



Gårdstensbostäder AB

ÅRSREDOVISNING 2017





2017 firade Gärdstensbostäder 20-årsjubileum tillsammans med Gärdstensborna den 10 juni. Foto: Jöran Fagerlund.

Gårdstensbostäder AB

Org.nr. 556536-0277

Hållbarhets- och årsredovisning för RÄKENSKAPSÅRET 2017

Redovisningen omfattar

	Sida
VD har ordet	4-5
Hållbarhetsredovisning	6-15
Förvaltningsberättelse	16-21

Finansiella rapporter

Sammandrag av verksamheten och definitioner	22-24
Resultaträkning	25-27
Balansräkning	28-30
Förändringar i eget kapital	31
Kassaflödesanalys	32-33
Noter	34-52
Bolagsstyrelse och ledningsgrupp	53
Revisionsberättelse	54-55
Granskningsrapport	56
Fastighetsförteckning	58

VD har ordet

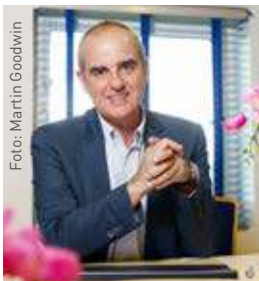


Foto: Martin Goodwin

Gräv där du står fungerar bara om du står rätt.

Under året firade vi Gårdstensbostäders 20-årsjubileum. Och det fanns verkligen något att fira. Under dessa år har boende samt närings- och föreningsliv med gemensamma krafter, understödda av våra medarbetare, vänt hela stadsdelen.

Det byggs nytt och mer varierat, det öppnar butiker, det drivs föreningar. Det är lätt att sälja en bostadsrätt eller hyra ut en lägenhet i Gårdsten. Det är svårt att vara kriminell, brottsligheten är mindre än hälften jämfört med Göteborg som helhet. Lösningen – som har uppmärksammats lokalt, nationellt och internationellt – kallar vi för Gårdstensmodellen.

Vi började med att etablera en gemensam målbild som delades av alla intressenter; Gårdstensbostäder, våra medarbetare, föreningsliv, näringsliv och boende. Med dessa intressenter samarbetar vi på riktigt och ger verkligt inflytande.

Även om vi inte använde UN Habitats mål i formell mening – de fanns inte för 20 år sedan – så stämde vår utgångspunkt väl överens med dessa; hög täthet, funktionsblandning, prisvärda bostäder, social blandning, gångvänlighet och pulserande gatuliv.

Det praktiska arbetet sammanfaller på liknande vis med Broken Windows theory: börja med det som ger praktiskt, synligt resultat. Se till att det är rent och snyggt, att bussen går, laga det som är trasigt direkt och ta bort klotter med en gång. Konkreta resultat ger oss respekt för vårt trygghetsarbete.

Mer långsiktigt kan vi då se till att seriös service och handel får möjlighet att verka, samtidigt som vi inte hyr ut till mindre seriösa aktörer. Använd sociala upphandlingar för att skapa arbetstillfällen i området. Gradvis bleknar stadsdelens sociala stigma bort. Till slut är Gårdsten en helt vanlig stadsdel.

Ett konkret kvitto på framgången är att det numera är enkelt att få byggherrar att engagera sig i stadsdelen. Bara 2017 tillkom två nya, vilket ger totalt nio byggherrar verksamma med olika projekt i Gårdsten; hyreslägenheter, villor, radhus samt bostadsrätter. En anledning till byggherrarnas ökade aktivitet är ett helt annat intresse från bankerna för att finansiera projekt i området. Vilket i sin tur beror på att Gårdsten idag är ett betydligt bättre område att bo och verka i. Det innebär inte att vi betraktar arbetet som färdigt. Under 2015 antog vi Vision 2025.

Den innebar 1 000 nya bostäder, samt en större blandning av boendeformer: bostadsrätter, äganderätter samt senior- och generationsboenden kompletterar utbudet av lägenheter med hyresrätt i flerfamiljshus. Vi har redan nu fått justera visionen i positiv riktning: Det blir 1 500 nya bostäder till 2025. Idag står 210 klara.

Två av våra viktigaste framgångsfaktorer är dels placeringen i Gårdsten, dels att vi är ett eget bolag. Placeringen innebär att vi naturligt blir lokalt förankrade. Vi arbetar på plats och ser direkt vad som händer och vad som behöver göras. Att vi är ett eget bolag, innebär att vi har direkt beslutskraft, steget från observation över ord till handling är kort.

Både praktiskt och symboliskt var därför en av våra första och viktigaste åtgärder vid starten för tjugo år sedan att placera Gårdstensbostäders huvudkontor i Gårdsten. För om inte vi tror på stadsdelen, varför ska andra göra det?

Gräv där du står fungerar bara när du står på rätt plats.

GÅRDSTEN DEN 7 FEBRUARI 2018
MICHAEL PIROSANTO, VD

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there are several long, multi-story apartment buildings with brown roofs, arranged in a grid-like pattern. The buildings are interspersed with green spaces, trees, and parking lots. In the middle ground, a large green field with a baseball diamond is visible. To the right, a river flows through the landscape, with a bridge crossing it. In the background, a wind turbine stands on a hill, and the city extends into the distance under a clear sky.

VISION 2025

50 % fler bostäder
än planerat

Framtidens hållbarhetsarbete i Gårdsten.

Som en del av Framtidenkoncernen arbetar vi på Gårdstensbostäder under den koncerngemensamma visionen Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt.

Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden.

En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av någon annan.

Framtidenkoncernen har utifrån detta tagit fram tio hållbarhetsområden.

Framtidens hållbarhetsområden.

Målen konkretiserades under en workshop till tio koncerngemensamma hållbarhetsfrågor, som fördelas under hållbarhetens tre dimensioner.

Vi arbetar alltså med hållbarhet ur tre perspektiv; socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Det sociala perspektivet kan kortfattat sägas handla om boendes och medarbetares livsvillkor. Det ekologiska handlar om att minimera eller i bästa fall eliminera negativ miljöpåverkan. Det ekonomiska om att vara ett sunt bolag på kort och lång sikt.

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten har en extra stor betydelse hos oss. Förklaringen är att stadsdelen



Tidigare statsminister Fredrik Reinfeldt, numera bl.a ordförande i Trygghetskommissionen och Michael Pirosanto, VD Gårdstensbostäder.

Gårdsten tidigare var en av de mest socialt utsatta, inte bara i Göteborg, utan i hela Sverige. Framtidenkoncernen bildade 1997 Gårdstensbostäder just i syfte att vända denna utveckling, så det arbetet ligger i vårt DNA.

Detta arbete har varit framgångsrikt. Som några kvitton på detta kan nämnas att tidigare statsminister Fredrik Reinfeldt, numera bl.a ordförande i Trygghetskommissionen, berömde trygghetsarbetet vid ett besök. FN:s tidigare vice generalsekreterare Jan Eliasson pekade på det framgångsrika samarbetet med föreningslivet, i synnerhet med GAIS. I talet vid en inspirationsfrukost arrangerad av GAIS lyfte han särskilt GAIS samarbete med Gårdstensbostäder när det gäller barn och unga.

Vår egen medarbetare Salma Nazzal, känd som "Gårdstens mamma", fick ta emot Göteborgs Stads förtjänsttecken, vilket delas ut till någon som gjort betydande insatser för staden. Hon erhö



Samverkan med Göteborgsgirot innebar depåstopp i Gårdstensdalen för tredje året.



Göteborgs Stads förtjänstecken delades ut till Salma Nazzal, projektledare på Gårdstensbostäder.



Michael Pirovano, VD Gårdstensbostäder och FN's tidigare vice generalsekretäre Jan Eliasson.

utmärkelsen för sitt arbete med att skapa arbetstillfällen och aktiviteter för barn och unga.

För tredje året hade några tusen cyklister i Göteborgsgirot ett depåstopp i Dalen i Gårdsten, ett resultat av samarbetet mellan Gårdstensbostäder och Göteborgsgirot.

Fotboll, segling, film och mycket annat.

För att skapa en meningsfull fritid för barn och unga i Gårdsten arbetar vi nära föreningsliv och ideella krafter. Ett exempel på detta arbete är GAIS fotbollsskola. Under sommaren arrangerades en fotbollsvecka där ca 90 barn deltog. På träningarna under terminerna deltog ca 40 barn varje vecka. Verksamheten präglas av allt fler lokala ledare, och ett stort föräldraengagemang.

