducerade bostadsrätter ökade något under 2025, men förblir lågt i ett historiskt perspektiv.

Kötiderna på Boplats Göteborg är fortsatt långa, särskilt i centrala lägen. För mindre bostäder i nyproduktionen har dock kötiderna fallit de senaste åren till cirka tre till fyra år. Avkastningskraven på bostadsfastigheter har slutat stiga, en signal om stabilisering på investeringsmarknaden.

Under året fattade Riksdagen beslut om att för presumtionshyror ska hyran som huvudregel kunna justeras löpande med ett belopp motsvarande den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns särskilda skäl för något annat. Dessutom ska hyran kunna ändras vid individuellt tillval från hyresgästen. De nya reglerna för presumtionshyror träder i kraft redan den 1 januari 2026.

Under året infördes ett helt nytt system för Boverkets byggregler. Syftet var att modernisera regelverket, göra det enklare att förstå och ge större utrymme för innovation. I stället för detaljerade föreskrifter om hur byggandet ska utföras, fokuserar de nya reglerna på vilka funktioner byggnaden ska uppfylla – till exempel när det gäller säkerhet, energi, tillgänglighet och inomhusmiljö. Det innebär att byggherrar får större frihet att välja tekniska lösningar, material och metoder, så länge de kan visa att byggnaden uppfyller funktionskraven.

Förändringen innebär i praktiken ett mer flexibelt men också mer ansvarskrävande system, där fokus ligger på resultatet snarare än på exakta byggsätt.

Utsikter för 2026

Renovering Gårdsten centrum

Upprustning av den gamla delen av centrum kommer att fortsätta 2026. Arbetet fortsätter också med att hitta fler lokalhyresgäster i centrum i samarbete med GöteborgsLokaler. I centrum öppnar en ny vårdcentral hösten 2026, och ett hemtjänstföretag etablerar sig för att ge trygghet nära hemmet.

Gårdstensskolan

Starten av byggnationen av Gårdstensskolan kommer vara viktigt för Gårdsten och Gårdstensborna. Attraktionen till Gårdsten kommer öka när skolan är byggd.

Solceller

Vi investerar i solceller och renoverar tak för att minska klimatavtrycket och skapa en mer självförsörjande stadsdel. Installationer av nya solceller fortsätter under året i västra Gårdsten och kommer att pågå ett antal år framöver med totalt 17 tak.

Samarbetsplattform - Gårdstenslyftet

Samverkansavtal med de nya fastighetsägare i Gårdsten är skrivna gällande trygghet, aktiviteter och liknande som Gårdstensbostäder idag erbjuder sina hyresgäster. Gårdstenslyftet innefattar satsningar för att stärka skolresultaten, öka arbetstillfällena samt övrig områdesutveckling.

Gårdstenslyftet handlar om att fastighetsbolagen ska vara delaktiga och delfinansiera aktiviteter i Gårdsten. Det handlar om exempelvis den årliga Gårdstensdagen i juni, julaktivitet i centrum och trygghetsaktiviteter i området.

Kaneltorget

Gårdsten går mot en framtid där hållbarhet är hjärtat i allt vi gör. Vi utvecklar inte bara byggnader – vi skapar en stadsdel som tar ansvar för miljön, människan och framtiden. På Kaneltorget förvandlar vi centrum till en modern och grön mötesplats med energieffektiva lokaler, ny fasad, ljusare miljö och gröna ytor som främjar trivsel och biologisk mångfald. Ett nytt gym som har öppet dygnet runt färdigställs och vårt tidigare kontor blir till bostäder som byggs med fokus på långsiktig hållbarhet.

Bolagets utmaningar

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. Att få de nya växthusen i drift och den fortsatta utbyggnaden av solceller är bra exempel på ekologiskt tänk när man planerar för ett hållbart samhälle. En bilpool kommer starta i Gårdsten under 2026 och på norra sidan ersätter vi gamla garage med markparkering och förbereder för fler laddstationer för elbilar – ett viktigt steg mot en fossilfri framtid.

