

Gårdstensbostäder AB

Hållbarhets- och årsredovisning 2016



Skiss på nytt planerat Generationsboende vid Kaneltorget, Gårdsten.

Gårdstensbostäder AB
Org.nr. 556536-0277

Hållbarhets- och årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet	3-4
Hållbarhetsredovisning	5-18
Förvaltningsberättelse	19-29

Finansiella rapporter

Sammandrag av verksamheten och definitioner	30-31
Resultaträkning	32-34
Balansräkning	35-37
Förändringar i eget kapital	38
Kassaflödesanalys	39
Noter	40-53
Revisionsberättelse	54-56
Granskningsrapport	57
Fastighetsförteckning	58

VD har ordet

Social hållbarhet – en del av vårt DNA.

I år firar Gårdstensbostäder 20 år. När vi bildades 1997 rankades Gårdsten som ett av Sveriges mest nedgångna miljonprogramsområden. 1 000 tomma lägenheter och hög omflyttning talade sitt tydliga språk.

Idag har Gårdsten 1 000 sökande i kö till varje lägenhet. Brottsligheten är mindre än hälften av Göteborg som helhet. Seriosa och långsiktiga aktörer engagerar sig i stadsdelen: BoTrygg, Egnahemsbolaget, Serneke, Robert Dicksons Stiftelse, Riksbyggen med flera. Vi har 50 uthyrda lokaler, och fler är intresserade av att flytta in. I skrivande stund är exempelvis tre vårdcentraler och två apotekskedjor intresserade av att etablera sig i Gårdsten. Det hade knappast varit fallet om Gårdsten fortfarande varit en stadsdel präglad av stök, tomma lägenheter och socialt förfall.

Nyckeln till Gårdstens framgång är ett djupt lokalt engagemang och starkt samarbete med de boende i området som går utöver vad som normalt förväntas av ett bostadsföretag. Den typen av engagemang och samverkan kan inte skötas på avstånd. Vi är placerade i området där vi verkar. Styrelsen rekryteras bland de boende i området.

Vi är inte bara en hyresvärd. Tillsammans med de boende tar vi fram konkreta åtgärder inom social hållbarhet. Genom ett omfattande samarbete med föreningsliv och företag, både i stadsdelen och övriga Göteborg, arrangeras motionsaktiviteter, seniorträffar, läxhjälp, fotbollsskola, segling, skidåkning, cykelskola och mycket mer.

Jobbskapande aktiviteter har under 2016 gett 254 nya jobb. Av dessa jobb är ca 150 sommarjobb med hjälp av Gårdstensbostäder och Göteborgs kommun. Ungdomar får tillfälliga jobb under hela året och 15 jobb har skapats genom social upphandling. Vi står nu inför en ny utmaning – att möta den ökande efterfrågan på bostäder i Gårdsten. Därför antog vi för ett par år sedan Vision 2025. Kärnan i den är att vi ska bygga 1 000 nya bostäder fram till år 2025, vilket alltså motsvarar den befintliga kön. Vi har kommit igång bra. Olika stabila aktörer bygger nu egnahem, radhus, lägenheter – hyresrätter och bostadsrätter – i området.

Sedan starten 1997 har de boendes delaktighet varit en viktig del i utvecklingen av social hållbarhet. 2016 var en central aktivitet i arbetet utställningen i Gårdstens

Centrum. Den presenterade all planerad nybyggnation i Gårdsten, och välkomnade alla boende i Gårdsten.

Ett kvitto på framgången är att vi nu ses som en förebild för hur ett område kan utvecklas. När de allmännyttiga bostadsbolagens samarbetsorganisation skulle ha sina integrationsdagar 2016 ägde de rum i Göteborg. En dag i Folkets hus vid Järntorget, och en dag i Gårdsten, där vi för övrigt mottog ett hedersomnämmande. Många är intresserade av att komma på studiebesök i Gårdsten.

Frågan är nu vad dessa aktiviteter, engagemang med mera kostar? Faktiskt inte mer än att vi ändå levererar ett bra resultat till våra ägare, vilket framgår av den ekonomiska redovisningen. Däremot kan man fråga sig vad en avsaknad av utveckling i Gårdsten hade kostat.

I år firar vi som sagt 20 år. Det gör vi genom att blicka framåt.

Gårdsten den 7 februari 2017

Michael Pirovano, vd

Hållbarhetsredovisning – ekonomisk, ekologisk och social.

I denna årsredovisning tar vi ytterligare ett steg för att ännu bättre arbeta mot vår vision: Hållbarhets- och årsredovisningen för 2016 är inspirerad av ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Vad gäller redovisning för 2017 kommer den vara enligt GRI. Metoden beskrivs längre fram i texten.

Gårdstensbostäder har sedan starten 1997 arbetat långsiktigt som samhällsbyggare. Arbetet grundar sig i de ägardirektiv som gavs när vi bildades: Att jobba med alla tre dimensionerna av hållbarhet; ekonomiskt, ekologiskt och socialt.

Vision och hållbarhetsidé.

Hållbarhetsarbetet tar avstamp i Framtidens koncerngemensamma vision:

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden".

Utifrån den har vi i nära samarbete mellan boende, medarbetare, ledning och styrelse tagit fram vår hållbarhetsidé:

"Gårdsten är en bra plats att leva och bo i och som är vårt hem. Vi bryr oss om varandra. Vi engagerar oss. Gårdsten är den del av Göteborg som vi är stolta över. I Gårdsten fortsätter vi att utveckla den sunda, trygga och hållbara livsmiljön med väl fungerande välfärd. Här tror traktens barn och ungdom på framtiden."

GRI-metoden – kort introduktion

Global Reporting Initiatives (GRI) har utvecklat världens mest använda ramverk för hållbarhetsrapportering. Ramverket tillhandahåller principer och indikatorer för att mäta de tre hållbarhetsfaktorerna: ekonomiska, sociala och ekologiska/miljömässiga faktorer.

Centralt i GRI-metoden är att alla intressenter i företags verksamhet får komma till tals. I Gårdstensbostäders fall innebär det företagsledning, entreprenörer och leverantörer, hyresgäster, lokalhyresgäster, medarbetare, samhälle och omvärld samt ägare och finansiärer.

Väsentlighetsanalys

Samtliga grupper får svara på frågor relaterade till hållbarhetens tre dimensioner; social, miljö och ekonomi. Frågorna är formulerade så att svaren visar vilka aspekter av de tre hållbarhetsdimensionerna respektive intressentgrupp tycker är de viktigaste att företaget arbetar med.

Utifrån detta görs en prioritering som baseras på vad intressentgrupperna (aggregerat) och företagsledningen kommer fram till är viktigt. Det finns fyra klasser i prioriteringen:

Mindre viktiga frågor för intressenter och organisationen just nu.

Viktiga frågor för organisationen – arbetas med och beskrivs i redovisningen.

Viktiga frågor för intressenter – bevakas och kommuniceras.

Viktiga frågor för intressenter och organisationen.

På det sättet får företaget – i det här fallet Gårdstensbostäder – en kunskap som direkt leder till konkreta åtgärder inom olika områden.

Ekonomisk hållbarhet

Gårdstensbostäder arbetar här mycket med indirekt ekonomisk påverkan, det vill säga hur vi bidrar till den ekonomiska utvecklingen i närområdet. Till exempel genom att ge boende arbetstillfällen, direkt men även genom sociala upphandlingar, stimulera företagsamhet i området med mera.

Vision Gårdsten 2025 - strukturell utveckling.

2015 antogs en ny vision för bostadsbyggande i Gårdsten – Vision 2025. Den baseras på en arkitektonisk handlingsplan från 2002 om förändringar i Gårdsten.

Målsättningen är att bygga 1 000 nya bostäder i Gårdsten inom tio år. Planen togs fram i samarbete med Fastighetskontoret och arkitektkontoret QPG. Ett omfattande förankringsarbete pågick under 2015 för att få igång olika processer och få nya aktörer att investera i Gårdsten. Detta har lyckats. Gårdsten attraherar nu seriösa och långsiktiga investerare.

Konkreta resultat och nya, seriösa investerare.

Exempelvis bygger Robert Dicksons Stiftelse 130 nya lägenheter i tre fristående hus vid Kaneltorget, även kallat Nya Kryddhyllan. Ett och ett halvt av husen är klara. Första huset blir klart för inflyttning under våren 2018.

Samtliga 26 villor för Myresjöhus och 18 villor för Riksbyggen är sålda och inflyttning har skett i de flesta på Kryddhyllans etapp 2. Dessutom är markarbetet nästan klart för Egnahemsbolagets 34 radhus med bostadsrätt i samma område.

I utvecklingen av Gårdstens centrum deltar bland andra Serneke. I planerna ingår bostäder, kontor och fler butiksytor.

Breddat bostadsutbud

Gårdstensbostäder strävar efter att bredda utbudet av bostäder i syfte att minska segregation på olika grunder; ekonomi, ålder, etnicitet, funktionshinder med mera.

I Gårdstenshuset har det byggts ytterligare 18 lägenheter som seniorboende, 55+. Totalt finns det nu 45 lägenheter i detta hus. I samband med en ny parkeringslösning på Saffransgatan kommer parkeringshuset kläs med cirka 30 lägenheter för unga och gamla.

När det gäller människor med funktionshinder har det blivit 8 bostäder för personer med behov av särskilt stöd, BmSS-boende. De ligger i Gårdstenshuset, och har personal dygnet runt, vilket stadsdelen blockhyr av bolaget.

I december startade en samrådsutställning för det nya generationsboendet som kommer att ge totalt ca 50 lägenheter fördelat på två fastigheter. Detaljplanen kommer att vara färdig i slutet av 2017, och planerad byggstart är 2018.

Det är också viktigt att det finns flera upplåtelseformer i Gårdsten: BoTrygg och Egnahemsbolaget planerar bygga egnahem och bostadsrätter i flerfamiljshus i nordöstra Gårdsten.

Upphandling med social hänsyn.

Gårdstensbostäder jobbar konsekvent med sociala förtecken vid alla upphandlingar av entreprenader. Ett skalkrav i upphandlingarna är att entreprenörer ska anställa Gårdstensbor. Detta har medfört att 15 personer (2015: 8 personer) har fått anställning under 2016 genom denna typ av upphandling.