Det har också arrangerats skidresa till Ulricehamn under sportlovet med ca 45 deltagare. Under sommaren arrangerade GKSS

och Rotary Långedrag seglarskola för ca 25 barn och unga. Under 12 år har över 300 barn och ungdomar deltagit i nybörjarkurser, fortsättningskurser och seglarläger. Detta samarbete kommer att fortsätta.

För de mer filmintresserade, har verksamheten med film på Diamanten fortsatt. Filmvisningarna arrangerades varje fredag utom under loven.

Gårdstensdagen – 20-årsfest!

I år firades Gårdstensdagen den 10 juni extra mycket med anledning av Gårdstensbostäders 20-årsjubileum. Det var en dag som bjöd på en mängd aktiviteter för alla åldrar. Det kom fler ungdomar än vanligt, eftersom artistutbudet hade en ung profil med artister från Melodifestivalen och Idol.

Jubileumsutställning visade Gårdstens historia.

I utställningslokalen i Gårdstens Centrum genomfördes en jubileumsutställning som i ord, film och bild visade stadsdelens historia och utveckling under de gånga 20 åren. Vernissage var den 31 maj, utställningen visades till och med oktober.

Läxhjälp i Gårdsten.

Många barn i Gårdsten behöver stöd i skolan. Vi samarbetar därför sedan flera år med den ideella stiftelsen Läxhjälp. Den använder avlönade högskolestudenter som ger gratis läxhjälp. Behovet är dock stort och vårt engagemang fortsätter.





Trygghetsgruppen känner området och de som bor där.

Jobb åt unga i Gårdsten – starten på ett yrkesliv.

Under året har Gårdstensbostäder genom Gårdstensbyrån ordnat totalt 228 jobb varav 120 sommarjobb åt arbetslösa unga i Gårdsten. Det är en liten ökning jämfört med 2016 då 215 jobb anordnades. Sedan starten 1997 har bolaget förmedlat ca 3 000 jobb. Arbetsuppgifterna är varierande; grovsoptömning, distribution av information, fixa staket med mera. Dessutom har personer anställts genom ett samarbete med Arbetsförmedlingen.

Det är värt att notera att många av de ungdomar som tidigare haft tillfälliga arbeten hos Gårdstensbostäder nu har gått vidare till fasta anställningar hos andra arbetsgivare, framför allt hos Volvo. Tanken att ge unga erfarenhet och ett insteg på arbetsmarknaden verkar alltså fungera.

Trygghetsgruppen – en förebild.

Trygghetsgruppen i Gårdsten har bedrivits sedan 2002 och är idag en förebild för andra stadsdelar. Navet i arbetet är trygghetsvårdarna som arbetar kvällar och helger 365 dagar om året. De känner området och de som bor där. Ett kvitto på arbetet är att Ulf Merlander,



Trygghetsgruppen startade 2002 och arbetar 365 dagar om året.



lokalpolisområdeschef, gör bedömningen att om ett eller två år är inte Gårdsten klassat som särskilt utsatt område längre.

Även fastighetsjour ingår i Trygghetsgruppens arbetsuppgifter, vilket innebär allt från akuta lägenhetsrelaterade problem till sociala uppgifter. De är även sammankallande för lokala BRÅ-möten och kontaktpersoner för Grannsamverkan i Gårdsten. Exempel på övrig verksamhet är trygghetsvandringar, inventeringar av belysning och dialog med hyresgäster på den lokala trygghetsmässan som hålls årligen i Idéum. Där kommuniceras åtgärder och hyresgästerna möter polisen, skolan, stadsdelsförvaltningen, Göteborg Fritid och Gårdstensbostäder.

Hälsostugan öppnade i mars.

Hälsostugan i Gårdsten är ett samarbete med Angereds Närsjukhus för att förbättra de boendes hälsa. Den är öppen för alla boende, och fungerar som en knutpunkt för hälsofrämjande aktiviteter av många olika slag. Till exempel är gym- och gruppträning återkommande aktiviteter varje vecka som även sker i samverkan med Göteborgsvarvet.

Engagerade gårdstensbor.

Årets Gårdstensbor har utsetts sedan 2008. Priset delas ut till de som verkligen gjort något gott för sina grannar. Vid en ceremoni i Idéum fick två ledare pris för sitt engagemang i fotbollsskolan. De har rönt stor uppskattning som drivande krafter både bland deltagande barn och ungdomar samt hos GAIS. En drivande person i den lokala Hyresgästföreningen fick priset för sitt engagemang,

hon hjälper till mycket vid sammankomster, träffar och aktiviteter. Gruppen bakom verksamheten i Seniorlokalen har snabbt fått igång ett brett utbud av aktiviteter. Verksamheten som startade redan 2009 är redan högst livaktig.

Städ och plantering

I år arrangerades två städ- och planteringsdagar, den 25 maj i norra Gårdsten och den 17 i östra. Totalt hjälpte ett 70-tal hyresgäster till att göra fint; städa och plantera.



Flera städ- och planteringsdagar arrangerades i området under året.



Fixa cykel är en del i "Hela Gårdsten cyklar". Efter genomförd kurs får deltagaren cykeln.



Dalen-gruppen premierades under sommarjobbslunchen.



Årets Gårdstensungdomar premierades på sommarjobbslunchen.

Gårdsten cyklar

I projektet Hela Gårdsten Cyklar lär sig gårdstensbor både att cykla och att meka med cykeln. Deltagarna börjar oftast med 20 timmars cykelskola. När de lärt sig cykla, har de företräde till tio tillfällen där de får lära sig meka med cykeln. I ett samarbete mellan olika fastighetsägare tas övergivna cyklar om hand, som deltagarna mekar med. Efter renoveringen får de cykeln.

Sommarlunch – pris till förebilder.

Vid årets sommarlunch för 120 ungdomar som sommarjobbat i Gårdstensbostäders regi och inbjudna gäster, fick ett antal ungdomar pris som förebilder. Priserna delades ut för passion och

engagemang som frivillig ledare vid GAIS fotbollsaktivitet, samt för att ha deltagit i Gårdstensbostäders måleriprojekt. Dessutom premierades sommarjobbarna i Dalengruppen, som rekordsnabbt rensat och röjt i Dalen.

Den lokala servicen växer – ny bokhandel!

I år öppnade en bokhandel i Gårdstens Centrum. Shabalee Bookshop drivs av Ahmed Nuur som kom till Sverige 1989. Förutom ett sedvanligt utbud av böcker på svenska och engelska, finns även somaliska barnböcker samt block, pennor och annat som hör en bokhandel till.



I seniorlokalen i Gårdstens Centrum arrangeras aktiviteter varje dag.



20 elever från Chalmers ritade förslag på hospice i Gårdsten. Deras presentation gjordes den 8 januari 2018.



Ny bokhandel öppnade i Gårdstens Centrum – Shabeete Bookshop.

Hospice i Gårdsten?

20 arkitekturstudenter från Chalmers har arbetat i tolv arbetsgrupper för att ta fram förslag på hur ett eventuellt hospice i Gårdsten kan se ut. Då Gårdsten är en mångkulturell stadsdel, låg det i uppdraget att arbeta ur ett mångkulturellt perspektiv. Förslagen är nu utställda i boutställningen i Gårdstens centrum.

Aktiva äldre driver egen verksamhet.

I Seniorlokalen på Muskotgatan 10 råder full verksamhet. Det erbjuds datasupport för äldre, kortspel, pingis, biljard, språkkurser, frågesport och mycket annat. All verksamhet drivs ideellt av seniorerna själva; aktiviteter, öppethållande med mera. Hälsostugan arrangerar även gymna en gång i veckan i lokalen.

Något mindre nöjda boende.

Under året har som vanligt en undersökning av de boendes nöjdhet genomförts i samarbete med AktivBo. Resultatet av Serviceindex

är att vi har backat från 80,6 % till 78,5 %. Det ger oss ändå en andraplats inom Framtidenkoncernen och placerar oss i den högsta kategorin, vilken utgörs av 25 %, jämfört med andra särskilt utsatta områden.

Enligt vår bedömning är detta ett utslag dels av att pionjärtiden med många tydliga och stora förändringar nu naturligt övergår i en mer förvaltande fas. Samtidigt finns det en stor förväntan bland de boende på att vi ska kunna ordna allt – just beroende på de senaste årens framgångar.