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

Men hållbarhet handlar också om människor. Vi satsar på social hållbarhet genom att fördjupa samarbetet med GAIS, Gårdstens FC och Gårdsten Eagles för att ge ungdomar möjlighet att växa inom idrott. Vi stöttar simskola, seglarskola och kampsport – aktiviteter som stärker gemenskap och hälsa. Genom Skollyftet öppnar vi dörrar till framtiden med studiebesök, mentorskap och sommarjobb.

Vi tror på en stadsdel där miljö och människor går hand i hand. Tillsammans bygger vi ett Gårdsten som är tryggt, levande och hållbart – idag och för kommande generationer.

Sammandrag av verksamheten

Belopp i tkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter	253 520	240 498	230 369	223 508	216 264
Driftskostnader	-150 374	-147 887	-141 448	-131 494	-125 794
Underhållskostnader	-38 652	-32 470	-31 826	-31 949	-35 107
Fastighetsavgift/-skatt	-6 251	-5 713	-5 570	-5 367	-5 350
Driftsöverskott	66 984	60 462	62 329	61 077	55 709
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-22 541	-23 882	-39 558	-37 124	-26 095
Bruttoresultat	44 443	36 580	22 771	23 953	29 614
Centrala kostnader	-14 036	-14 797	-13 927	-13 575	-11 939
Övriga intäkter i rörelsen	363	483	754	473	158
Övriga kostnader i rörelsen	-52	-155	-161	-70	-
Rörelseresultat	30 718	22 111	9 437	10 781	17 833
Finansiella poster hänförliga till skulder	-11 187	-11 576	-9 167	-4 652	-3 148
Finansnetto	-11 011	-11 434	-8 978	-4 453	-3 146
Resultat efter finansnetto	19 707	10 677	459	6 328	14 687
Resultat före skatt	20 307	15 577	3 038	9 726	17 600
Balansräkning					
Fastigheter	810 221	795 405	756 042	764 459	733 886
Övriga anläggningstillgångar	24 995	34 372	57 689	45 148	42 903
Omsättningstillgångar	10 516	3 659	16 636	11 839	21 449
Eget kapital	375 179	359 069	346 719	346 318	339 828
Obeskattade reserver	3 353	3 953	8 853	11 432	12 330
Långfristiga räntebärande skulder	410 000	410 000	410 000	350 000	300 000
Rörelseskulder	57 200	60 416	64 801	113 696	146 080
Balansomslutning	845 732	833 438	830 373	821 446	798 238
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	201 437	201 437	200 965	200 630	200 500
Lokalyta, kvm	20 766	20 939	21 155	21 471	19 333
Lägenheter, antal	2 813	2 813	2 807	2 803	2 803
Parkeringsplatser, antal	2 440	2 440	2 440	2 440	2 440
Investeringar	33 000	43 293	44 390	71 897	64 067
Taxeringsvärden	1 818 960	2 033 440	2 031 544	2 026 286	1 821 720
Verkligt värde	2 508 543	2 423 850	2 477 480	2 529 535	2 560 097
Finansiering					
Soliditet (%)	44,7	43,5	42,6	43,3	43,8
Justerad soliditet (%)	68,1	67,6	67,9	68,4	69,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,8	4,0	5,4	10,3	14,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,2	1,2	1,2	1,1
Genomsnittlig låneränta (%)	2,7	2,8	2,3	1,2	0,8
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	36 213	27 706	30 663	31 481	28 155
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	7	6	6	6	6
Avkastning på totalt kapital (%)	4	3	1	1	2
Avkastning på eget kapital (%)	5	3	0	2	4