Gårdstensbyrån ger fler arbetstillfällen.

Arbetslösheten är en tydlig realitet för många i Gårdsten. Sysselsättningsgraden är 55 % medan Sverige som helhet ligger på 80,5 % (högst i EU) enligt Eurostat. Som en jämförelse ligger Grekland (lägst i EU) på 54,9 %. Detta drabbar inte minst ungdomar.

Siffror visar dock på utveckling åt rätt håll. En mätning genomfördes i mars 2016 bland arbetssökande med eller utan arbete i åldern 18 – 64 år. Andelen arbetssökande utan arbete var 7,2 % (2015: 8,7 %). Antalet arbetssökande totalt var 14 % 2016 (15,7 %).

Gårdstensbyråns service till arbetslösa hyresgäster är därför en mycket viktig del av vårt sociala arbete. Även 2016 har många fått hjälp att finna jobb. 254 arbetstillfällen skapades (266), där till största delen ungdomar arbetat i längre och kortare anställningar. Arbetstillfällena skapas mycket tack vare samarbeten med byggföretag och andra entreprenörer i stadsdelen. Samarbetspartners under sommaren har varit Göteborgs Stad och Park & Naturförvaltningen samt Gårdstensskolan och SDF Angered. Förbättringsarbeten i gemensamma utrymmen, öppethållande av minigolfbanan och andra utemiljöarbeten har på detta sätt blivit utförda.

Av de 254 arbetstillfällena var 143 (120) sommarjobb för ungdomar. Att skapa arbetstillfällen är en viktig del av vårt utvidgade uppdrag och en konkret åtgärd för att ge Gårdstens ungdomar möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. I juni premierade vi för andra året i rad duktiga ungdomar från Gårdsten i samband med en gemensam lunch för alla sommarjobbare.

När nu Peab bygger för Robert Dicksons Stiftelse på nya Kryddhyllan har fem ungdomar från Gårdsten fått anställning och Riksbyggen har anställt två ungdomar i byggnationen av solvillorna på Kryddhyllan.

Handel och företag

Handel och service är viktigt för alla boende i Gårdsten. Därför arbetar vi aktivt med att få såväl offentliga som privata aktörer att etablera sig i stadsdelen. Ett verktyg som används i det arbetet är upphandlingar. Coloramas etablering på Salviagatan är resultatet av en koncernövergripande upphandling av färg och tapeter, där etablering i Gårdsten var ett av kriterierna. Tidigare var de boende hänvisade till centrum för denna typ av produkter.

Mamas Retro secondhand-butik, ett socialt företag som anställer långtidsarbetslösa kvinnor, har flyttat butiken från Kaneltorget till Gårdstens centrum. Övrig verksamhet som till exempel beredning och skrädderi ligger kvar på Kaneltorget.

I Gårdstens Centrum finns också boutställningen. I den presenteras löpande de nya byggprojekten för de boende. Utställningen kommer att finnas kvar och förnyas med aktuella projekt under överskådlig tid.

Ekologisk hållbarhet

Vårt långsiktiga och omfattande miljöarbete har främst skett genom satsning på alternativa energilösningar som solhusen. Dessa har rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet. Den överskuggande frågan här är energifrågan.

De samarbeten som finns mellan Chalmers och Göteborg Energi är viktiga för den fortsatta utvecklingen vad gäller energiförsörjning i Gårdsten. Celcius-projektet är ett exempel där samarbetet resulterar i att utnyttja fjärrvärme på nya sätt.

Vår långa erfarenhet och kunskap om förändringsarbete i Gårdsten intresserar många utomstående företag och myndigheter. Både nationella och internationella besökare har kommit till Gårdsten och fått ta del av arbetet i stadsdelen.

Energiförbrukning.

Solhus 4

Inom den ekologiska hållbarheten har Gårdstensbostäder sedan år 2000 försett sina bostadshus i Västra Gårdsten med solfångare och solceller för uppvärmning och elproduktion. Arbetet har gjorts i tre etapper (Solhus 1 – 3) och nu har den fjärde startat.

När etapp 4 i solhusprojektet är klart under 2017 – 2018, kommer cirka 1 000 lägenheter att få en stor del av sitt el- och värmebehov från solceller; projektet kommer att ge ca 1 100 megawattimmar (MWh) per år. Till det kommer 5 000 MWh från Göteborg Energis vindkraftverk på Gårdstensberget. Tillsammans täcker det ungefär hälften av Gårdstensbostäders ca 2 700 lägenheters behov.

Celcius – fjärrvärme på nytt sätt

Gårdstensbostäder ingår i det EU-finansierade projektet Celcius med Göteborg Energi som projektledare. I projektet deltar 50 städer i Europa, och det syftar till att utnyttja fjärrvärme på nya innovativa sätt.

I Gårdsten har projektet finansierat 100 nya vitvaror i tvättstugorna i västra Gårdsten, där samtliga maskiner kopplas på fjärrvärmenätet i stället för enbart elnätet. Samtidigt renoverades tvättstugorna.

Gårdsten är nu ett visningsobjekt inom projektet Celcius.

Elbilspool

Gårdstens Elbilspool drivs i samarbete med Göteborgs Stads Leasing AB, Balco och Göteborg Energi. Elbilspoolen invigdes i februari 2013 och hade 2016: 306 bokningar (2015: 125 bokningar). Under 2016 byttes båda bilarna ut mot modernare varianter med längre räckvidd; 20 – 25 mil istället för ca 15 mil. Resultatet är att användandet av bilarna har ökat; eftersom hyresgästerna kan köra längre sträckor kan bilarna också användas i fler sammanhang.

100 % grön el

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

Samtliga lägenheter har individuell mätning av el-, värme- och vattenförbrukning. Hyresgästerna har dessutom möjlighet att via Internet följa sin förbrukning och kostnad via Mina Sidor.

Våra förbrukningar har stämts av för 2016 och resultatet blev: el 43 kwh/m² (42), fjärrvärme 160 kwh/m² (157) samt vatten 2 m³/m² (2).

Hushållsavfall - samtliga hushåll har möjlighet att sortera.

Samtliga hushåll har möjlighet att sortera sitt avfall i minst två fraktioner. För att hyresgästerna ska ta tillvara möjligheten, genomfördes kampanjen "100 000 skäl att slänga rätt". Felsorterade hushållssopor samt skräp runt avfallsbehållare och grovsoprum ser inte bara tråkigt ut, det kostar också mycket pengar; flera hundra tusen kronor i extra städkostnader varje år

I kampanjen har ungdomar informerat vid sopkärlen, molokerna och delat ut informationsmaterial och berättat om kampanjen. De har också uppmanat boende att komma med förslag till vad man ska göra för pengarna som området skulle kunna spara. Kampanjen har inte fått omedelbar effekt, men kampanjen fortsätter och aktualiseras under 2017 och kommer att följas upp.

Utveckling av odlingsmöjligheter

Under 2015 invigdes ett större odlingsområde på Salviagatan. Odlingsbäddar med pallkragar, redskapsbod, gångvägar och sittor ställdes i ordning. Därutöver har ett område med odlingsmöjligheter vuxit fram på Muskotgatan, som också togs i bruk under säsongen 2015. På Peppargatan och Saffransgatan finns också mindre odlingsområden med pallkragar. Totalt finns det över 100 odlingslotter på olika platser i Gårdsten samt de tre växthusen i Solhus 1 i västra Gårdsten.

Växthuset på Lindgården i västra Gårdsten är nu färdigbyggt, det som återstår är inomhusarbeten som växtbäddar, inredning, samlingsrum och pentry. Det kommer att invigas under 2017.

Social hållbarhet

Ansvar för medarbetare.

Duktiga och engagerade medarbetare är en nödvändig förutsättning för att långsiktigt kunna bedriva arbete inom social hållbarhet. Gårdstensbostäders organisation kännetecknas av decentralisering och korta beslutsvägar. Närhet till och dialog med hyresgästerna har alltid varit vår viktigaste utgångspunkt. En av styrkorna är att våra nio huschefer är direkt underställda VD och har långtgående befogenheter, inflytande och ansvar. En av huscheferna är samordnare för gruppen och sitter med i ledningsgruppen.

Vid periodens utgång hade vi 30 anställda (14 kvinnor och 16 män). Medarbetarna talar sammanlagt 18 olika språk, vilket är betydelsefullt för servicen till de boende.

Motiverade medarbetare.

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att kunna nå företagets mål. 2014 genomfördes den senaste medarbetarundersökningen enligt MMI (Motiverad Medarbetar Index). Resultatet 2014 blev index 77 (2013: 72) att jämföra med koncernsnittet på index 70 (69)

Ingen undersökning genomfördes 2015, eftersom vi inväntade Göteborgs Stads gemensamma upphandling av dessa tjänster. Den senaste undersökningen genomfördes november 2016; resultatet kommer att presenteras under våren 2017.

Ständig kompetensutveckling.

Samtliga anställda ges möjlighet att gå en individuell UGL-utbildning (Utveckling Grupp och Ledare). Därutöver genomför samtliga grupper – Trygghetsgruppen, huschefer och administrativa kontoret – team- och lagutvecklingsdagar varje år.

Skillnaden mellan lagutveckling och UGL är att den senare syftar till personlig utveckling och kunskap inom området grupputveckling och ledarskap, medan lagutveckling syftar till utveckling av en befintlig grupp inom ramen för dess verksamhetsområde.

Främjande och engagerat medarbetarskap

Motiverade medarbetare, organisatorisk samsyn och tydlig koppling mellan affärsplan och daglig verksamhet är en förutsättning för att organisationen ska kunna utveckla boendet och livsmiljön ytterligare för våra hyresgäster. Varje onsdag arbetar all personal kvällstid och är delaktiga i dialogmöten och aktiviteter med de boende på olika sätt.

Hur vi konkret arbetar med dessa frågor presenteras mer detaljerat i broschyren Gårdsten i Ledningen (2014).

Friskvård till nästa nivå – hälsovetare.