En annan förklaring är vårt arbete med varsam renovering (läs mer på sidan 14) som innebär att vi bara gör det som faktiskt behöver göras i lägenheterna. Kopplingen till fördelarna för hyresgästen, som är att hålla låga hyresnivåer, har sannolikt inte kommunicerats tillräckligt tydligt. Vi ökar därför våra insatser för att förklara för våra hyresgäster.



Den ena av elbilspoolens båda bilar har flyttat in i garaget på Kaneltorget.

Ekologisk hållbarhet

Gårdstensbostäder har hela tiden drivit på för att skapa en grön stadsdel. I satsningarna ingår både kvalificerad högteknologi, som Solhusprojektet och konkreta aktiviteter som genomförs av de boende i Gårdsten.

Växthuset har rotat sig.

Under året invigdes det nya växthuset på Lindgården. Det sista färdigställandet gjordes av 25 boende som bland annat fyllde växtbäddarna med jord.



Nya växthuset på Lindgården invigdes.

Solenergi – mer och effektivare.

Vi har installerat solfångare och solceller i våra hus sedan år 2000. Arbetet, som är ett samarbete med Göteborg Energi och Chalmers, fortskrider genom att fler solceller nu har installerats inom ramen för projektet Solhus 4.



”När projektet är klart kommer totalt 1 000 bostäder att få en stor del av värme och el från solen.”

Tekniken i Solhus 4 ger högre energiutbyte till en lägre kostnad jämfört med tidigare Solhus. Dessutom blir det bättre lagring med batterier från Box Energy. Den lagrade energin används som back up vid behov.

Halva elbilspoolen flyttar inomhus.

Elbilspoolen har drivits under flera år med två bilar, den ena flyttade under våren in i garaget på Kaneltorget.



Genom arbetet med olovlig andrahandsuthyrning har 51 lägenheter kunnat frigöras.



Solfjärrvärme på Oxelgården.

Ekonomisk hållbarhet

Det ekonomiska läget för Gårdstensbostäder är generellt både gott och hållbart. Nya satsningar genomförs i området, samtidigt som vi ser till att hålla koll på kostnaderna. Syftet i båda fallen är att säkra en långsiktigt tryggt och trivsamt boendemiljö.

Framgångsrikt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning.

Gårdstensbostäder har under året intensifierat arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning. Under 2017 har 51 lägenheter på detta sätt kunnat frigöras som istället kan gå till sökande som står helt utan bostad. Och samtidigt ökar tryggheten för de boende, eftersom de vet vem grannen är.

Egnahemsbolagets bostadsrätter slutsålda.

Egnahemsbolagets 34 radhus med bostadsrätt på Kryddhyllan är nu slutsålda, och inflyttning sker fram till sommaren 2018. Ett kvitto på att det är lätt att bygga och sälja i Gårdsten, som utvecklats till

ett alltmer attraktivt område. Kryddhyllan är Egnahemsbolagets fjärde projekt i Gårdsten.

Inflyttning i Riksbyggens och Myresjöhus villor.

Inflyttning i Riksbyggens 18 st och Myresjöhus 26 st fristående villor med äganderätt genomfördes under året. I januari flyttade de första in i Robert Dicksons Stiftelses lägenheter med hyresrätt vid Kaneltorget.

Förbrukning 2017:



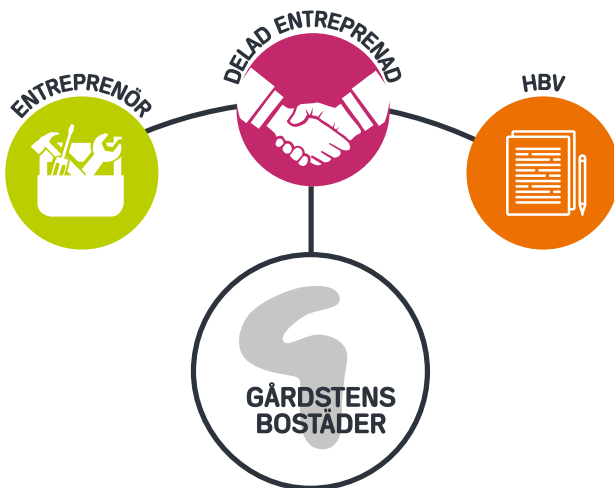


Michael Pirosanto, VD på Gårdstensbostäder, visar tidigare stadsbyggnadsdirektör Agneta Hammer var det ska byggas i Gårdssten.

Varsam renovering – ger stora besparingar.

I Göteborg har alltför dyra renoveringar debatterats i media under det gångna året. Det är inte ovanligt med hyreshöjningar på 20 – 50 % efter en renovering. Vilket innebär att hyresgäster tvingas flytta och

deras sociala trygghet bryts därmed. Vi arbetar istället efter varsam renovering som är behovsstyrt. Det innebär att renoveringar betraktas som en del av underhållet. Bara det som verkligen behöver bytas, byts ut. Besparingen för Gårdstensbostäder uppgår till miljonbelopp årligen.



Vision 2025 – 50 % fler bostäder än planerat.

Eftersom alltför många företag vill bygga i Gårdssten fick Vision 2025 revideras – i positiv riktning: Från 1 000 nya bostäder i Gårdssten fram till 2025 till 1 500 under samma period – en ökning med 50 %. En anledning är att två nya byggare, FB Bostad AB och Peab bostad AB, fick markanvisning i östra Gårdssten. Både Serneke, Botygg, Framtidens Byggutveckling, Riksbyggen och Egnahemsbolaget påbörjar delvis sina byggnationer under 2018.



Myresjöhus/Obos har byggt 26 villor som blev inflyttningsklara 2018. Riksbyggen fick marktilldelning vid Gärdstens Centrum. Egnahemsbolaget har byggt 34 radhus som bostadsrätter och inflyttning sker 2018. Robert Dicksons tre punkthus står klara vid Kaneltorget med 132 nya hyreslägenheter. Inflyttningen började januari 2018.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

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 2017 har varit de mål och styrande dokument som ägarna och styrelsen formulerat inklusive ekonomiska krav och ramar.

Som kommunägt bolag ska Gårdstensbostäder bidra till att realisera en rad kommunövergripande ekologiska, sociala och ekonomiska mål, som t ex att äldres livsvillkor ska förbättras och att bostadsbehoven ska tillgodoses bättre. Bland målen ingår också att sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka samt att öka andelen hållbara upphandlingar. Bolaget arbetar aktivt med samtliga målpuppfyllelser.

Bostadsbeståndet har under de gångna 20 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 arbeta med är att skapa arbetstillfällen. 228 arbetstillfällen (215) skapades i Gårdsten under året. Tre av jobben var tillsvidareanställningar och resterande feriearbeten och ungdomsarbeten under hela året. Aktiviteter för både vuxna och barn har arrangerats i samarbete såsom Hälsostruga med Angereds Närsjukhus och Göteborgsgorgsvarvet, fotboll med GAIS, seglarskola med GKSS mm. Bolaget täcker väl in kommunens prioriterade mål inom den sociala dimensionen.

Gårdstensbostäder har också en mångårig erfarenhet vad gäller trygghetsskapande åtgärder. Bl a det viktiga arbetet med service 365 dagar om året, med hjälp av Trygghetsgruppen. Arbetet är numera en förebild i staden för att implementeras i fler särskilt utsatta stadsdelar. Läs mer på sidan 8.

Bolaget firade 2017 20-årsjubileum vilket syntes på olika sätt. En jubileumsutställning invigdes i slutet av maj och har kunnat besökas fram till och med oktober. Utställningen integrerades i Boutställningen som finns i Gårdstens Centrum. Ett större firande för alla Gårdstensbor genomfördes under Gårdstensdagen i juni.

Bolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2017 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas fram med Hyresgästföreningen i Västra Sverige och baseras på marknads- och kostnadsutvecklingen. Hyresförhandlingarna för 2017 resulterade i en hyreshöjning på 0,85 %, vilket motsvarar en snitthöjning på 0,57 % (0,45 %) på helårsbasis. Gårdstensbostäder redovisar en vakant lägenhet per den 31 december 2017. Omsättningsgraden var 6,3 % (5,3 %), per den 31 december 2017. Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 4,7 mnkr eller 2,4 % till 197,3 mnkr år 2017 från 192,6 mnkr år 2016.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 505 kvm (2 118 kvm) ledig lokalyta. En affärslokal i Gårdstens Centrum fortsätter att användas som utställning för Gårdstens Vision 2025, som är öppen vissa tider för Gårdstensborna. Bolagets huvudkontor på Kastanjgården 3 utökar sina lokaler med tre rum som tillsammans bidrar till fem nya arbetsplatser. Ytan var tidigare lägenhetsyta, ca 65 kvm totalt.