Gårdstensbostäder AB

18

Org nr 556536-0277

	2025	2024	2023	2022	2021
Personal					
Medelantal anställda *	43	38	42	61	61
Sjukfrånvaro (%)	4,9	4,2	2,4	3,1	4,6
HME, Hållbart medarbetarengagemang	85	79	82	79	75
Förvaltning					
Medelhya lägenheter (kr / kvm) **	1 109	1 052	1 008	982	954
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm) **	-4	-4	-3	-4	-4
Medelhya lokaler (kr / kvm) **	583	534	511	482	519
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm) **	-189	-194	-174	-135	-126
Driftkostnader (kr / kvm)	-677	-665	-637	-592	-572
Underhållskostnader (kr / kvm)	-174	-146	-143	-144	-160
Centrala kostnader (kr / kvm)	-63	-67	-63	-61	-54
Driftöverskott (kr / kvm)	240	207	221	216	200
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	7	15	11	11	15
Serviceindex	82	84	82	83	79
Produktindex	78	80	78	79	76

* 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

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% av obeskattad reserv plus 79,4% 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	2025	2024
Intäkter			
Hysesintäkter	2	253 520	240 498
Förvaltningsintäkter	3	8 741	6 034
Summa intäkter		262 261	246 532
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-150 374	-147 887
Underhållskostnader		-38 652	-32 470
Fastighetsavgift/-skatt		-6 251	-5 713
		-195 277	-186 070
Driftsöverskott		66 984	60 462
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	5	-22 541	-23 882
Bruttoresultat		44 443	36 580
Övriga intäkter i rörelsen	6	363	483
Centrala kostnader	7	-14 036	-14 797
Övriga kostnader i rörelsen	8	-52	-155
Rörelseresultat	9	30 718	22 111
Finansiella intäkter		176	142
Finansiella kostnader		-11 187	-11 576
Finansnetto	10, 26	-11 011	-11 434
Resultat efter finansiella poster		19 707	10 677
Avskrivning utöver plan		600	4 900
Bokslutsdispositioner		600	4 900
Resultat före skatt		20 307	15 577
Skatt på årets resultat	11	-4 197	-3 227
Årets resultat	29	16 110	12 350

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	810 221	795 405
Inventarier	14	6 004	6 267
Pågående ny-/ombyggnationer	15	7 474	12 271
Summa materiella anläggningstillgångar		823 699	813 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 722	1 856
Uppskjutna skattefordringar	17	9 795	13 978
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 517	15 834
Summa anläggningstillgångar		835 216	829 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		891	699
Fordringar hos koncernföretag	18	5 154	43
Övriga fordringar		1 247	1 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 126	1 034
Summa korta fordringar		10 418	3 659
Kassa och bank		98	2
Summa omsättningstillgångar		10 516	3 661
SUMMA TILLGÅNGAR		845 732	833 438

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		357 869	345 519
Årets resultat		16 110	12 350
Summa fritt eget kapital		373 979	357 869
Summa eget kapital		375 179	359 069
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		3 353	3 953
Summa obeskattade reserver	20	3 353	3 953
Långfristiga räntebärande skulder	21, 22, 26		
Skuld till moderbolaget		410 000	410 000
Summa långfristiga räntebärande skulder		410 000	410 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder		18 615	14 832
Skulder till koncernföretag		2 047	9 031
Övriga kortfristiga skulder		3 232	6 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	33 306	30 166
Summa rörelseskulder		57 200	60 416
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		845 732	833 438

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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
Ingående balans 2025-01-01	1 000	200	357 869
Utdelning			-
Årets resultat			16 110
Utgående balans 2025-12-31	1 000	200	373 979

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		30 718	22 111
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	23 244	23 882
Erhållen ränta		174	142
Erhållen utdelning		2	-
Erlagd ränta		-11 053	-11 483
Betald skatt		482	100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 567	34 752
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	-3 146	1 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 421	35 817
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	147
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-31 918	-43 293
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 082	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 000	-43 146
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		-7 325	7 325
Kapitalöverföring utdelning		-	-
Kapitalöverföring koncernbidrag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 325	7 325
Årets kassaflöde		96	-4
Likvida medel vid årets början		2	6
Likvida medel vid årets slut		98	2
Summa disponibla medel		98	2
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-417 323	-409 994
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		7 325	-7 325
Ökning/minskning av likvida medel		96	-4
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-409 902	-417 323