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklart, men också arbetsgivaren har en viktig roll genom att främja goda hälsovanor. Friskvårdsaktiviteter uppmuntras och ersätts under året utifrån ett fastställt belopp per medarbetare.

För att ta friskvårdsarbetet till en ny nivå, har bolaget projektanställt en hälsovetare, som coachar såväl personal som intresserade boende. Olika personalaktiviteter såsom cykling och annan träning arbetas vidare med under 2017. Planen är att öppna en hälsostuga i samarbete med Angereds Närsjukhus under våren 2017.

Boende - helhetssyn och inflytande ger delaktighet.

Gårdsten ska utvecklas på de boendes villkor och med dem själva som aktiva deltagare. Därför ger vi hyresgästerna stort inflytande över förändringar i området

Kontinuerliga onsdagsträffar med samtal kring många olika frågor har genomförts under hela året. Exempelvis har träffar kring städning och plantering, seniorträffar och ett flertal gårds- och trapphusmöten hållits för att nå och engagera de boende.

Utställning presenterar Vision 2025 steg för steg.

Varje onsdag under hela året har gårdstensborna bjudits in till boställningen i Gårdstens Centrum för fortsatta diskussioner om Gårdstens vision 2025. I lokalen har ett flertal möten genomförts där byggföretagen fått möjlighet att berätta om planerad nybyggnation i olika områden i Gårdsten. Utställningen kommer att fortsätta under överskådlig framtid.

Gårdstensdagen och jubileet.

Gårdstensdagen 2017 kommer såklart att kretsa kring vårt 20-årsjubileum. Likt tidigare år kommer den att arrangeras en lördag i början av juni. En utökning av festligheterna kommer då att ske i samband med jubileet. Tidigare år har dagen genomförts i bred samverkan med föreningar, seniorgruppen, fritidsgården, fritidsklubben Diamanten och andra viktiga aktörer som räddningstjänsten, Konsument Göteborg, de lokala Hyresgästföreningarna och företagare i Gårdsten med flera. En delad delaktighet är viktig denna dag.

Träning och välmående för alla.

Gårdstensbostäder har som mål att de boende ska må bra. Därför engagerar vi oss i frågor som har med träning och hälsa att göra.

Gårdstensbostäder och Göteborgsvarvet har fortsatt sitt samarbete med att erbjuda Gårdstensborna träningsträffar som innehåller både föreläsningar om träning och hälsa samt fysisk träning i form av gym och löpning. Träffarna leddes av en hälsocoach från Göteborgsvarvet och samlade mellan 20 och 40 deltagare varje onsdag under både vår och höst. Vi har fortsatt med ett utökat träningstillfälle på tisdag eftermiddag, där det före detta gymmet öppnas upp för träning.

Ett populärt initiativ var Fixa Cykel, som vände sig till alla åldrar. Under hösten samlades övergivna cyklar in i Bergsjön och Gårdsten. Cyklarna från Bergsjön skickades till Gårdsten och tvärtom. De boende renoverar cyklarna och får sedan behålla dem. Hjälp och reservdelar ordnas av Gårdstensbostäder, Hyresgästföreningen och SDF Angered. Göteborgsgiroten sponsrar med hjälmar. Aktiviteten återupptas under våren 2017. Göteborgsgiroten hade för övrigt ett depåstopp i Gårdstensdalen under sina cykeltävlingar i maj.

Välfärd barn och ungdom – segling, fotboll, skidor, film och musik.

Under 2016 har en omfattande barn- och ungdomsverksamhet bedrivits med hjälp av olika samarbeten. Anledningen till att vi genomför detta är att en meningsfull och aktiv fritid dels är en del av vårt sociala ansvar, dels ger en positiv effekt för alla boende i hela stadsdelen.

Det viktiga här är att inse att barn och ungdomar inte är en homogen grupp; de är individer med egna intressen och preferenser. Därför erbjuds en palett av aktiviteter. Fokus ligger på sommarsäsongen, då skolor har stängt, samtidigt som många barn och ungdomar i socioekonomiskt svaga områden ofta är sysslolösa.

En klassisk sommaraktivitet är seglarskola. Den arrangerades för elfte året i rad ihop med GKSS och Rotary i Långedrag. 2016 deltog 27 ungdomar från Gårdsten i nybörjarkurser och ett läger. GKSS bjöd även ett tiotal seglingsintresserade ungdomar till Marstrand för att se Match Cup Sweden. *Mer information finns i broschyren Ungdom och Segling (2017).*

Något som länge varit uppskattat är sommarfotbollen. Den arrangeras nu i samarbete med GAIS och med bidrag från näringslivet och lokala hyresgästföreningar. Ungefär 90 barn i åldern 6 – 12 år deltog under en vecka i juni. Fotbollen har växt till att även omfatta höst- och vårsäsongen; vårträningen startade i januari 2017. Ca 40 barn kom till träningsstarten under våren.

Minigolfbanan kunde även i år hållas öppen från juni till mitten av augusti tack vare Gårdstensbostädernas sommarjobbare. För den som bara vill koppla av och göra något kul ett par timmar utan bokning eller planering.

Under övriga delen av året genomfördes också olika aktiviteter. Skidresan till Ulricehamns Ski Center under sportlovet lockade ca 45 barn och ungdomar. Filmvisning i regi av Fritidsklubben Diamanten ägde rum varje fredag, förutom under sommarmånaderna. Ca 20 unga deltog i snitt varje fredag. Keyboardkurs genomfördes i Musikstudion för 18 ungdomar med ABF som kursledare.

Under 2015 skrevs avtal med TMK Torslanda Motorklubb. Under 2016 ledde det till att bolaget informerat ungdomar i 15-årsåldern för att få möjlighet att prova på att köra folktrace. Ett fortsatt informationsarbete för att bjuda ungdomar på en provtur sker våren 2017.

Skola – stipendier, läxhjälp och uppläsning av betyg.

Stipendier till elever som presterat goda resultat i den kommunala skolan delades ut för nionde året i rad. De delades ut av Gårdstensbostäder i samband med skolavslutningen i juni.

Stiftelsen Läxhjälpens arbete på Gårdstensskolan har fått fortsatt bidrag av bolaget. Syftet är att ge åttonde- och niondeklassare läxhjälp med målet att fler unga ska klara skolan, höja betygen och förbättra sina framtidsmöjligheter. Utöver Gårdstensbostäders satsning under fyra år har vi även engagerat flera samarbetspartners som också tecknat avtal med stiftelsen. Totalt får 30 elever stöd i sin läsläsning på skolan. Verksamheten kan nu expandera med 15 elever, eftersom vi ställer upp med ytterligare en lokal. Vidare har vi hjälpt till genom att rekrytera högskolestuderande boende i Gårdsten som läxhjälpare.

Schillerska Gårdsten startade som ett samverkansprojekt 2007 med inriktning på restaurangskola. Från och med 2015 har det fokuserat på uppläsning av betyg för att eleverna ska kunna söka vidare till gymnasiet eller söka jobb. Varje år deltar runt 18 ungdomar mellan 16 och 19 som fått möjlighet till utbildningen även under 2016.

Seniorverksamhet – ett brett utbud av aktiviteter.

Arbetet tillsammans med aktivitetsgruppen i seniorlokalen i Gårdstenshuset har fortsatt. Aktiviteterna har pågått i stort sett varje dag hela året; biljard, pingis, spel, luncher, föreningsträffar, inomhusboule och gospelsång med mera. Lokalen inbjuder alla seniorer i Gårdsten att vara med i aktiviteterna eller bara komma dit på en fika.

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

Näringsliv och samarbete

Varje år arrangeras en återkommande träff för alla samarbetspartners inom förenings- och näringsliv. Cirka 100 personer kom 2016.

Under oktober arrangerade vi en större företagsträff där samtliga samarbetspartners bjöds in för att diskutera den fortsatta utvecklingen av samverkansprojekt för barn och unga i Gårdsten.

Produktansvar

För Gårdstensbostäder är det viktigt att säkerställa att boendemiljön är trygg och trivsamt. Det handlar både om direkta praktiska åtgärder och mer långsiktiga åtgärder av organisatorisk och strukturell karaktär.

Som exempel på praktiska åtgärder kan nämnas fungerande portlås och lås på garagen. Den nära kontakten för hyresgästerna med huscheferna bidrar till god service i vardagen. För att bibehålla låga hyresnivåer arbetar bolaget med Hel & Ren som innebär en sparsamhet i att byta fungerande saker i lägenheterna. Både badrumsrenoveringar och fönsterbyten ingår i grundhyran när åtgärder görs. Bolaget arbetar även långsiktigt med tryggheten i området. Trygghetsgruppen som arbetar kvällar och helger utgör stommen i det arbetet.

Läs även: Ett trygg, rent och snyggt boende.

Kvalitetsmätning våren 2016

Varje år genomför Gårdstensbostäder en undersökning för att mäta kundnöjdheten hos sina hyresgäster. Undersökningen mäter service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Resultatet aggregeras i två index, service- respektive produktindex.

Resultatet följs upp av verksamhetsansvariga samt huschefer, vilka styr sitt arbete efter resultaten. Serviceindexet innehåller följande frågeställningar; *ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt samt hjälp när det behövs*. Produktindex tar upp frågor kring *lägenheten, samt allmänna utrymmen och utemiljön*.

I Serviceindex fick Gårdstensbostäder resultatet 80,6 % (80,2 % 2014), vilket för tredje året i rad är bäst i jämförelse med hela Framtidenkoncernen. Betyget för boendeinflytande fick betyget 77,8 % (2014: 74 %) vilket var bästa betyget inom koncernen.

Nästa undersökning genomförs våren 2017.

Balanserad styrning

För att styra och utvärdera vår verksamhet och förvaltning i rätt riktning mot de övergripande målsättningarna, arbetar Gårdstensbostäder med ett balanserat

styrkort. Det har fem centrala mätområden: hyresgäster, verksamheten, välfärd, ekonomi och medarbetare, med hyresgästerna i centrum.