Fastigheterna

Gårdstensbostädernas samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 757 lägenheter om 198 339 kvm (2 758 om 198 404 kvm), 19 820 kvm lokaler (19 754) samt 2 290 bilplatser (2 284).

Hyresbortfall

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

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 6,3 mnkr, från 99,6 år 2016 till 105,9 mnkr år 2017. Per kvadratmeter blir kostnaden 485 kronor år 2017 att jämföra med 456 kronor år 2016. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan:

Värmekostnaderna har minskat med 0,5 mnkr eller 2,0 %, en minskad förbrukning noteras mellan åren. Elkostnaderna har minskat med 0,9 mnkr eller 8,7 %. Lägre förbrukning 2017 samt en prisjustering nedåt.

Vattenkostnaderna har minskat med 0,9 mnkr eller 10,0 %. En minskad förbrukning under 2017.

Renhållning har ökat med 0,4 mnkr eller 6,0 %. Ökad volym avfall mot föregående år.

Reparationskostnader har ökat med 1,3 mnkr eller 11,4 %. Ökad vandalisering av fönsterrutor och entrédörrar samt löpande underhåll på belysning har bidragit till ökningen.

Driftsadministration har ökat med 1,2 mnkr och avser ökade totala personalkostnader samt marknadsföring som har ökat med 0,9 mnkr.

Övriga driftskostnader har ökat med 5,6 mnkr och består av poster åt olika håll. Försäkringskostnader har ökat på grund av brandskadade lägenheter. Även juristkostnader har ökat till följd av brandskador men även arbetet med olovlig andrahandsuthyrning har bidragit till ökade kostnader.

Driftskostnader 2017; Fjärrvärme 168 kwh/m², el 41 kwh/m² och vatten 1.8 m³/m²

Totala underhållskostnader uppgick till 28,0 mnkr år 2017 mot 31,3 mnkr år 2016, eller 128 kr/kvm år 2017 i jämförelse med 143 kr/kvm år 2016. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

Väsentliga händelser under året

Investeringar

Gårdstenshuset

I bottenvåningen i Gårdstenshuset har under hösten renovering påbörjats för en vårdcentral. Vårdcentralen beräknas öppna under våren 2018 och blir ett viktigt tillskott i Gårdsten vad gäller offentlig service till boende.

Garaget

Renoveringen av centrumgaraget i östra Gårdsten är nu färdigställt. Garaget består av tre plan där en del är besöksparkering för butikerna i Gårdstens centrum och en annan reserverad för uthyrning till hyresgäster. Renoveringen har tillfört ytterligare ca 50 parkeringsplatser i centrumgaraget.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har under året pågått i norra Gårdsten. Saffransgatan 4-19 är nu färdigställda. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2018 i norra Gårdsten.

Ett fortsatt arbete med relining av avloppsstammar i östra och västra Gårdsten där 7 huskroppar blev helt klara under 2017. Arbetet fortsätter under ett flertal år framöver.

Växthus Lindgården, Solhus 2

Växthuset på Lindgården har färdigställts under 2017 och hyresgästerna har haft sin första odlingsäsong i de nya växtbäddarna. De gemensamma utrymmena har använts för gemenskap för hyresgästerna på gården.

Generationsboende

Planeringen för generationsboendet har fortsatt under 2017. Detaljplanearbetet pågår efter att en samrådsutställning genomfördes i Gårdsten december 2016 - 11 januari 2017. Detaljplanen kommer även innefatta övriga förändringar i Dalen med flytt av fastigheten Gårdstens Gästgiveri från leden vid R45 till Gårdstensdalen samt föreningslokaler vid Gårdstensskolans idrottshall.

Solhus 4, solceller

De solceller som tidigare installerats ger effekten 275 kwp och är ca 1500 m² stor yta. 2017 påbörjades arbetet med att installera ytterligare ca 830 m² som kommer ge 155 kwp i effekt. Beräknad årsproduktion blir då 280 mwh/år (130 mwh/år). Under året har även tre batterier installerats för att lagra energin.

P-hus Saffransgatan

Fortsatt planering för nybyggnation av p-hus fortgår. Detaljplan ställdes ut i juli-augusti. Framtidens Byggutveckling tillsammans med bolaget har fortsatt planeringsarbetet. Preliminär byggstart hösten 2018.

Förvaltningsberättelse (forts.)

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2017; Fönsterbyten norra Gårdsten, Solhus 4 solceller, P-huset Saffransgatan, Mark trappa östra, Gymmet, P-platser Kaneltorget, Ombyggnation K3, Garage östra P2, P5 & P6, Relining västra & östra Gårdsten. Dessa projekt är investeringsprojekt som aktiveras i balansräkningen och skrivs av från det datum då projektet är färdigställt.

Underhåll

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 62 badrum (71) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget fortsatt installerat vattenmätare.

Markarbete på tre gårdar på Timjansgatan har genomförts i norra Gårdsten. Byte av slipers till kantsten och plantering av häckar har gjorts på flera gårdar i västra Gårdsten.

Utebelysning har bytts ut till ledlampor som ger bättre belysning och lägre elförbrukning i hela östra Gårdsten.

Fogning av fasader har gjorts på ett höghus i östra Gårdsten och arbetet har påbörjats på ytterligare en gård i samma område.

Material till planerat hissunderhåll köptes in under december. Underhållsarbetet med hissarna påbörjas i januari 2018.

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 sjönk från 77,3 % till 75,6 % för hela bolaget vilket är strax över 2014 års resultat i Aktiv Bo undersökningen. I jämförelse med koncernen fick vi dock bäst Produktindex även vid denna mätning.

God soliditet

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den tidigare interna värderingsmodellen. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade

intäkter och bedömda kostnader. Mer beskrivning av värderingsverktyget, se sidan 47.

Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 402 - 538 kronor per kvm. Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 5,0 % (5,2 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 1 683 mnkr (1 625 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav samt ökade intäkter. Det bokförda värdet uppgår till 546 mnkr (540 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 68,0 % (67,8 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2017 uppgick till 75,8 mnkr. Avvikelsen mot lagd prognos är minus 4,4 mnkr. Övervägande delen av avvikelsen är högre totala driftskostnader -4,3 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

Riksbanken behöll styrräntan oförändrad på - 0,50 procent under hela året trots en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi. Även tremånadersräntan var negativ under hela året medan de längre räntorna steg då riskkapiteten ökade i marknaden till följd av den globala ekonomiska utvecklingen. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet. Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2017 till -5,4 mnkr (-6,4 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsrän-

tor balanserade räntekostnader -0,4 mnkr (-0,5 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1 mnkr, vilket beror på lägre räntenivåer under 2017.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,75 % (2,1) 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 293,5 mnkr (275,0 mnkr) och soliditeten uppgick till 46,6 % (45,5).

Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 193,8 mnkr (1 134,8 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,0 % (67,8).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 300,0 mnkr (300,0 mnkr).

Bolaget har tillgång till intern rörelse kredit 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 förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 54,9 % (55,5). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 17,8 % (18,5).

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt från verksamhetsmålen ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. Varje år diskuterar ledningsgruppen i Gårdstensbostäder AB risker för bolaget och hur dessa ska kontrolleras. Detta leder till framtagandet av den årliga internkontrollplanen där verksamhetsdelar och processer stickprovgranskas. Under året går ledningsgruppen igenom de granskningar som görs löpande. Internkontrollplan, resultatet av stickprovgranskningen samt eventuella åtgärder/förbättringar redovisas årligen för styrelsen. På internkontrollplanen för 2017 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovgranskningen 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 policies. 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 at-testinstruktion. Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.

Riktlinjer och policies

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

Utsikter för 2018

En förutsättning för Gårdstensbostäders fortsatta utveckling är att fortsätta förverkliga Gårdstens Vision 2025. Inflyttningar sker under året på Kryddhyllan i de nya hyreshusen som Robert Dicksons stiftelse byggt. Totalt 132 lägenheter. Samt inflyttningar i Egnahemsbolagets 34 radhus i bostadsrätt på Kryddhyllan. Totalt är det 210 nya bostäder som inflyttats 2017-2018. Säljstart påbörjas under våren för Botrygg och Serneke som är aktörer i nordöstra Gårdsten respektive Gårdstens Centrum med bostadsbyggande. Dessa två områden ingår i stadens jubileumssatsning BoStad 2021.