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hyresintäkterna 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, 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 hänförs 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 provas 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>	2025	2024
Bostäder	223 135	211 710
Lokaler	12 109	11 190
Övrigt	18 276	17 598
	253 520	240 498

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:

	2025	2024
Inom ett år	11 473	10 031
Mellan ett och fem år	17 927	13 717
Senare än fem år	97	0
Summa	29 497	23 748

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2025	2024
Förvaltningsintäkter bredband	3 750	3 740
Övrigt	4 991	2 294
	8 741	6 034

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*

	2025	2024
Värme	-28 838	-29 316
El	-13 339	-14 493
Vatten	-14 166	-13 259
Renhållning	-11 254	-9 289
Fastighetsskötsel	-25 967	-26 212
Reparationer / löpande underhåll	-17 575	-17 168
Driftsadministration	-23 808	-23 787
Övriga driftskostnader	-15 427	-14 363
	-150 374	-147 887

Leasinguppgifter

Tillgångar via operationell leasing

Årets leasingavgifter

Inom ett år

Mellan ett och fem år

Senare än fem år

	2025	2024
Årets leasingavgifter	-1 784	-1 739
Inom ett år	-1 718	-1 784
Mellan ett och fem år	-4 256	-5 639
Senare än fem år	0	-35

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner samt datorer.

Tomträttsavgälder ingår för båda åren.

Not 5 Av- och nedskrivningar*Belopp i tkr***Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen**

Markanläggningar

Byggnader

Inventarier

Summa avskrivningar

	2025	2024
Markanläggningar	-2 411	-2 327
Byggnader	-18 785	-20 093
Inventarier	-1 345	-1 462
Summa avskrivningar	-22 541	-23 882

I byggnader ingår en upplösning av tidigare år nedskrivningar med 6 686 tkr för innevarande år.

Det avser Saffran Bostäder, Saffran P-hus, 3D Fastigheten i Gårdstens Centrum samt fastigheten

Nya kontoret i Gårdstens Centrum.

Föregående år ingick en nedskrivning med -6 304 tkr i byggnader. Det avsåg Restaurang i

Gårdstens centrum. Upplösning av tidigare års nedskrivningar ingick i byggnader med

13 608 tkr. Det avsåg Saffran P-hus, Saffran Bostäder samt fastighet Gårdsten 7:2.

Not 6 Övriga intäkter i rörelsen*Belopp i tkr*

Återvunna hyresfordringar

Erhållna skadestånd

Erhållna bidrag

Övrigt

	2025	2024
Återvunna hyresfordringar	68	64
Erhållna skadestånd	0	100
Erhållna bidrag	250	250
Övrigt	45	69
	363	483

Not 7 Centrala kostnader*Belopp i tkr*

	2025	2024
Personalkostnader	-6 694	-6 478
Utvecklingskostnader inom koncernen	-230	-184
Andra övergripande företagskostnader	-2 251	-2 258
Koncernadministration	-4 861	-5 877
	-14 036	-14 797

Centrala kostnader avser bolagets strategiska ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

Arvoden till Ernst & Young AB *	2025	2024
Revisionsarvode **	-251	-242
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	-	-
	-251	-242

* 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 -18 tkr (-17 tkr).