- Verksamheten: Målet för 2016 var 76 % för produktindex. Det överträffades då bolaget nådde 77,3 % (2014: 75 %). Genomsnittet för Framtidenkoncernen var 75,4 %.
- Hyresgäster: Målet för 2016 var 80,5 % för serviceindex. Detta överträffades något då bolaget nådde betyget 80,6 % (2014: 80,2 %, senaste mätning). Genomsnittet för Framtidenkoncernen var 78,7 %.
- Välfärd: Målet för 2016 var 180 nya arbeten. Detta överträffades kraftigt, då vi nådde 254 nya arbetstillfällen (2015: 266). Vidare fick 15 personer arbete genom social upphandling (2015: 8).
- Medarbetare: Målet för korta sjukfrånvaron var under 2 %. Resultatet för 2016 för den korta sjukfrånvaron blev 2,6 %, vilket var högre än 2015 års korta sjukskrivning 1,9 %.
- Ekonomi: Fastighetsresultatet sjönk något från 82,4 mnkr 2015 till 78,6 mnkr 2016.

Ett tryggt, rent och snyggt boende

Gårdstensbostäder arbetar aktivt och engagerat med trygghetsfrågorna. Detta görs i bred samverkan med bland andra stadsdelen, polis, föreningsliv, socialtjänst och skola. Vidare finns ett brottsförebyggande råd där aktörer i Gårdsten samverkar. Målet är att upprätthålla en trygg miljö i Gårdsten. Därför har vi fortsatt initiera och genomföra möten mellan samarbetsparterna. Trygghetsbetyget, vilket ingår i serviceindex, för hela bolaget ökade från 77,3 % till 78,4 % i 2016 års mätning.

Trygghetsgruppen med sex heltidsanställda är en konkret, trygghetsskapande åtgärd. Den ger service till hyresgäster kvällstid och helger 365 dagar om året, ett betydande bidrag till tryggheten i stadsdelen. Gruppen rapporterar, åtgärdar och följer systematiskt upp händelser och störningar. Den har ett nära samarbete med Gårdstensbostäders nio huschefer (områdesförvaltare).

I Idéum var det en välbesökt trygghetsmessa som arrangerades av Gårdstensbostäder under våren. Samarbetspartners ställde ut och höll korta presentationer om olika trygghetsskapande aktiviteter i stadsdelen. Besökarna inbjöds att diskutera trygghetsförbättringar i Gårdsten.

Trygghetsvandring tillsammans med Polisen, föreningar och Gårdstensbor arrangeras varje år. 2016 års vandring genomfördes under hösten. Vandringen resulterade dels i saker som kunde åtgärdas omgående, samt några mer långsiktiga förändringar för att skapa ett tryggare Gårdsten.

Grannsamverkansarbete har fortsatt stöttats av bolaget under året. Trygghetsgruppen har arrangerat en träff i syfte att rekrytera nya kontaktombud för Grannsamverkan. Samverkan, delaktighet och träffar med de boende är den viktigaste faktorn för att stärka både den upplevda och den faktiska tryggheten, vilket syns varje år i den sjunkande brottsstatistiken.

Huscheferna har utöver sina vanliga arbetsuppgifter ett stort ansvar inom trygghet. Till exempel åiterrapporterar Trygghetsgruppen kvällens eller helgens händelser till dessa. Genom sina dagliga morgonrundor, som är viktiga för den allmänna kvalitetshöjningen i och runt fastigheterna, stärks tillgängligheten och rundorna ger större synlighet på gårdarna.

Inför 2017 har Framtidenkoncernen beslutat att Gårdstensbostäder ska vara modell för att genomföra trygghetsskapande arbeten i samtliga utvecklingsområden i staden. Främst är det då närvaron kvällar och helger som ska prioriteras.

Läs mer om Trygghetsgruppens arbete i Trygghetsbroschyren (2017).

Vägen framåt med GRI.

Som nämndes i inledningen är detta vår första hållbarhetsredovisning inspirerad av GRI, och vi avser att för 2017 lämna en hållbarhetsredovisning enligt GRI. Vår uppfattning är att ramverket passar väl för Gårdstensbostäders verksamhet. Inte minst eftersom det stimulerar till fortsatt samarbete och dialog med våra intressenter, något som legat i Gårdstensbostäders DNA sedan starten 1997. Det är också en förutsättning för att förverkliga vision 2025.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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


Utgångspunkt för verksamheten 2016 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 äldres inflytande över sin egen vardag och att bättre möta göteborgarnas bostadsbehov. Bland målen ingår också att öka resurshushållningen, ungas möjligheter till en rik och meningsfull fritid samt upphandlingen av tjänster med sociala hänsyn. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

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

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

Gårdstensbostäder har också en mångårig erfarenhet vad gäller trygghetsskapande åtgärder. Bl a det viktiga arbetet med service 365 dagar om året, med hjälp av Trygghetsgruppen.

Se Hållbarhetsredovisningen 

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas fram med Hyresgästföreningen i Västra Sverige och baseras på marknads- och kostnadsutvecklingen. Hyresförhandlingarna för 2016 resulterade i en hyreshöjning på 0,6 %, vilket motsvarar en snitthöjning på 0,45 % (0,71 %) på helårsbasis. För åttonde året i rad kan Gårdstensbostäder per den 31 december 2016 redovisa fullt uthyrt gällande lägenheter. Omsättningsgraden var 5,3 % (8,1 %), per den 31 december 2016.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 2,2 mnkr eller 1,2 % till 192,6 mnkr år 2016 från 190,4 mnkr år 2015.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 118 kvm (1 165 kvm) ledig lokalyta. En affärslokal i Gårdstens Centrum fortsätter att användas som utställning för Gårdstens Vision 2025, som är öppen vissa tider för Gårdstensborna. Tidigare Pizzerian har upplåtits till butik för det sociala företaget Mamas Retro, som även har kvar lokalen på Kaneltorget.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 758 lägenheter om 198 404 kvm (2 734 om 197 443 kvm), 19 754 kvm lokaler (21 086) samt 2 284 bilplatser (2 245).

Hyresbortfall

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

Driftskostnader

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 3,4 mnkr, från 96,2 år 2015 till 99,6 mnkr år 2016. Per kvadratmeter blir kostnaden 456 kronor år 2016 att jämföra med 440 kronor år 2015. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan:

Värmekostnaderna har ökat med 1,7 mnkr eller 8,1 %, en ökad förbrukning noteras mellan åren. Elkostnaderna har minskat med 0,2 mnkr eller 2,0 %. En något lägre förbrukning 2016.

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

Renhållning har ökat med 0,5 mnkr eller 9,5 %. Ökad volym avfall samt en prisjustering uppåt med 4,5% mot föregående år. Reparationskostnader har minskat med 0,3 mnkr eller 2,7 %.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,0 mnkr och avser främst ökade kostnader för snöröjning/sandning mot föregående år. Driftsadministration och övriga driftskostnader har tillsammans ökat med 0,1 mnkr.

Totala underhållskostnader uppgick till 31,3 mnkr år 2016 mot 35,1 mnkr år 2015, eller 143 kr/kvm år 2016 i jämförelse med 161kr/kvm år 2015. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

Investeringar

Gårdstenshuset

Renoveringen av Gårdstenshuset vid Gårdstens Centrum har färdigställts. De 18 nya seniorlägenheterna är uthyrda och hyresgästerna har flyttat in. Likaså har nio BmSS-lägenheter färdigställts och överlämnats i stadens regi. Inflyttningen till de nya lägenheterna skedde under september 2016.

Garaget

Fokus för fastighetsutvecklingen under perioden har fortsatt varit renoveringen av centrumgaraget i östra Gårdsten. Det är det sista garaget där betongen lagas av säkerhetsmässiga skäl. Garaget består av tre plan där en del är besöksparkering för butikerna i Gårdstens centrum och en annan reserverad för uthyrning till hyresgäster. Betonglagningarna har utförts i fyra etapper där sista etappen påbörjades under 2016. Garaget beräknas vara färdigt hösten 2017. Renoveringen kommer då att ha tillfört ca 50 uthyrningsbara parkeringsplatser i centrumgaraget.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har pågått i västra Gårdsten. Alla elva gårdar är klara som planerat med byte av fönster i kök, grovkök, sovrums, förråd och trapphus på lamellhusen. Gavelfönster har bytts på loftgångshuset. Fönsterbytena är ett mångårigt projekt som kommer att pågå. Fönsterbyten i norra Gårdsten påbörjades i slutet av 2016.

Växthus Lindgården, Solhus 2

Under året har växthuset på Lindgården byggts färdigt. Gemensamma ytor och växthusodling för hyresgästerna på gården. Det invändiga arbetet fortsätter att färdigställas under 2017 och invigning blir på våren.

P-platser Muskotgatan 55

På egen mark har 20 nya uteplatser för parkering byggts. Samtliga platser hyrdes ut till 1 januari 2017.

Generationsboende

Marktilldelningen till bolaget som skedde 2014 för det planerade generationsboendet innebar att detaljplanearbetet startade. Samrådsutställning startade i december 2016 tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och samrådsmötet genomfördes den 11 januari. I samrådshandlingarna är även övriga förändringar i Dalen med; flytt av fastigheten Gårdstens Gästgiveri från leden vid R45 till Gårdstensdalen samt föreningslokaler vid Gårdstensskolans idrottshall.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2016: Centrum Garaget (etapp 4), Fönsterbyten norra Gårdsten, Solhus 4 solceller samt P-huset Saffransgatan. Dessa projekt är investeringsprojekt som aktiveras i balansräkningen och skrivs av från det datum då projektet är färdigställt.

Underhåll

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 71 badrum (71) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har även vattenmätare installerats. Markarbete på ytterligare tre gårdar har genomförts i norra Gårdsten. Andra arbeten i Gårdsten har varit fasadarbeten och hissrenoveringar.

Lägenheterna

Underhållskostnader för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är en stor post i resultaträkningen. Fortsatt betydande underhåll är viktigt för att stärka bostädernas attraktivitet för både nuvarande och tillkommande hyresgäster. I kundundersökningar är Produktindexet till största delen baserat på lägenheten. Betyget steg från 75 % till 77,3 % för hela bolaget, vilket är en kraftig ökning.