Under januari presenteras ett nytt projekt, vilket är förslag på Hospice i Gårdsten. Det är 20 arkitektstudenter som tagit fram olika förslag. Utställningar och aktiviteter kring dessa förslag kommer genomföras under 2018.

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 inom Framtidenkoncernen.

Gårdstensbostäder har nått stora framgångar under sina 20 år. Bolaget har en kontinuitet som fastighetsförvaltningsbolag,

Förvaltningsberättelse (forts.)

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 en fortsatt utmaning.

Andelen elever som klarar sin skolgång med godkända betyg är en annan utmaning. 42 % (39,2 %) av samtliga niondeklassare nådde sina mål i alla ämnen. Ytterligare år med hjälp av stiftelsen Läxhjälpen bidrar till en fortsatt gynnsam utveckling. Skolans kvalitet är viktig för Gårdsten i samband med nyinflyttningar till stadsdelen som förväntar sig en bra skola. Samverkan är fortsatt viktigt med skolan och stadsdelen.

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

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Oron inför årets stora politiska händelser med flera val i Europa samt de geopolitiska orosmolnen bland annat i Nordkorea och Mellanöstern fick en marginell inverkan på de finansiella marknaderna. Detta ledde till att centralbankerna förde en något mindre expansiv penningpolitik. Trots stark global ekonomi var inflationen låg vilket hade en dämpande effekt på räntorna.

Sverige

Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar minskade. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på över tjugo år. Under året försvagades kronan mot euron som vid slutet av året uppgick till cirka 9,85 kr och stärktes mot dollarn som vid årsskiftet uppgick till cirka 8,20 kr. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där euroområdet och USA är bland de största marknaderna.

Med en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi behöll Riksbanken styrräntan oförändrad på -0,50 % under hela året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan cirka -0,3 % i början av året till cirka -0,5 % mot slutet av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 % vid årsskiftet.

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 8 mars 2018.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Det finns vissa risker med uthyrningsgraden utifrån områdets attraktivitet. Det handlar om kollektivtrafik och skolans kvalitet. Det ständiga arbetet med samverkan med olika aktörer för att höja statusen på Gårdsten kommer därför att fortgå.

Drifts- och underhållskostnader

Gårdsten kan drabbas av ökad vandalisering, klotter och förstörelse. Det kan då innebära ökade drifts- och underhållskostnader för bolaget. Därför är det viktigt att fortsatt ha ständig kontroll på området och åtgärda brister omgående.

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 3,36 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 68,0 % (67,8). 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

Finansnettos räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexpositionen 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.

Finansnettos räntekänslighet 2018–2020, mnkr

Ränteantagande	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	-5,4	-4,6	-4,4	-4,0
Räntenivå +1 % -enhet		-5,4	-5,5	-5,6

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	272 646 443
Förändring fond för utvecklingsutgifter	8 347
Årets resultat	18 581 853
Summa	291 236 643

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

Utdelning till aktieägare (429 kr/aktie)	4 290 000
I ny räkning balanseras	286 946 643
Summa	291 236 643

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

Nedan gäller endast de allmännyttiga bostadsföretagen

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

Resultat och ställning

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

Sammandrag av verksamheten

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättade enligt K3-regler.

Resultaträkning

	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	197 250	192 586	190 377	188 279	183 544
Driftskostnader	-105 887	-99 553	-96 225	-94 410	-91 868
Underhållskostnader	-27 985	-31 264	-35 108	-37 145	-33 770
Fastighetsskatt	-4 348	-4 221	-3 326	-3 326	-3 315
Driftsöverskott	63 882	62 276	60 354	57 047	58 393
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-21 351	-20 710	-19 019	-19 703	-18 760
Bruttoresultat	42 531	41 566	41 335	37 344	39 633
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-9 259	-7 835	-7 964	-7 390	-7 052
Övriga kostnader i rörelsen	-9 358	-8 591	-6 596	-5 989	-6 149
Rörelseresultat	23 914	25 140	26 775	23 965	26 432
Finansiella poster hänförliga till skulder	-5 403	-6 448	-7 207	-8 541	-9 535
Finansnetto	-5 399	-6 436	-7 162	-8 434	-9 501
Resultat efter finansnetto	18 515	18 704	19 613	15 531	16 931
Resultat före skatt	23 878	16 775	26 775	12 707	13 332

Balansräkning

Fastigheter	546 074	540 263	501 059	492 139	502 935
Övriga anläggningstillgångar	74 435	66 522	79 591	81 602	70 850
Omsättningstillgångar	38 905	28 216	49 505	27 568	18 371
Eget kapital	293 541	274 959	273 647	252 832	244 358
Obeskattade reserver	17 727	17 589	17 661	7 823	4 999
Avsättningar	0	0	0	0	852
Räntebärande skulder	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	48 146	42 453	38 847	40 654	41 947
Balansomslutning	659 414	635 001	630 155	601 309	592 156

Fastigheter

Lägenhetsyta, kvm	198 339	198 404	197 443	197 443	197 443
Lokalyta, kvm	19 820	19 754	21 086	20 693	21 001
Lägenheter, antal	2 757	2 758	2 734	2 734	2 734
Parkeringsplatser, antal	2 290	2 284	2 245	2 245	2 198
Investeringar	39 251	48 857	30 132	21 437	18 790
Taxeringsvärden	1 326 818	1 333 612	966 008	966 008	966 008
Avkastningsvärde	1 682 544	1 625 072	1 483 175	1 225 475	1 129 572

Sammandrag av verksamheten (forts.)

Belopp i tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Finansiering					
Soliditet (%)	46,6	45,5	45,6	43,1	41,9
Justerad soliditet (%)	68,0	67,8	67,4	65,0	63,6
Räntetäckningsgrad (ggr)	8,4	7,1	6,4	5,1	4,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2
Genomsnittlig låneränta (%)	1,8	2,1	2,4	2,8	3,1
Kassaflöde, exkl. investeringar	39 866	39 414	38 632	35 234	35 691
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	8	9	9	9	9
Avkastning på totalt kapital (%)	4	4	4	4	4
Avkastning på eget kapital (%)	7	7	7	6	7
Personal					
Medelantal anställda	48	50	49	50	46
Sjukfrånvaro (%)	3,6	3,7	2,9	3,4	1,3
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	903	889	886	876	863
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-1	-2	-4	-1	-1
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	497	413	439	373	361
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm) *	-74	-183	-216	-206	-181
Driftkostnader (kr / kvm)	-485	-456	-440	-433	-421
Underhållskostnader (kr / kvm)	-128	-143	-161	-170	-155
Centrala kostnader (kr / kvm)	-42	-36	-36	-34	-32
Driftöverskott (kr / kvm)	207	210	210	200	207
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	13	11	6	27	29
* gäller uthyrningsbar yta					
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex	78	81	-	80	81
Produktindex	76	77	-	75	77
NMI, NöjdMedarbetarindex **	60	-	-	-	-
HME, Hållbart medarbetarengagemang **	75	-	-	77	72
Inflytande	75	78	-	-	-
Fastighetsresultat	75 761	78 605	82 384	81 758	80 031

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

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

** Undersökningen gjort 2016 men resultat redovisas 2017.

Definitioner

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Justerad soliditet

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, nedskrivningar 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 uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Uthyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Intäkter			
Hysesintäkter	2	197 250	192 586
Förvaltningsintäkter	3	4 852	4 728
Summa intäkter		202 102	197 314
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-105 887	-99 553
Underhållskostnader		-27 985	-31 264
Fastighetsavgift/-skatt		-4 348	-4 221
		-138 220	-135 038
Driftsöverskott		63 882	62 276
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	8	-21 351	-20 710
Bruttoresultat		42 531	41 566
Centrala kostnader	5	-9 259	-7 835
Övriga kostnader i rörelsen	6	-9 358	-8 591
Rörelseresultat	7, 29	23 914	25 140
Finansiella intäkter		4	12
Finansiella kostnader		-5 403	-6 448
Finansnetto	9, 26	-5 399	-6 436
Resultat efter finansiella poster	27	18 515	18 704
Förändring periodiseringsfond		-	-
Avskrivning utöver plan		-137	71
Erhållna koncernbidrag		5 500	-
Lämnade koncernbidrag		-	-2 000
Bokslutsdispositioner	10	5 363	-1 929
Resultat före skatt		23 878	16 775
Skatt på årets resultat	11	-5 296	-3 763
Årets resultat		18 582	13 012

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkterna var 197,3 mnkr år 2017 att jämföra med 192,6 år 2016. Ökningen är 4,7 mnkr eller 2,4 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 0,57 % (0,85 % från 1 maj), inklusive hyressättningsavgiften eller 1,1 mnkr avseende lägenhetshyror. Intäkter från individuell mätning har minskat med 0,08 mnkr. Intäkter från 18 st nya seniorlägenheter har genererat 0,8 mnkr mer i jämförelse med föregående år.

Hysesintäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,5 mnkr och från P-automater en ökning med 0,2 mnkr. I antal har parkeringsplatserna ökat med 6 stycken jämfört med föregående år. Bruttointäkter lokaler har minskat med 0,5 mnkr. Hyresbortfallet har minskat med 2,5 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har minskat med 0,3 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har minskat med 2,1 mnkr. Bortfall parkeringsplatser har minskat med 0,1 mnkr. I bortfallet för lägenheter ingår avställda lägenheter pga reparationer. Per den 31 december 2017 fanns en outhyrd lägenhet.

Hyresbortfall, mnkr	2017	2016
Lägenheter	-0,2	-0,5
Lokaler	-1,5	-3,6
Övrigt	-0,7	-0,8
	-2,4	-4,9

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 6,3 mnkr eller 6,4 %, från 99,6 mnkr 2016 till 105,9 mnkr år 2017. De taxebundna kostnaderna står för 44,5 % av driftskostnaderna eller 47,1 mnkr. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan. Värmekostnaderna har minskat med 0,5 mnkr eller 2,0 % och beror på minskad förbrukning mellan åren. Elkostnaderna har minskat med 0,9 mnkr eller 8,7 %. Lägre förbrukning 2017 samt prisjustering neråt. Vattenkostnaderna har minskat med 0,9 mnkr eller 10,0 %, vilket beror på en minskad förbrukning. Fastighetsskötsel har ökat med 0,1 mnkr och ligger därmed i samma nivå som föregående år.

Renhållning har ökat med 0,4 mnkr eller 6,0 %. Ökad volym avfall mot föregående år. Reparationer har ökat med 1,3 mnkr eller 11,4 %. Ökad vandalisering av fönsterrutor och entrédörrar samt löpande underhåll på belysning har bidragit till ökningen. Driftsadministration har ökat med 1,2 mnkr och avser ökade totala personalkostnader samt marknadsföring som har ökat med 0,9 mnkr. Övriga driftskostnader har ökat med 5,6 mnkr och består av poster åt olika håll. De största posterna är högre försäkringskostnader på grund av brand 2,4 mnkr, ökade juristkostnader, delvis på grund av arbetet med olovlig andrahandsuthyrning men också brandskador samt projekt generationsboende 2,3 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 485 kronor år 2017 att jämföra med 456 kronor år 2016.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 28,0 mnkr år 2017 mot 31,3 mnkr år 2016, eller 128 kr/kvm år 2017 i jämförelse med 143 kr/kvm år 2016. Fogning av fasader har gjorts på ett höghus på gård 14 Muskotgatan under året och man har påbörjat arbetet på gård 13. Material till hissunderhåll i östra och västra Gårdsten har köpts in under december och underhållsarbetet påbörjas i januari. Utebelysning har bytts ut till ledlampor som ger bättre belysning och lägre elförbrukning i hela östra Gårdsten. Byte av slipers till kantsten och plantering av häckar har gjorts på flera gårdar i västra Gårdsten. Ombyggnation av 3 gårdar i norra Gårdsten blev klart under 2017.

Under 2017 har 62 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra Gårdsten. I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare. Inga väsentliga utbyten av komponenter bedöms ske inom renoveringsarbetet.

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 18 seniorlägenheter som tillkom under slutet av 2016 samt en ökning av taxeringsbeloppet per lägenhet från 1 januari 2017. En ökning med 0,1 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 1,6 mnkr, från 62,3 mnkr år 2016 till 63,9 mnkr år 2017. Ökningen mellan åren förklaras av ökade hyresintäkter samt lägre underhållskostnader mot

Kommentarer till resultaträkningen (forts.)

föregående år. Därtill kommer ökade driftskostnader samt högre fastighetskatt.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:	2017	2016
Planenliga avskrivningar mnkr	-21,3	-20,7
Nedskrivning	-	-
Totala avskrivningar	-21,3	-20,7

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, VD och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbodelagskostnader. Kostnaden uppgick till 9,3 mnkr för 2017 att jämföra med 7,8 mnkr för 2016. Ökade kostnader för koncernarvode och marknadsföring 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 0,8 mnkr (8,9 %) där större delen utgör ökade bevakningskostnader.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2017 i jämförelse med år 2016 har minskat räntekostnaderna med 1,0 mnkr. Räntekostnaderna är för år 2017 totalt 5,2 mnkr att jämföra med 6,3 mnkr år 2016. Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 5,4 mnkr år 2017 mot 6,4 mnkr år 2016.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 18,5 mnkr för år 2017 i jämförelse med år 2016 som gav 18,7 mnkr.

Bokslutsdispositioner

2017 års bokslutsdispositioner består utav två poster, avskrivningar utöver plan samt mottagna koncernbidrag. Föregående år lämnade bolaget ett koncernbidrag på 2 mnkr.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt på 0,003 mnkr och uppskjuten skatt på 5,3 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader. Skattefordran avser skatteeffekten mellan det bokföringsmässiga och de skattemässiga värdena på fastigheterna.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1 730	1 981
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 28	546 074	540 263
Inventarier	14	10 527	10 928
Pågående ny-/ombyggnationer	15	21 539	7 681
Summa materiella anläggningstillgångar		578 140	558 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjutna skattefordringar	17	40 599	45 892
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 639	45 932
Summa anläggningstillgångar		620 509	606 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		915	1 003
Fordringar hos koncernföretag	18	34 714	24 764
Övriga fordringar		834	1 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 435	975
Summa korta fordringar		38 898	28 211
Kassa och bank		7	5
Summa omsättningstillgångar		38 905	28 216
SUMMA TILLGÅNGAR		659 414	635 001

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		1 102	1 110
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		2 302	2 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		272 657	259 637
Årets resultat		18 582	13 012
Summa fritt eget kapital		291 239	272 649
Summa eget kapital		293 541	274 959
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2014		400	400
Ack avskrivningar utöver plan		17 327	17 189
Summa obeskattade reserver	20	17 727	17 589
Låneskulder, långfristiga räntebärande	21,22,28		
Skuld till moderbolaget		300 000	300 000
Summa låneskulder		300 000	300 000
Rörelseskulder, kortfristiga ej räntebärande			
Leverantörsskulder		22 321	15 491
Skulder till koncernföretag		569	2 854
Övriga kortfristiga skulder		783	679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	24 473	23 429
Summa rörelseskulder		48 146	42 453
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		659 414	635 001

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 13,7 mnkr från 606,8 mnkr vid föregående årsskifte till till 620,5 mnkr per 31 december 2017. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen har ett fastighetssystem som togs i bruk i mars 2012. Inköp av ny hemsida togs i bruk september 2016 och aktiverades med 1,2 mnkr förra året. Koncernens gemensamma intranät-projekt avslutades och aktiverades i november 2017. Totalt 0,8 mnkr aktiverades, varav 0,2 mnkr avsåg inköp gjorda under 2017. Avskrivningar under 2017 uppgår till 0,4 mnkr.

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 19,3 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 40,3 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 18,9 mnkr samt utrangeringar 2,1 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 5,3 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 10,7 mnkr, från 28,2 mnkr vid föregående årsskifte till årets 38,9 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till ökade fordringar hos koncernföretag, 9,9 mnkr, vilket till största del avser årets koncernbidrag som bokades som fordran 5,5 mnkr samt moderbolagets koncernkonto vars saldo var 6,0 mnkr högre i år jämfört mot föregående år.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 18,6 mnkr. Bundet kapital har minskat något på grund av justering för fond för utvecklingsutgifter som bokas från och med år 2016. Fritt eget kapital har ökat med 18,6 mnkr. Årets resultat 18,6 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.

Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år. Den totala skulden per 31 december 2017 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 5,7 mnkr mellan åren. År 2016 redovisades 42,5 mnkr mot 48,1 mnkr år 2017 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 22,3 mnkr år 2017 mot 15,5 mnkr år 2016 och står för ökningen under rörelseskulder. Skulder till koncernföretag har minskat med 2,3 mnkr. Lämnat koncernbidrag 2016 utgör skillnaden. Övriga kortfristiga skulder är nästan oförändrat.

Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 24,5 mnkr år 2017 och ligger i nivå med föregående år då 23,4 mnkr redovisats. För 2017 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2016.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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
Ingående balans 2017-01-01	1 000	1 110	200	272 649
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-8		8
Erhållna aktieägartillskott				-
Utdelning				-
Årets resultat				18 582
Utgående balans 2017-12-31	1 000	1 102	200	291 239

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 2017 har 1102 tkr redovisats på Fond för utvecklingsutgifter, vilket motsvarar bokfört värde efter avdrag för årets avskrivningar.

Det erhållna aktieägartillskottet föregående år motsvarades av ett lämnat koncernbidrag 2016 (som redovisades över resultaträkningen). Ingen värdeöverföring ägde rum.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		23 914	25 140
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	21 441	20 786
Erhållna finansiella intäkter		4	12
Erlagd ränta		-5 443	-6 540
Erhållna räntebidrag		-	-
Betald skatt		132	797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 048	40 195
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	852	6 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 900	46 899
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-39 251	-48 857
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 207	-1 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 458	-50 635
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		1 560	-
Kapitalöverföring utdelning		-	-13 260
Kapitalöverföring koncernbidrag		-2 000	17 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 440	3 740
Årets kassaflöde		2	4
Likvida medel vid årets början		5	1
Likvida medel vid årets slut		7	5
Outnyttjade kreditlöften		0	0
Summa disponibla medel		7	5
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-299 995	-299 999
Minskning/Ökning av räntebärande låneskuld		-	-
Ökning/minskning av likvida medel		2	4
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-299 993	-299 995

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 6,0 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2017 är rörelseresultatet positivt, 23,9 mnkr att jämföra med 2016 då rörelseresultatet var 25,1 mnkr, en minskning med 1,2 mnkr. Lägre erlagda räntekostnader vilket påverkat kassaflödet positivt med 1,1 mnkr. Kassaflödet från betald skatt uppgår till 0,1 mnkr för 2017 till följd av att fordringar för skatt att betala har minskat. Jämfört med föregående år innebär det 0,7 mnkr lägre kassaflöde från betald skatt. Merparten av den resterande skillnaden mellan åren är ökade kortfristiga fordringar samt ökade rörelseskulder vilket totalt sett påverkar kassaflödet negativt med 5,8 mnkr. Justeringsposter har ökat med 0,6 mnkr. Justeringsposterna består utav årets avskrivningar samt utrangeringar.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har minskat med 9,6 mnkr mellan åren. Garaget i Gårdstens centrum etapp 4 var det projekt som färdigställdes under 2017. Två huskroppar i fönster projektet norra Gårdsten blev klara samt sju huskroppar i projektet relining östra & västra Gårdsten. Fönster och relining samt övriga projekt fortlöper över årsskiftet. Totalt sett har bolaget investerat 40,5 mnkr år 2017 i jämförelse med 50,6 mnkr år 2016.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 3,7 mnkr 2016 och minus 0,4 mnkr 2017. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten.

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera.

not 1 forts.

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 resultatträkningen.

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval. Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Noter (forts.)

not 1 forts.

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

not 1 forts.

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.

Noter (forts.)

Not 2 Hyresintäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2017	2016
Bostäder	178 559	176 333
Lokaler	9 737	8 076
Övrigt	8 954	8 177
	197 250	192 586

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

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

	2017	2016
Inom ett år	8 797	8 048
Mellan ett och fem år	8 298	11 751
Senare än fem år	-	-
Summa	17 095	19 799

Not 3 Förvaltningsintäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2017	2016
Förvaltningsuppdrag	452	887
Kravavgifter	29	234
Övrigt	4 371	3 607
	4 852	4 728

Övrigt avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration. Övrigt utgörs också till stor del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband.

Not 4 Driftskostnader	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Värme	-23 101	-23 570
El	-9 778	-10 713
Vatten	-7 964	-8 854
Renhållning	-6 234	-5 876
Fastighetskötsel	-20 468	-20 320
Reparationer / löpande underhåll	-12 839	-11 530
Driftsadministration	-14 599	-13 427
Övriga driftskostnader	-10 904	-5 263
	-105 887	-99 553

Leasingavgifter	2017	2016
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-432	-461
Inom ett år	-432	-461
Mellan ett och fem år	-239	-283
Senare än fem år	-	-

Bolagets leasingavgifter avser kontorsmaskiner samt elbilar.

Not 5 Centrala kostnader	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Centrala kostnader	-6 692	-6 288
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-56
Koncernadministration	-2511	-1491
	-9 259	-7 835

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till valda revisorer	2017	2016
I centrala kostnader ingår arvoden enligt nedan.		
Revisionsarvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB *	-135	-116
Revisionsverksamhet utöver uppdraget *	-	-
Övrigt *	-	-137
	-135	-253

* Beloppen är inklusive moms.

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -15 tkr (-14 tkr).

Noter (forts.)

Not 6 Övriga kostnader i rörelsen	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Gårdstensbyrån	-1334	-1057
Trygghetsgruppen	-5 607	-5 177
Ungdomsarbeten	-1 229	-1 220
Utvecklings- och utredningsprojekt	-1 188	-1 137
	-9 358	-8 591
Not 7 Personalkostnader	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 273	-1 273
Övriga anställda	-15 170	-14 123
Summa löner och ersättningar	-16 443	-15 396
Pensionskostnader		
VD	-398	-425
Övriga anställda	-1 588	-1 419
Summa pensionskostnader	-1 986	-1 844
Övriga sociala kostnader	-5 820	-5 423
	-5 820	-5 423
Summa personalkostnader	-24 249	-22 663

not 7 forts.

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad

Ersättningar och förmåner under 2017:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-96	-	-	-96
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-1 177	-3	-398	-1 578
Övr. ledande befattningshavare	-1 984	-9	-522	-2 515
	<u>-3 257</u>	<u>-12</u>	<u>-920</u>	-4 189

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	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
	<u>-3 200</u>	<u>-11</u>	<u>-847</u>	-4 058

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 66 tkr avseende främst lönevaxling. Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Noter (forts.)

not 7 forts.

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.

Medelantal anställda		2017	2016
	Kvinnor	19	19
	Män	29	31
		<u>48</u>	<u>50</u>

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

Företagsledningens könsfördelning		2017	2016
Styrelse	Kvinnor	3	3
	Män	4	4
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	2	2
	Män	2	2

Not 8 Av- och nedskrivningar	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen

Immateriella anläggningstillgångar	-424	-682
Markanläggningar	-1 382	-1 189
Byggnader	-18 200	-17 590
Inventarier	-1 345	-1 249
	<u>-21 351</u>	<u>-20 710</u>

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader

Avskrivning av inventarier	<u>-90</u>	<u>-76</u>
----------------------------	------------	------------

Summa avskrivningar	-21 441	-20 786
----------------------------	----------------	----------------

Not 9 Finansnetto	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Finansiella poster hänförlbara till företags tillgångar		
Räntetäkter från koncernbolag	-	1
Räntetäkter avseende omsättningstillgångar, externa	2	9
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförlbara till tillgångar	4	12
Finansiella poster hänförlbara till företags skulder		
RRäntekostnader till koncernbolag	-5 237	-6 280
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-143	-146
Räntekostnader, externa	-3	-3
Övriga finansiella kostnader, externa	-20	-19
Summa finansiella poster hänförlbara till skulder	-5 403	-6 448
Finansnetto	-5 399	-6 436
Not 10 Bokslutsdispositioner	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Avskrivningar utöver plan	- 137	71
Erhållet koncernbidrag	5 500	-
Lämnade koncernbidrag	-	-2 000
Summa bokslutsdispositioner	5 363	-1 929
Not 11 Skatt på årets resultat	2017	2016
<i>Belopp i tkr</i>		
Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3	-48
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-5 293	-3 715
Skatt på årets resultat	-5 296	-3 763
Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	23 878	16 775
Skatt enligt gällande skattesats 22,0 %	-5 253	-3 691
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-43	-72
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Redovisad skatt på årets resultat	-5 296	-3 763

Noter (forts.)

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Ingående balans	4 803	3 638
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	173	1 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 976	4 803
Ingående avskrivningar	-2822	-2140
Årets avskrivningar	-424	-682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 246	-2 822
Utgående planenligt restvärde	1 730	1 981

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem, ett koncerngemensamt intranät samt bolagets egna hemsida (nyskapad 2015/2016).

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr

Bokfört värde

Gårdstensbostäders 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.

Markanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 127	22 541
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	4 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 127	27 127
Ingående avskrivningar	-10 511	-9 322
Årets avskrivningar	-1 382	-1 189
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 893	-10 511
Utgående planenligt restvärde	15 234	16 616

not 13 forts.

Redovisade omklassificeringar:

	År	Tkr	Tkr
Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS (uteplatser, träd mm)	2016	-	2 912
P-platser Muskotgatan 55	2016	-	1 674
		-	4 586

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	699 169	649 481
Inköp	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-3 885	-3 709
Omklassificeringar	25 393	53 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	720 677	699 169
Ingående nedskrivningar	-444	-444
Återförd nedskrivning	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-444	-444
Ingående avskrivningar	-183 855	-170 548
Försäljningar/utrangeringar	1 774	1 853
Årets avskrivningar	-15 515	-15 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 596	-183 855
Utgående planenligt restvärde	522 637	514 870

Noter (forts.)

not 13 forts.

Redovisade omklassificeringar:

	År	Tkr	Tkr
Centrum Garaget Etapp 3 (2016) Etapp 4 (2017) Gårdsten 6:3	2016/2017	15 922	10 337
Solhus 2 Växthus Gårdsten 12:15	2016/2017	223	5 440
Fönsterbyte västra Gårdsten Gårdsten 12:15	2016	-	3 264
Fönsterbyte norra Gårdsten Gårdsten 3:13	2017	5 642	-
Relining östra/västra Gårdsten Gårdsten 4:16, 1:4 & 12:15	2017	3 606	
Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS Gårdsten 6:3	2016	-	34 356
		<u>25 393</u>	<u>53 397</u>

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Saffransgatan 4-19 är nu färdigställda. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2018 i norra Gårdsten. I fastigheterna har majoriteten av fönstren bytts ut varför fönsterbytena har aktiverats i balansräkningen enligt regeln om komponentavskrivning (K3).

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

Byggnadsinventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 479</u>	<u>11 479</u>
Ingående avskrivningar	-2 702	-2 128
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 276</u>	<u>-2 702</u>
Utgående planenligt restvärde	8 203	8 777

Samtliga byggnadsinventarier avser bredbandsnätet. Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 14).

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	546 074	540 263
Taxeringsvärde byggnad	995 742	1 000 492
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	730 616	748 863
Avkastningsvärde	2017	2016
Ingående avkastningsvärde	1 625 072	1 483 775
Investeringar	39 251	48 857
Värdeförändring	18 221	93 040
Utgående avkastningsvärde	1 682 544	1 625 072

not 13 forts.

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är åldersberoende och uppgår för bolagets fastigheter till 402-538 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 5,0 % (5,2 %). För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 9,3 % (9,3 %).

Hysesintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 197,3 mnkr (192,6 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 138,2 mnkr (135,0 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 39,3 mnkr (48,9 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 21,5 mnkr (7,7 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 1 683 mnkr (1 625 mnkr).

Not 14 Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Ingående anskaffningsvärde	19 552	18 939
Försäljning/utrangering	- 142	-
Omklassificering	-	-
Inköp	1 034	613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 444	19 552
Ingående avskrivningar	-8 624	-7 299
Försäljning/utrangering	142	-
Årets avskrivningar	-1 435	-1 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 917	-8 624
Utgående planenligt restvärde	10 527	10 928

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

Noter (forts.)

Not 15 Pågående nyanläggningar

Belopp i tkr

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	7 681	16 807
Under året nedlagda kostnader	39 251	48 857
Omklassificeringar	-25 393	-57 983
Utgående balans	21 539	7 681

Redovisade pågående projekt:	År	2017-12-31	2016-12-31
Centrum Garaget Gårdsten 6:3	2016		- 2 871
Fönsterbyte norra Gårdsten 3:13	2016/2017	1 269	1 820
Solhus 4 solceller 12:15	2016/2017	9 857	2 946
P-huset Saffransgatan 3:13	2016/2017	918	44
Gymmet 12:15	2017	2 231	-
Mark trappa östra	2017	516	-
P platser Kaneltorget	2017	1 699	-
Ombyggnation K3 12:15	2017	1 205	-
Lokaler till bostäder	2017	169	-
Ventilation Centrum 6:3	2017	31	-
Garage östra P2, P5 & P6	2017	1 817	-
Relining västra & östra Gårdsten	2017	1 827	-
		21 539	7 681

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
Utgående balans	40	40

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV

Not 17 Uppskjuten skattefordran

Belopp i tkr

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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	45 892	49 606
Årets förändring av temporära skillnader	-5 293	-3 714
Utgående balans	40 599	45 892

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	40 599	45 892
Underskottsavdrag	-	-
Uppskjutna skattefordringar, netto	40 599	45 892

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i tkr

Moderbolaget avseende koncernbidrag	5 500	-
Aktieägartillskott	-	1 560
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	29 154	23 128
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	60	76
	34 714	24 764

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i tkr

Förutbetald försäkring	32	31
Förutbetalda arrenden/tomträttsavg.	213	190
Upplupna parkeringsintäkter	194	140
Övrigt	1 996	614
	2 435	975

Not 20 Obeskattade reserver

2017-12-31

2016-12-31

Belopp i tkr

Periodiseringsfond	400	400
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	17 327	17 189
Summa obeskattade reserver	17 727	17 589

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

2017-12-31

2016-12-31

	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.

Noter (forts.)

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	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Upplupna räntekostnader lån	436	476
Upplupna sociala avgifter	503	413
Upplupna personalkostnader	2 850	2 520
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	5 568	4 971
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	461	-
Förutbetalda hyresintäkter	14 465	14 944
Övrigt	668	630
	24 951	23 954

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	424	682
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	18 906	18 248
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-	-
Resultat försäljning av anl tillgångar	-	-
Utrangeringsförlust komponent	2 111	1 856
	21 441	20 786

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2017-12-31	2016-12-31
<i>Belopp i tkr</i>		
Ökning (-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-4 882	3 448
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	5 734	3 256
	852	6 704

Not 26 Finansiering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Den är reglerad i Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma 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 21.

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2017 till -5,4 mnkr (-6,4 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,4 mnkr (-0,5 mnkr). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 1,0 mnkr, vilket beror på lägre räntekostnader under 2017.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 293,5 mnkr (275,0 mnkr) och soliditeten uppgick till 46,6 % (45,5). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 193,8 mnkr (1 134,8 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,0 % (67,8). 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	2017	2016
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,2 %	0,4 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2,8 %	1,9 %
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,3 %	2,5 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag	33,2 %	35,8 %

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.

Noter (forts.)

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

	2017	2016
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.	311	295

Angered den 7 februari år 2018

MOHAMED HAMA ALI
Ordförande

CECILIA CINDEA

ASHA ADNAN

ROLAND SMITH

MAREK HOM

JAROSLAVA TOLICOVA

LARS SVENSSON

MICHAEL PIROSANTO
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

KARIN OLSSON
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2018

GERHARD ANNVIK
*Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor*

TOVE ADLERBERTH
*Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor*

Gårdstensbostäders BOLAGSSTYRELSE OCH LEDNINGSGRUPP



Från vänster: Lars Svensson ledamot (sittande), Lars Just, suppleant, Michael Pirosanto, VD (sittande), Marek Hom, ledamot, Mohammed Hama Ali, ordförande, Asha Adnan, ledamot (sittande), Bashkim Fetahi, facklig representant, Hans Liljekrantz, ledningsgrupp, Anna-Carin Lundblad, ledningsgrupp (sittande), Christina Wilhelmsson, ledningsgrupp (sittande), Jaroslava Tolicova, ledamot, Jehan Mansour, ledningsgrupp (sittande) och Roland Smith, ledamot.

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 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16-53 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gårdstensbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2017 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 revisionsssed 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 1-15 samt sida 58. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gårdstensbostäder AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB Org.nr 556536-0277
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gårdstensbostäder AB:s verksamhet under år 2017.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av 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 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 2018

TOVE ADLERBERTH
*Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor*

GERHARD ANNVIK
*Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor*



Fastighets- bestånd

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	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	735	52 632	5 793	58 425	337 104	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	734	52 441	1 395	53 836	333 882	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 080	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989	45	2 245	6 426	8 671	45 772	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 528	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971					-	Äganderätt
		2 757	198 339	19 820	218 159	1 326 818	



20-årsjubileet firades på Gårdstensdagen den 10 juni. Foto: Jöran Fagerlund.



Gårdstensbostäder AB
Box 4, 424 21 Angered
Besöksadress: Kastanjgården 3
Tel 031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
www.gardstensbostader.se