Not 8 Övriga kostnader i rörelsen*Belopp i tkr*

	2025	2024
Kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal	-52	-155
	-52	-155

Not 9 Personalkostnader*Belopp i tkr*

	2025	2024
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 442	-1 398
Övriga anställda	-21 131	-20 440
Summa löner och ersättningar	-22 573	-21 838

Pensionskostnader

VD	-415	-400
Övriga anställda	-2 226	-1 954
Summa pensionskostnader	-2 641	-2 354

Övriga sociala kostnader	-8 038	-7 662
	-8 038	-7 662

Summa personalkostnader	-33 252	-31 854
--------------------------------	----------------	----------------

Ersättning till Styrelseledamöter och VD**Principer**

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

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

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

Ersättningar och förmåner under 2025:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-125	-	-	-125
Styrelsesuppleanter	-11	-	-	-11
Verkställande direktör	-1 306	-13	-415	-1 734
	-1 442	-13	-415	-1 870

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	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

Övriga förmåner avser bland annat parkeringsförmån och kostförmån. Bolaget redovisar alla pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

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

Medelantal anställda

	2025	2024
Kvinnor	20	18
Män	23	20
	43	38

Per 31 december hade bolaget 33 tillsvidareanställda.

Beräkningssätt är normal årsarbetstid delat med 1 920 årsarbetstimmar.

Företagsledningens könsfördelning

	2025	2024
Styrelse		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	3	3

Not 10 Finansnetto*Belopp i tkr***2025 2024****Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar**

Räntetäkter avseende omsättningstillgångar, externa

174 140

Utdelning andel HBV

2 2

Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar**176 142****Finansiella poster hänförliga till företagets skulder**

Räntekostnader till koncernbolag

-10 914 -11 340

Övriga finansiella kostnader koncernbolag

-122 -149

Räntekostnader, externa

- -

Övriga finansiella kostnader, externa

-17 -14

Övriga kostnader, värdepapper externt *

-134 -147

Aktiverad ränta

- 74

Summa finansiella poster hänförliga till skulder**-11 187 -11 576**

* nedskrivning av andel i brf Utsikten

Finansnetto**-11 011 -11 434****Not 11 Skatt på årets resultat***Belopp i tkr***Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat****2025 2024**

Aktuell skatt

-14 -9

Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader

-4 183 -3 218

Skatt på årets resultat**-4 197 -3 227****Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:****2025 2024**

Redovisat resultat före skatt

20 307 15 577

Skatt enligt gällande skattesats 20,6%

-4 183 -3 209

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter samt ej avdragsgilla kostnader

-14 -18

Redovisad skatt på årets resultat**-4 197 -3 227****Not 12 Immateriella anläggningstillgångar***Belopp i tkr***2025 2024**

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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 395	2 760
Inköp	-	3 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 395	6 395

Markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 631	46 691
Omklassificeringar	1 398	1 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 029	48 631

Ingående avskrivningar	-25 275	-22 948
Årets avskrivningar	-2 411	-2 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 686	-25 275

Utgående planenligt restvärde	22 343	23 356
--------------------------------------	---------------	---------------

Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 142 161	1 086 581
Inköp	-	-
Statligt investeringsstöd	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-309	-628
Omklassificeringar	34 614	56 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 176 466	1 142 161

Ingående nedskrivningar	-44 807	-52 111
Årets nedskrivning anskaffning	-	-
Omklassificeringar	-	-6 304
Återförd nedskrivning	6 686	13 608
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 121	-44 807

Ingående avskrivningar	-335 885	-309 690
Försäljningar/utrangeringar	163	302
Årets avskrivningar	-24 751	-26 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 473	-335 885

Utgående planenligt restvärde	777 872	761 469
--------------------------------------	----------------	----------------

Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-7 294	-6 720
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 868	-7 294
Utgående planenligt restvärde	3 611	4 185

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet.

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	810 221	795 405
Taxeringsvärde byggnad	1 358 945	1 515 250
Taxeringsvärde mark	460 018	518 190
Totalt taxeringsvärde	1 818 963	2 033 440

Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	858 142	863 653
--	---------	---------

Verkligt värde

	2025	2024
Ingående verkligt värde	2 423 850	2 477 480
Investeringar	31 919	43 293
Värdeförändring	52 774	-96 923
Utgående verkligt värde	2 508 543	2 423 850

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Marknasvärdena 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 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 värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bolagets fastigheter uppgår dessa kostnader till 556 - 1 087 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% (5,0%).