God soliditet

I samband med bokslutet har en intern värdering gjorts per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation mm. Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 465-547 kronor per kvm (450-538 kr/kvm). Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 5,2 % (5,6 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 1 625 mnkr (1 483 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav samt ökade intäkter. Det bokförda värdet uppgår till 540 mnkr (501 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 67,8 % (67,4 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2016 uppgick till 78,6 mnkr. Avvikelsen mot lagd prognos är minus 1,6 mnkr. Övervägande delen av avvikelsen är lägre hyresintäkter -1,5 mnkr samt högre övriga rörelsekostnader -0,5 mnkr.

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,50 % samt förlängde och utökade programmet för obligationsköp. Tremånadersräntan har varit negativ under hela året medan de längre räntorna steg efter det amerikanska presidentvalet då riskaptiten ökade i marknaden. Den femåriga räntan var som lägst -0,10 % i augusti och steg mot slutet av året till cirka 0,30 %. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2016 till -6,4 mnkr (-7,2 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader -0,5 mnkr (-0,6 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,7 mnkr, vilket beror på lägre räntenivåer under 2016.

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

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 275,0 mnkr (273,6 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,5 % (45,6%).

Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 134,8 mnkr (1 053,5 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,8 % (67,4%).


De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 300,0 mnkr (300,0 mnkr).

Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 18,5 % (20,2%). Från och med 2012 sker all upplåning via moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden.

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt från verksamhetsmålen ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. Inom koncernen finns ett Internkontrollråd med samtliga bolag inom koncernen representerade. Varje år diskuterar ledningsgruppen i Gårdstensbostäder AB risker för bolaget och hur dessa ska kontrolleras. Detta leder till framtagandet av den årliga internkontrollplanen där verksamhetsdelar och processer stickprovgranskas. Under året går ledningsgruppen igenom de granskningar som görs löpande. På internkontrollplanen för 2016 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid testning under året.

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

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

Riktlinjer och policys

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

Utsikter för 2017

En förutsättning för Gårdstensbostäders fortsatta utveckling är att förverkliga Gårdstens Vision 2025. Det är därför viktigt att aktiviteterna med samrådsutställningar och detaljplaneutställningar fortsätter i Gårdsten. Det är Botrygg, Serneke och Egnahemsbolaget som är aktörer i nordöstra Gårdsten samt kring Gårdstens Centrum med bostadsbyggande. Dessa två områden ingår i stadens jubileumssatsning BoStad 2021.

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

Trygghetsfrågorna ligger högt på bolagets agenda. Det är viktig erfarenhet från bolagets start 1997 att fortsatt fokusera på detta. En trygghetsgrupp 365 dagar om året som jobbar kvällar och helger är därför mycket viktigt för bolaget. Dessutom ser vi att konceptet för detta nu kommer införas i fler områden i Göteborg.

Gårdstensbostäder har nått stora framgångar under sina 20 år. Bolaget har en kontinuitet som fastighetsförvaltningsbolag, samtidigt som verksamheten fortfarande har förmåga att vara nyskapande. Bolagets hyresgäster har dagligen höga krav och förväntningar på service och underhåll, vilket bolaget finansierar med egna medel. Den höga arbetslösheten i Gårdsten är dock en fortsatt utmaning.

Bolaget firar 2017 20-årsjubileum vilket kommer synas på olika sätt under året.

Andelen elever som klarar sin skolgång med godkända betyg är en annan utmaning, framförallt för nyanlända elever. 23 % (24 %) av eleverna som avslutade grundskolan var nyanlända, vilka har svårt att klara skolgången på grund av språket. 39,2 % (24 %) av samtliga niondeklassare nådde sina mål i alla ämnen. Siffran varierar beroende på nyanlända. Ytterligare år med hjälp av stiftelsen Läxhjälpen bidrar till en fortsatt gynnsam utveckling, där en utökning av elever är planerad.

Sammantaget kommer detta att påverka Gårdstensbostäder. Det ställer höga krav på organisation och målstyrning, varför delaktighet och engagemang är en fortsatt primär framgångsnyckel.

Bolagets utmaningar är fortsatt:

- Att vårda och stärka den position som Gårdsten uppnått ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta ska göras med fortsatt helhetssyn inom den sociala dimensionen i samspel mellan medarbetare, bolagets ledning och de boende.
- Bolaget måste fortsätta sätta vardagsfrågorna i centrum och med nytänkande, hårt arbete och sparsamhet utifrån den ekonomiska dimensionen utveckla Gårdsten på affärsmässiga villkor.
- Att med kraft fortsätta utveckla området i sin helhet utifrån den ekologiska dimensionen. Exempel på detta är den fortsatta utvecklingen och satsningen på solceller, växthus och odlingslotter.
- Att i nära samverkan med kommun, näringsliv och övriga intressenter integrera Gårdsten med övriga stadens liv och förutsättningar, vilket visat sig vara en framgångsrik "Gårdstensmodell".

Vår omvärld

Årets stora händelser på de finansiella marknaderna var utan tvekan Storbritanniens folkomröstning om utträde ur EU i juni och det amerikanska presidentvalet i november. Resultatet av den brittiska folkomröstningen skapade initialt stora rörelser med börsfall, ränteras och ökad politisk osäkerhet. Börserna återhämtade sig redan efter några dagar medan det internationella ränteläget förblev kvar på en mycket låg nivå. Reaktionerna efter Donald Trumps seger i USA däremot blev de motsatta då de långa marknadsräntorna kraftigt steg till följd av en befarad ökad risk i den amerikanska ekonomin efter Trumps löften om skattesänkningar och stora infrastruktursatsningar. I december höjde den amerikanska centralbanken FED styrräntan igen efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad. Eurozonens utveckling var långsammare och präglades av flyktingkris och terrordåd. Den europeiska centralbanken ECB förde en expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer som förlängdes mot slutet av året men med en lägre volym.

Sverige

Utvecklingen av den svenska ekonomin var god under året men med en tillväxttakt som bromsade upp efter den snabba uppgången förra året. Tillväxten drevs främst av en starkare export, bostadsinvesteringar samt ökad privat och offentlig konsumtion. Sysselsättningen ökade också under året, framförallt i den offentliga sektorn bland annat till följd av flyktingströmmarna. Kronan försvagades mot dollarn till cirka 9,10 kr och mot euron till cirka 9,55 kr vilket gynnade exportindustrin. Göteborgsregionen är beroende av exportmarknaden där både USA och Storbritannien är bland de största marknaderna.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan till negativa 0,50 % i februari. Mot slutet av året förlängdes programmet för obligationsköp i ett halvår med ytterligare 30 miljarder kronor. Trots det låga ränteläget och den svaga kronan var inflationen låg under året. Till följd av

den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan -0,3 % i början av året till -0,6 % mot senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. De längre räntorna föll kraftigt efter den brittiska folkomröstningen där även den femåriga räntan blev negativ. Efter det amerikanska valet steg de längre räntorna kraftigt och femårsräntan återvände till positiva nivåer och uppgick till cirka 0,30 % mot slutet av året.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2017.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,31 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansiering

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 67,8 % (67,4%). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Känslighetsanalys

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

Finansnettots räntekänslighet 2017-2019, mnkr

Ränteantagande	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	-6,4	-5,1	-4,4	-4,1
Räntenivå +1% -enhet		-5,9	-5,5	-5,7 _↓

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	259 184 703
Erhållet aktieägartillskott	1 560 000
Förändring fond för utvecklingsutgifter	- 1 110 153
Årets resultat	13 011 893
Summa	272 646 443

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

I ny räkning balanseras	272 646 443
Summa	272 646 443

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

Nedan gäller endast de allmännyttiga bostadsföretagen

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition, där bolaget inom ramen för koncernens innehav av allmännyttiga bostadsaktiebolag, täcker systerbolags skattemässiga underskott. Någon värdeöverföring har inte skett från bolaget då det lämnade koncernbidraget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Resultat och ställning

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

Sammandrag av verksamheten

* År 2012 är upprättat enligt gamla redovisningsprincipen.

Övriga år är upprättat enligt K3-regler.

	2016	2015	2014	2013	2012 *
Resultaträkning					
Hysesintäkter	192 586	190 377	188 279	183 544	180 201
Driftskostnader	-99 553	-96 225	-94 410	-91 868	-97 875
Underhållskostnader	-31 264	-35 108	-37 145	-33 770	-40 694
Fastighetsskatt	-4 221	-3 326	-3 326	-3 315	-4 299
Driftsöverskott	62 276	60 354	57 047	58 393	42 558
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-20 710	-19 019	-19 703	-18 760	-17 129
Bruttoresultat	41 566	41 335	37 344	39 633	25 429
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-7 835	-7 964	-7 390	-7 052	-7 338
Övriga kostnader i rörelsen	-8 591	-6 596	-5 989	-6 149	-6 509
Rörelseresultat	25 140	26 775	23 965	26 432	11 582
Finansiella poster hänförliga till skulder	-6 448	-7 207	-8 541	-9 535	-11 783
Finansnetto	-6 436	-7 162	-8 434	-9 501	-11 622
Resultat efter finansnetto	18 704	19 613	15 531	16 931	-40
Resultat före skatt	16 775	26 775	12 707	13 332	6 960
Balansräkning					
Fastigheter	540 263	501 059	492 139	502 935	503 676
Övriga anläggningstillgångar	66 522	79 591	81 602	70 850	73 985
Omsättningstillgångar	28 216	49 505	27 568	18 371	9 692
Eget kapital	274 959	273 647	252 832	244 358	239 120
Obeskattade reserver	17 589	17 661	7 823	4 999	0
Avsättningar	0	0	0	852	0
Räntebärande skulder	300 000	300 000	300 000	300 000	308 906
Rörelseskulder	42 453	38 847	40 654	41 947	39 327
Balansomslutning	635 001	630 155	601 309	592 156	587 353
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	198 404	197 443	197 443	197 443	197 443
Lokalyta, kvm	19 754	21 086	20 693	21 001	21 001
Lägenheter, antal	2 758	2 734	2 734	2 734	2 736
Parkeringsplatser, antal	2 284	2 245	2 245	2 198	2 169
Investeringar	48 857	30 132	21 437	18 790	2 683
Taxeringsvärden	1 333 612	966 008	966 008	966 008	998 837
Avkastningsvärde	1 625 072	1 483 175	1 225 475	1 129 572	1 078 115
Finansiering					
Soliditet (%)	45,5	45,6	43,1	41,9	40,7
Justerad soliditet (%)	67,8	67,4	65,0	63,6	60,2
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,1	6,4	5,1	4,7	2,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3
Genomsnittlig låneränta (%)	2,1	2,4	2,8	3,1	3,7
Kassaflöde, exkl. investeringar	39 414	38 632	35 234	35 691	17 089
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	9	9	9	9	6
Avkastning på totalt kapital (%)	4	4	4	4	2
Avkastning på eget kapital (%)	7	7	6	7	0
Personal					
Medelantal anställda	50	49	50	46	45
Sjukfrånvaro (%)	3,7	2,9	3,4	1,3	1,4

Gårdstensbostäder AB

Org nr 556536-0277

	2016	2015	2014	2013	2012 *
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	889	886	876	863	846
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-2	-4	-1	-1	-2
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	413	439	373	361	396
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm) *	-183	-216	-206	-181	-144
Driftkostnader (kr / kvm)	-456	-440	-433	-421	-448
Underhållskostnader (kr / kvm)	-143	-161	-170	-155	-186
Centrala kostnader (kr / kvm)	-36	-36	-34	-32	-34
Driftöverskott (kr / kvm)	210	210	200	207	131
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	11	6	27	29	25

* gäller uthymingsbar yta

Utfall balanserat styrkort

Serviceindex**	81	-	80	81	-
Produktindex**	77	-	75	77	-
NBI, NöjdBoendeindex	-	-	-	-	65
NMI, NöjdMedarbetarindex	-	-	-	-	-
MMI, Motiverad medarbetarindex ***	-	-	77	72	-
Inflytande	77,8	-	-	-	64
Miljö	-	-	-	-	73
Fastighetsresultat **	78 605	82 384	81 758	80 031	38 115

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

* År 2012 är upprättat enligt gamla redovisningsprincipen.

Övriga år är upprättat enligt K3-regler.

** Nytt index från 2013.

*** Undersökningen gjort 2016 men resultat redovisas 2017.

Definitioner**Fastigheter**

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthymingsbar yta vid årets slut

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Justerad soliditet

Eget kapital plus 78% av obeskattad reserv plus 78% av övertvärde fastigheter genom summa tillgångar plus övertvärde fastigheter minus uppskjuten skattefordran avseende fastigheter

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

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

Direktavkastning

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthymingsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

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

För år 2012 och innan inkluderades underhållet i driftöverskottet (ingen omräkning är gjord för dessa år)

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2016	2015
Intäkter			
Hysesintäkter	2	192 586	190 377
Förvaltningsintäkter	3	4 728	4 636
Summa intäkter		197 314	195 013
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-99 553	-96 225
Underhållskostnader		-31 264	-35 108
Fastighetsavgift/-skatt		-4 221	-3 326
		-135 038	-134 659
Driftsöverskott		62 276	60 354
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	8	-20 710	-19 019
Bruttoresultat		41 566	41 335
Centrala kostnader	5	-7 835	-7 964
Övriga kostnader i rörelsen	6	-8 591	-6 596
Rörelseresultat	7, 29	25 140	26 775
Finansiella intäkter		12	45
Finansiella kostnader		-6 448	-7 207
Finansnetto	9, 26	-6 436	-7 162
Resultat efter finansiella poster	27	18 704	19 613
Förändring periodiseringsfond		-	-
Avskrivning utöver plan		71	-9 838
Erhållna koncernbidrag		-	17 000
Lämnade koncernbidrag		-2 000	
Bokslutsdispositioner	10	-1 929	7 162
Resultat före skatt		16 775	26 775
Skatt på årets resultat	11	-3 763	-5 960
Årets resultat		13 012	20 815

Intäkter

Hyresintäkterna var 192,6 mnkr år 2016 att jämföra med 190,4 år 2015. Ökningen är 2,2 mnkr eller 1,2 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 0,45% (0,60% från 1 april), inklusive hyressättningsavgiften eller 1,1 mnkr avseende lägenhetshyror. Intäkter från individuell mätning har ökat med 0,1 mnkr. Intäkter från 18 st nya seniorlägenheter har genererat 0,4 mnkr för perioden september - december.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,4 mnkr och från P-automater en minskning med 0,1 mnkr. I antal har parkeringsplatserna ökat med 39 stycken jämfört med föregående år. Bruttointäkter lokaler har minskat med 0,3 mnkr. Hyresbortfallet har minskat med 0,6 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har minskat med 0,3 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har minskat med 0,3 mnkr. I bortfallet för lägenheter ingår avställda lägenheter pga ombyggnation samt hyresrabatter för de hyresgäster som berörts av ombyggnationen. Per den 31 december 2016 fanns inga outhyrda lägenheter.

Hyresbortfall, mnkr	2016	2015
Lägenheter	-0,5	-0,8
Lokaler	-3,6	-3,9
Övrigt	-0,8	-0,8
	<u>-4,9</u>	<u>-5,5</u>

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

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 3,4 mnkr eller 3,5 %, från 96,2 mnkr 2015 till 99,6 mnkr år 2016. De taxebundna kostnaderna står för 49,3% av driftskostnaderna eller ca 49,0 mnkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan. Värme kostnaderna har ökat med 1,7 mnkr eller 8,1% och beror på ökad förbrukning mellan åren. Elkostnaderna har minskat med 0,2 mnkr eller 2,0%. Något lägre förbrukning 2016. Vattenkostnaderna har ökat med 0,5 mnkr eller 5,5%, vilket både beror på höjd vattentaxa samt ökad förbrukning. Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen. Fastighetsskötsel har ökat med 1,0 mnkr och avser främst ökade kostnader för snöröjning /sandning. Renhållning har ökat med 0,5 mnkr eller 9,5%. Ökad volym avfall mot föregående år samt en prisjustering uppåt 4,5%. Driftsadministration har ökat med 0,9 mnkr och avser till största delen ökade totala personalkostnader samt IT tjänster som har ökat med 0,2 mnkr. Övriga driftskostnader har minskat med 0,8 mnkr och består av poster åt olika håll. De största posterna är lägre kundförluster 0,8 mnkr, lägre kostnader för bredbandsdrift 0,7 mnkr. Ökade kostnader avseende juridik 0,2 mnkr, bygglovsavgift och detaljplaner 0,4 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 456 kronor år 2016 att jämföra med 440 kronor år 2015.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 31,3 mnkr år 2016 mot 35,1 mnkr år 2015, eller 143 kr/kvm år 2016 i jämförelse med 161 kr/kvm år 2015.

Under 2016 har fogning av husfasader på de sista huskropparna på Salviagatan gjorts inklusive sanering av PCB. Salviagatan är nu helt klar. Sanering av PCB i balkongerna på läghuset Muskotgatan gjordes också under 2016.

Fönsterbyten har fortsatt under året i västra Gårdsten. Samtliga elva gårdar är nu klara med byten av köks-, grovköks-, sovrums-, förråds- och trapphusfönster på lamellhusen och gavelfönster har bytts på loftgångshuset. Detta är ett mångårigt projekt som fortlöper 2017 och framåt. Under slutet av 2016 påbörjades fönsterbyten i norra Gårdsten. För större delen av fastigheterna har majoriteten av fönstren bytts ut varför fönsterbytena har aktiverats i balansräkningen. I höghuset har en mindre andel fönster bytts ut och fönsterbytena anses inte utgöra någon väsentlig del av de befintliga fönsterkomponenterna, varför utgifterna kostnadsförs.

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

Utemiljö och gårdar i norra Gårdsten har gjorts iordning, 3 stycken gårdar har renoverats upp under 2016.

Underhåll av garaget på Kaneltorget har genomförts under 2016. Byte av dagvattenledningar samt målning utvändigt av en fasad.

Underhåll av 9 stycken hissar i området har gjorts.

Under 2016 har 71 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra området. I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare.

Ett flertal vitvaror i västra Gårdsten har bytts ut på grund av höga reparationskostnader på de gamla.

Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten har höjts på grund av nya taxeringsvärden för 2016. En ökning med 0,9 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 1,9 mnkr, från 60,4 mnkr år 2015 till 62,3 mnkr år 2016. Ökningen mellan åren förklaras av ökade hyresintäkter samt lägre underhållskostnader mot föregående år. Därtill kommer ökade driftskostnader samt högre fastighetskatt.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr
Nedskrivning

Totala avskrivningar

<u>2016</u>	<u>2015</u>
-20,7	-19,0
-	-
<u>-20,7</u>	<u>-19,0</u>

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 7,8 mnkr för 2016 att jämföra med 8,0 mnkr för 2015. Lägre kostnader för skattejurist samt lägre personalkostnader utgör skillnaden.

Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsökningen är 2,0 mnkr (30%) där större delen utgör ökade personalkostnader. Bolagets satsning på ungdomsarbete under året har ökat med 0,2 mnkr jämfört med 2015.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2016 i jämförelse med år 2015 har minskat räntekostnaderna med 0,7 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2016 totalt 6,3 mnkr att jämföra med 7,0 mnkr år 2015.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 6,4 mnkr år 2016 mot 7,2 mnkr år 2015.

Resultat efter finansnetto

Samttaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 18,7 mnkr för år 2016 i jämförelse med år 2015 som gav 19,6 mnkr.

Bokslutsdispositioner

2016 års bokslutsdispositioner består utav två poster, avskrivningar utöver plan samt lämnat koncernbidrag.

Föregående år erhöll bolaget ett koncernbidrag på 17 mnkr.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,05 mnkr och uppskjuten skatt på 3,7 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader.