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

I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 509 mnkr (2 424 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till högre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 810 mnkr (795 mnkr).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 253,5 mnkr (240,5 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 195,3 mnkr (186,1 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 31,9 mnkr (43,3 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 7,5 mnkr (12,3 mnkr).

Not 14 Inventarier*Belopp i tkr*

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 390	25 910
Försäljning/utrangering	- 346	- 520
Inköp	1 082	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 126	25 390
Ingående avskrivningar	-19 123	-18 181
Försäljning/utrangering	346	520
Årets avskrivningar	-1 345	-1 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 122	-19 123
Utgående planenligt restvärde	6 004	6 267

Det koncerngemensamma bredbandsnätet ingår i inventarier och en jämn fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 13).

Not 15 Pågående nyanläggningar/ombyggnationer*Belopp i tkr*

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	12 271	30 761
Under året nedlagda kostnader	31 918	39 658
Omklassificeringar	-36 715	-58 148
Omklassificeringar nedskrivning	-	-
Nedskrivning anskaffning	-	-
Utgående balans	7 474	12 271

Redovisade pågående projekt:

	2025-12-31	2024-12-31
Fönster Timjansgatan	-	1 555
Växthus västra Gårdsten inkl. markarbeten	-	2 753
Gästgiveriet	-	703
Kaneltorget (fd Generationsboendet)	4 786	4 784
Gavlar loftgångar	1 345	789
Mobilitet, laddplatser	-	134
Konvertering K3-kontoret till bostäder	400	-
Kaneltorget - centrumdelen	67	-
Timjan bostäder	319	313
Solceller norra och västra Gårdsten	-	266
Rivning garagelängor Timjan/anläggning p-platser mm	75	-
Ombyggnation Ideum till Gym	73	-
Gallergrindar 2 hus, Muskotgatan 39-67	36	-
Belysning runt huvudkontoret	328	-
Fastighetsnära insamling	45	-
Hyresgäst Anpassning, 3D Fastighet Minikulturhus	-	721
Hissunderhåll, Muskotgatan 9 och 11	-	9
Ombyggn. Nya kontoret, ett extra rum	-	244
	7 474	12 271
Utgående redovisat värde	7 474	12 271

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav*Belopp i tkr*

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 856	2 003
Inköp	-	-
Nedskrivning *	-134	-147
Utgående balans	1 722	1 856

Aktieinnehav avser Husbyggnadsvaror HBV (40 tkr). Andel i Brf Utsikten (1 682 tkr).

* Nedskrivning avser andel i Brf Utsikten.

Not 17 Uppskjutna skattefordringar*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.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	13 978	17 196
Årets förändring av temporära skillnader	-4 183	-3 218
Utgående balans	9 795	13 978

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	9 795	13 978
Uppskjutna skattefordringar, netto	9 795	13 978

Not 18 Fordringar hos koncernföretag*Belopp i tkr*

	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolaget avseende koncernvalutakonto	5 154	-
Övriga fordringar systerbolag	-	43
	5 154	43

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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	275
Förutbetalda licenser	441	-
Upplupna förvaltningsintäkter	1 726	-
Upplupna parkeringsintäkter	99	89
Övrigt	860	670
	3 126	1 034

Not 20 Obeskattade reserver*Belopp i tkr*

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	3 353	3 953
Summa obeskattade reserver	3 353	3 953

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. Ett positivt saldo på 5,2 mnkr är en fordran på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Föregående år är 410 mnkr långfristigt lån. Negativt saldo på koncernkonto var då 7,3 mnkr. Den kortfristiga räntebärande skulden på koncernkontot återfanns då under rörelseskulder som skuld till koncernföretag. Bolaget har tillgång till rörelse kredit 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

2025-12-31 2024-12-31

Upplupna personalkostnader	2 249	2 148
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	7 687	6 921
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	400	307
Förutbetalda hyresintäkter	21 594	15 391
Upplupna kostnader ombyggnadsprojekt/nybyggnadsprojekt	626	2 453
Övrigt	750	2 946
	33 306	30 166

Upplupna personalkostnader innehåller semesterskuld och upplupna lönekostnader.

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

Belopp i tkr

2025 2024

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	29 081	30 860
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-	6 304
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	-6 686	-13 608
Utrangeringsförlust komponent	146	326
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-
Övriga poster	703	-
	23 244	23 882

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

Belopp i tkr

2025 2024

Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-6 759	12 977
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	3 613	-11 912
	-3 146	1 065

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 9, har inte förekommit.

	2025	2024
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %		
Intäkter	0,0%	0,1%
Bolag inom Framtidenkoncernen	1,4%	1,5%
Göteborgs Stads nämnder och bolag		
Kostnader	3,8%	5,2%
Bolag inom Framtidenkoncernen	31,2%	31,5%
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	2025	2024
<i>Belopp i tkr</i>		
	419	429
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.		

Not 29 Vinstdisposition

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman förfogande står (hela kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	357 864 527
Årets resultat	16 110 192
Summa	373 974 719
Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare	-
I ny räkning balanseras	373 974 719
Summa	373 974 719

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 3 mars 2026.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 februari 2026

Angered den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mohamed Hama Aldrin
Ordförande

Happiness Ezeilo

Sara El-Far

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

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	158 800	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1986	544	39 712	952	40 664	331 140	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1984	453	33 303	3 666	36 969	281 638	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1982	736	52 858	5 774	58 632	436 099	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	738	52 681	969	53 650	429 285	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971	-	-	430	430	1 339	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	2004	45	2 158	6 226	8 384	73 615	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000	-	-	931	931	4 076	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1979	-	-	-	-	-	Äganderätt
Gårdsten 45:4 Parkeringsyta	2023	-	-	-	-	-	Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder	2021	42	2 008	-	2 008	36 200	Äganderätt
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus	2019	-	-	-	-	30 000	Äganderätt
Gårdsten 124:1 Restaurang i Gårdstens centrum	2024	-	-	185	185	2 023	Äganderätt
Gårdsten 124:2 Huvudkontor i Gårdstens centrum	2022	-	-	1 084	1 084	14 000	Äganderätt
Gårdsten 6:5 3D Fastigheten i Gårdstens centrum	2022	-	-	549	549	5 548	Äganderätt
Gårdsten 12:16 Markyta Kaneltorget	2023	-	-	-	-	7 800	Äganderätt
Gårdsten 12:17 Markyta Kaneltorget	2023	-	-	-	-	7 400	Äganderätt
		2 813	201 437	20 766	222 203	1 818 963	



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Ordförande: Mohamed Hama Ali

Ledamot: Happiness Ezeilo

Ledamot: Asha Adnan

Ledamot: Sara El-far

Ledamot: Olga Suslich

Ledamot: Marek Hom

Ledamot: Björn Hansson

VD: Ulf Merlander

Revisor: Anders Linusson

Lekmannarevisor: Ann-Christin Alexandersson

Lekmannarevisor: Elisabeth Viking



Shape the future
with confidence

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 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-39 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 2025 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 43. 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, förfälskning, 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.



Shape the future with confidence

- 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 2025 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Olof Linusson

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-11 17:10:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Granskningsrapport för 2025

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB

Org.nr: 556536-0277

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Gårdstensbostäder AB, har granskat bolagets verksamhet under 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Christin Alexandersson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Elisabeth Viking
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Undertecknat av följande personer

ANN-CHRISTIN ALEXANDERSSON

Datum: 2026-02-09 11:31:59

Elisabeth Maria Viking

Datum: 2026-02-09 11:43:04

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Stadsrevisionen

Organisationsnr: 2120001355

E-post: stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se