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

BALANSRÄKNING

35

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1 981	1 498
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 28	540 263	501 059
Inventarier	14	10 928	11 640
Pågående ny-/ombyggnationer	15	7 681	16 807
Summa materiella anläggningstillgångar		558 872	529 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjutna skattefordringar	17	45 892	49 606
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 932	49 646
Summa anläggningstillgångar		606 785	580 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 003	2 100
Fordringar hos koncernföretag	18	24 764	43 887
Övriga fordringar		1 469	2 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	975	1 390
Summa korta fordringar		28 211	49 504
Kassa och bank		5	1
Summa omsättningstillgångar		28 216	49 505
SUMMA TILLGÅNGAR		635 001	630 155

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Belopp i tkr</i>			
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		1 110	-
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		2 310	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		259 637	251 632
Årets resultat		13 012	20 815
Summa fritt eget kapital		272 649	272 447
Summa eget kapital		274 959	273 647
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2014		400	400
Ack avskrivningar utöver plan		17 189	17 261
Summa obeskattade reserver	20	17 589	17 661
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	-
Summa avsättningar		0	0
Låneskulder, långfristiga räntebärande			
	21, 22, 28		
Skuld till moderbolaget		300 000	300 000
Summa låneskulder		300 000	300 000
Rörelseskulder, kortfristiga ej räntebärande			
Leverantörsskulder		15 491	14 165
Skulder till koncernföretag		2 329	495
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		679	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23 954	23 485
Summa rörelseskulder		42 453	38 847
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		635 001	630 155

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 26,1 mnkr från 580,6 mnkr vid föregående årsskifte till till 606,8 mnkr per 31 december 2016. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen har ett fastighetssystem som togs i bruk i mars 2012.

Inköp har gjorts till en ny hemsida under 2015 och 2016, den togs i bruk september 2016 och aktiverades med 1,2 mnkr.

Koncernens gemensamma intranät har upparbetade kostnader på 0,6 mnkr, varav 0,3 mnkr är genererade under 2016.

Avskrivningar under 2016 uppgår till 0,7 mnkr. Inköp totalt 1,2 mnkr under året.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 29,4 mnkr.

Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 49,5 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 18,2 mnkr samt utrangeringar 1,9 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 3,7 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren minskat med 21,3 mnkr, från 49,5 mnkr vid föregående årsskifte till årets 28,2 mnkr.

Avvikelsen är hänförlig till minskade fordringar hos koncernföretag, 19,1 mnkr, vilket till största del avser föregående års koncernbidrag som bokades som fordran (17 mnkr).

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 1,3 mnkr. Bundet kapital har ökat med 1,1 mnkr.

Fond för utvecklingsutgifter från och med 2016 utgör den ökningen. Fritt eget kapital har ökat med 0,2 mnkr.

Utdelning med 13,3 mnkr, aktieägartillskott 1,6 mnkr samt årets resultat 13,0 mnkr utgör förändringen.

Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

Inga avsättningar under 2016 och 2015.

Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år.

Den totala skulden per 31 december 2016 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 3,6 mnkr mellan åren. År 2015 redovisades 38,8 mnkr mot 42,5 mnkr år 2016 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 15,5 mnkr år 2016 mot 14,2 mnkr år 2015.

Skulder till koncernföretag har ökat med 1,8 mnkr och står för merparten av ökningen under rörelseskulder.

Lämnat koncernbidrag är bokat som skuld, 2,0 mnkr. Övriga kortfristiga skulder är nästan oförändrat.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter var 24,0 mnkr år 2016 och ligger i nivå med föregående år då 23,5 mnkr redovisats. För 2016 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2015.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Fond för utvecklingsutgifter	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01	1 000	0	200	251 632
Utdelning				0
Årets resultat				20 815
Utgående balans 2015-12-31	1 000	0	200	272 447
Ingående balans 2016-01-01	1 000	0	200	272 447
Förändring fond för utvecklingsutgifter		1 110		-1 110
Erhållna aktieägartillskott				1 560
Utdelning				-13 260
Årets resultat				13 012
Utgående balans 2016-12-31	1 000	1 110	200	272 649

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Från och med 1 januari 2016 ska det inom bundet eget kapital, på egen rad, finnas ett belopp som motsvarar summan av årets inköp avseende immateriella utvecklingskostnader. Under 2016 har 1110 tkr redovisats på Fond för utvecklingsutgifter, vilket motsvarar bokfört värde efter avdrag för årets avskrivningar.

Den föreslagna utdelningen motsvarades av ett erhållet koncernbidrag 2015 (som redovisades över resultaträkningen). Ingen värdeöverföring ägde rum.

↓

Kassaflödesanalys

39

Belopp i tkr

		2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		25 140	26 775
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	20 786	19 093
Erhållen finansiella intäkter		12	45
Erlagd ränta		-6 540	-7 281
Erhållna räntebidrag		-	-
Betald skatt		797	-435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 195	38 197
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	6 704	-6 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 899	31 808
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-48 857	-30 132
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 778	-1 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 635	-31 808
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån			
Kapitalöverföring utdelning		-13 260	-
Kapitalöverföring koncernbidrag		17 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 740	0
Årets kassaflöde		4	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		5	1
Outnyttjade kreditlöften		0	0
Summa disponibla medel		5	1
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-299 999	-299 999
Minskning/Ökning av räntebärande låneskuld		-	-
Ökning/minskning av likvida medel		4	-
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-299 995	-299 999

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren ökat med 15,1 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2016 är rörelseresultatet positivt, 25,1 mnkr att jämföra med 2015 då rörelseresultatet var 26,8 mnkr, en minskning med 1,6 mnkr. Lägre erlagda räntekostnader vilket påverkat kassaflödet positivt med 0,7 mnkr. Kassaflödet från betald skatt uppgår till 0,8 mnkr för 2016 till följd av att fordringar för skatt att betala har ökat. Jämfört med föregående år innebär det 1,2 mnkr högre kassaflöde från betald skatt. Merparten av den resterande skillnaden mellan åren är minskade kortfristiga fordringar samt ökade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet positivt med 13,1 mnkr. Justeringsposter har ökat med 1,7 mnkr. Justeringsposterna består utav årets avskrivningar samt utrangeringar.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har ökat med 18,8 mnkr mellan åren. Garaget i Gårdstens centrum etapp 3, Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS, Solhus 2 Växthus, P platser Muskot 55 samt fönsterbyten i västra Gårdsten var de projekt som färdigställdes under 2016. Övriga projekt fortlöper över årsskiftet. Totalt sett har bolaget investerat 50,6 mnkr år 2016 i jämförelse med 31,8 mnkr år 2015.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 0 mnkr 2015 och 3,7 mnkr 2016. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en 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, uthytningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

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

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

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

Inventarier

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

42

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Affärsområde och geografiska områden

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

Not 2 Hyresintäkter

	2016	2015
Bostäder	176 333	174 469
Lokaler	8 076	7 989
Övrigt	8 177	7 919
	<u>192 586</u>	<u>190 377</u>

För åttonde året i rad finns per 31 december 2016 inga outhyrda lägenheter i bolaget. Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9-12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

	2016	2015
Inom ett år	8 048	7 901
Mellan ett och fem år	11 751	10 968
Senare än fem år	-	268
Summa	<u>19 799</u>	<u>19 137</u>

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2016	2015
Förvaltningsuppdrag	887	468
Kravavgifter	234	303
Övrigt	3 607	3 865
	<u>4 728</u>	<u>4 636</u>

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

Övrigt utgörs också till stor del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredbadd.

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Värme	-23 570	-21 821
El	-10 713	-10 930
Vatten	-8 854	-8 392
Renhållning	-5 876	-5 367
Fastighetskötsel	-20 320	-19 277
Reparationer / löpande underhåll	-11 530	-11 847
Driftsadministration	-13 427	-12 524
Övriga driftskostnader	-5 263	-6 067
	<u>-99 553</u>	<u>-96 225</u>

Leasinguppgifter

	2016	2015
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-461	-474
Inom ett år	-461	-237
Mellan ett och fem år	-283	-237
Senare än fem år	-	-

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner samt elbilar.

Not 5 Centrala kostnader

	2016	2015
Centrala kostnader	-6 288	-6 426
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-1 491	-1 482
	<u>-7 835</u>	<u>-7 964</u>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer

I centrala kostnader ingår arvoden enligt nedan.

	2016	2015
Revisionsarvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	-116	-182
Revisionsverksamhet utöver uppdraget	-	-
	<u>-116</u>	<u>-182</u>

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -14 tkr (-9 tkr).

Not 6 Övriga kostnader i rörelsen

	2016	2015
Gårdstensbyrån	-1 057	-759
Trygghetsgruppen	-5 177	-4 156
Ungdomsarbeten	-1 220	-1 012
Utvecklings- och utredningsprojekt	-1 137	-669
	<u>-8 591</u>	<u>-6 596</u>

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 273	-1 177
Övriga anställda	-14 123	-13 582
Summa löner och ersättningar	<u>-15 396</u>	<u>-14 759</u>

Pensionskostnader

VD	-425	-425
Övriga anställda	-1 419	-1 249
Summa pensionskostnader	-1 844	-1 674

Övriga sociala kostnader	-5 423	-5 084
	-5 423	-5 084

Summa personalkostnader	-22 663	-21 517
--------------------------------	----------------	----------------

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare**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 2016:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-100	-	-	-100
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1 173	-3	-425	-1 601
Övr. ledande befattningshavare	-1 927	-8	-422	-2 357
	-3 200	-11	-847	-4 058

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

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

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

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

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

I pensionskostnad ovan ingår även ett engångsbelopp på 79 tkr avseende främst lönevaxling.

Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

För VD gäller följande:

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

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

Avgångsvederlaget är ej tjänstepensions- eller semesterlönegrundande.

Belopp i tkr

46

Medelantal anställda

	2016	2015
Kvinnor	19	20
Män	31	29
	<u>50</u>	<u>49</u>

Per 31 december hade bolaget 30 tillsvidareanställda. I medeltalsvärdet ingår de skapade ungdomsarbetena.

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse	2016	2015
Kvinnor	3	4
Män	4	3
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	2	2

Not 8 Av- och nedskrivningar

2016 2015

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen

Immateriella anläggningstillgångar	-682	-597
Markanläggningar	-1 189	-1 152
Byggnader	-17 590	-16 215
Inventarier	-1 249	-1 055
	<u>-20 710</u>	<u>-19 019</u>

**Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader
Avskrivning av inventarier**

-76 -74

Summa avskrivningar

-20 786 -19 093

Not 9 Finansnetto

2016 2015

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

Räntetäckter från koncernbolag	1	32
Räntetäckter avseende omsättningstillgångar, externa	9	11
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	<u>12</u>	<u>45</u>

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader till koncernbolag	-6 280	-7 029
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-146	-148
Räntekostnader, externa	-3	-11
Övriga finansiella kostnader, externa	-19	-19
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	<u>-6 448</u>	<u>-7 207</u>

Finansnetto

-6 436 -7 162

Not 10 Bokslutsdispositioner

2016 2015

Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Avskrivningar utöver plan	71	-9 838
Erhållet koncernbidrag	-	17 000
Lämnade koncernbidrag	-2 000	-
Summa bokslutsdispositioner	<u>-1 929</u>	<u>7 162</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat	2016	2015
Aktuell skatt	-48	-154
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-3 715	-5 806
Skatt på årets resultat	-3 763	-5 960

Belopp i tkr

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

	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	16 775	26 775
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	-3 691	-5 891
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-72	-14
Justeringar avseende tidigare år	-	-55
Redovisad skatt på årets resultat	-3 763	-5 960

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Ingående balans	3 638	2 957
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	1 165	681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 803	3 638
Ingående avskrivningar	-2140	-1543
Årets avskrivningar	-682	-597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 822	-2 140
Utgående planenligt restvärde	1 981	1 498

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem.

Not 13 FörvaltningsfastigheterBokfört värde

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

Mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets försäljningar	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Återförd nedskrivning	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	0	0
Taxeringsvärde	333 120	230 174

Markanläggningar

		2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde		22 541	22 541
Inköp		-	-
Omklassificeringar		4 586	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>27 127</u>	<u>22 541</u>
Ingående avskrivningar		-9 322	-8 170
Årets avskrivningar		-1 189	-1 152
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-10 511</u>	<u>-9 322</u>
Utgående planenligt restvärde		16 616	13 219
Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr
Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS (uteplatser, träd mm)	2016	2 912	-
P platser Muskotg 55	2016	1 674	-
		<u>4 586</u>	-

Byggnader

		2016-12-31	2015-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		649 481	626 325	
Inköp		-	-	
Försäljningar/utrangeringar		-3 709	-3 105	
Omklassificeringar		53 397	26 261	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>699 169</u>	<u>649 481</u>	
Ingående nedskrivningar		-444	-444	
Återförd nedskrivning		-	-	
Årets nedskrivningar		-	-	
Utgående ackumulerade nedskrivningar		<u>-444</u>	<u>-444</u>	
Ingående avskrivningar		-170 548	-158 011	
Försäljningar/utrangeringar		1 853	2 132	
Årets avskrivningar		-15 160	-14 669	
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-183 855</u>	<u>-170 548</u>	
Utgående planenligt restvärde		514 870	478 489	
Redovisade omklassificeringar:	År	Tkr	Tkr	
Centrum Garaget Etapp 2 (2015) Etapp 3 (2016)	Gårdsten 6:3	2015/2016	10 337	15 966
Solhus 3 solceller Peppargatan	Gårdsten 12:1:	2015	-	3 458
Solhus 2 Växthus	Gårdsten 12:1:	2016	5 440	-
Fönsterbyte Västra Gårdsten	Gårdsten 12:1:	2015/2016	3 264	6 837
Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS	Gårdsten 6:3	2016	34 356	-
			<u>53 397</u>	<u>26 261</u>

Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 453
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-2 128	-1 555
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-574	-573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 702	-2 128
Utgående planenligt restvärde	8 777	9 351

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	540 263	501 059
Taxeringsvärde byggnad	1 000 492	735 834
Summa taxeringsvärde, mark och byggnad	1 333 612	966 008
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	748 863	726 544

Avkastningsvärde

	2016	2015
Ingående avkastningsvärde	1 483 175	1 225 475
Investeringar	49 470	31 127
Värdetförändring	92 427	226 573
Utgående avkastningsvärde	1 625 072	1 483 175


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

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är åldersberoende och uppgår för bolagets bostäder till 465-547 (450-538) kr/kvm och för lokaler till 328-403 (319-394) kr/kvm.

Ett kostnadstillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bolaget är 5,2 % (5,6%). För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 9,3% (9,3%).

Hysesintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 192,6 mnkr (190,4 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 135,0 mnkr (134,7 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 48,9 mnkr (30,1 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 7,7 mnkr (16,8 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 1 625 mnkr (1 483 mnkr) 

Not 14 Inventarier**Belopp i tkr**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 939	18 107
Försäljning/utrangering	-	- 190
Omklassificering	-	27
Inköp	613	995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 552	18 939
Ingående avskrivningar	-7 299	-6 360
Försäljning/utrangering	-	190
Årets avskrivningar	-1 325	-1 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 624	-7 299
Utgående planenligt restvärde	10 928	11 640

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

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	16 807	12 989
Under året nedlagda kostnader	48 857	30 132
Omklassificeringar	-57 983	-26 314
Utgående balans	7 681	16 807

Redovisade pågående projekt:	År	2016-12-31	2015-12-31
Centrum Garaget Gårdsten 6:3	2015/2016	2 871	3 035
Muskot 10 Seniorlägenheter 6:3	2015	-	13 321
Solhus 2 Växthus 12:15	2015	-	451
Fönsterbyte norra Gårdsten 3:13	2016	1 820	-
Solhus 4 solceller 12:15	2016	2 946	-
P-huset Saffransgatan	2016	44	-
		7 681	16 807

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
Utgående balans	40	40

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV

Not 17 Uppskjuten skattefordran

Temporära skillnader föreligger beroende på att skattemässigt värde på förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns.

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	49 606	55 412
Årets förändring av temporära skillnader	-3 714	-5 806
Utgående balans	45 892	49 606

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	45 892	49 606
Underskottsavdrag	-	-
Uppskjutna skattefordringar, netto	45 892	49 606

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

2016-12-31 2015-12-31

Moderbolaget avseende koncernbidrag	-	17 000
Aktieägartillskott	1 560	-
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	23 128	26 701
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	76	186
	24 764	43 887

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetald försäkring	31	172
Förutbetalda arrenden/tomträttsavg.	190	192
Upplupna parkeringsintäkter	140	-
Övrigt	614	1 026
	975	1 390

Not 20 Obeskattade reserver

2016-12-31 2015-12-31

Periodiseringsfond	400	400
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	17 189	17 261
Summa obeskattade reserver	17 589	17 661

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

Not 21 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr

	2016-12-31		2015-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0

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

Not 22 Skuldernas förfallotider samt outnyttjade kreditavtal

Skuld till moderbolaget är långfristigt och förfaller senare än 5 år. All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

Samtliga kortfristiga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader lån	476	568
Upplupna sociala avgifter	413	407
Upplupna personalkostnader	2 520	2 473
Upplupna kostnader för underhåll	-	-
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	4 971	5 554
Förutbetalda hyresintäkter	14 944	13 799
Övrigt	630	684
	23 954	23 485

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	2016-12-31	2015-12-31
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	682	597
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	18 248	17 523
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-	-
Resultat försäljning av anl tillgångar	-	-
Utrangeringsförlust komponent	1 856	973
	20 786	19 093

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2016-12-31	2015-12-31
Ökning (-)/minskning(+) av kortfr fordringar	3 448	-4 937
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	3 256	-1 452
	6 704	-6 389

Not 26 Finansiering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Den är reglerad Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se risk- och känslighetsbeskrivning på sidan 9-10.

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2016 till -6,4 mnkr (-7,2 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,5 mnkr (-0,6 mnkr). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,7 mnkr, vilket beror på lägre räntekostnader under 2016.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 275,0 mnkr (273,6 mnkr) och soliditeten uppgick till 45,5 procent (45,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 134,8 mnkr (1 053,5 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 67,8 procent (67,4). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lånet i cert-strukturen har förfall längre än 5 år. Bolaget har även tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 27 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

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

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

Intäkter	2016	2015
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,4%	0,2%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	1,9%	1,7%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,5%	3,6%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	35,8%	35,2%

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

Not 28 Ställda säkerheter

Från och med 2012 sker all upplåning via moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. De fastighetsinteckningar som är uttagna finns i eget förvar.

Not 29 Ansvarsförbindelser

Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.

2016	2015
295	279

Angered den 7 februari år 2017



Mariette Hilmersson
Ordförande



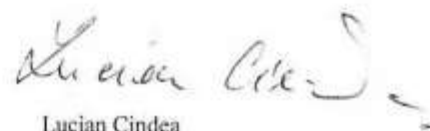
Asha Adnan



Marck Hom



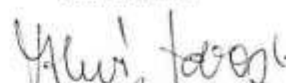
Lars Svensson



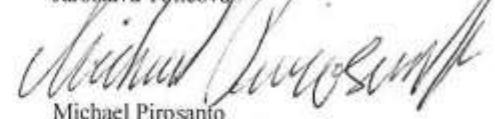
Lucian Cindea



Roland Smith

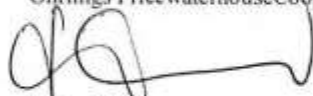


Jaroslava Toliceva



Michael Pirovano
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2017



Gerhard Annvik
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor



Tove Adlerberth
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gårdstensbostäder AB för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 19-53 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gårdstensbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 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 1-18 och 58. Det är styrelsen och den 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 den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den 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 den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Gårdstensbostäder AB för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gårdstensbostäder AB enligt god revisionsssed 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 den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Karin Olsson', written in a cursive style.

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2016

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556536-0277

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gårdstensbostäder AB:s verksamhet under år 2016.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2017



Tove Adlerberth
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Gerhard Annvik
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Fastighetsbestånd

Fastighet	Vårdeår	Lägenheter antal	area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	126 200	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1980	541	39 473	1 019	40 492	258 112	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	447	32 831	3 827	36 658	221 140	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1971	736	52 697	5 723	58 420	337 104	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	734	52 441	1 390	53 831	333 882	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 080	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989	45	2 245	6 435	8 680	52 566	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 528	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971					-	Äganderätt
		2 758	198 404	19 754	218 158	1 333 612	