

ÅRSREDOVISNING 2021

Gårdstensbostäder AB



Omslagsbild: Visionsbild på Gårdstensbostäder nya kontor på Salviatorget vid Gårdstens centrum.
Illustration: Liljewalls arkitekter.
Grafisk form: Idermark och Lagerwall Reklam AB
Tryckeri: Lenanders Grafiska

Innehåll:

Verksamhetsbeskrivning

VD har ordet	4
Nyckeltal	7
Den koncerngemensamma visionen	8
Social hållbarhet	11
Ekologisk hållbarhet och vision 2025	20
Ekonomisk hållbarhet	22
Förvaltningsberättelse	24

Finansiella rapporter

Sammandrag av verksamheten	34
Resultaträkning	37
Balansräkning	41
Förändringar i eget kapital	44
Kassaflödesanalys	45
Noter	46
Bolagsstyrelse och ledningsgrupp	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	65
Fastighetsförteckning	66

VD har ordet

1997 betraktades Gårdsten som ett av Sveriges sämsta bostadsområden. Det präglades av hög brottslighet och arbetslöshet, eftersatt underhåll och tomma lägenheter. Nu ses Gårdsten i stället som ett framgångsexempel i Sverige. En av årets roligaste händelser var när Tapio Salonen, professor i socialt arbete, släppte boken Samhällsbygget Gårdsten – allmännyttans framtid?

I boken beskriver han inte bara områdets och vårt bolags utveckling, utan visar också vägen för andra bolag: "Det är de boendes vardagsvillkor och välfärd som är allmännyttans ledstjärna och existensberättigande." Jag kan förstås bara hålla med.

För varje år som går blir Gårdsten tryggare och trevligare. Det är en känsla jag delar med många – inte minst med polisen. För två år sedan strök polisen Gårdsten från sin lista över särskilt utsatta områden, och kallade det i stället för riskområde. I år klättrade Gårdsten ytterligare ett hack nedåt på riskskalan och kallas nu bara utsatt område. Det visar med tydlighet att det går att vända utvecklingen – men också att Gårdstensbostäders omsorgsfulla, långsiktiga förvaltning fortfarande behövs.

Dessutom lönar den sig. Tidigare i år stod det klart att vårt marknadsvärde ökar mest av alla bolag inom Framtidenkoncernen. Sedan 2002 har marknadsvärdet stigit med över 400 procent. Motsvarande siffra för hela koncernen är 273 procent.

Vår analys är att en trygg fastighet är mer värd än en otrygg. Den bedömningen gör även andra aktörer. Inte på 60 år har det funnits ett lika stort

intresse för att bygga i Gårdsten som nu, när ett tiotal byggherrar har byggprojekt på gång i området. Vision 2025 innebär att 1 500 bostäder ska stå klara, som innefattar både hyresrätter, bostadsrätter, seniorbostäder och småhus. Redan nu står 385 av dem klara, och 2022 blir ytterligare 424 bostäder klara för inflyttning.

När Gårdsten får fler invånare innebär det att företagarna i området, som har ökat kraftigt i antal de senaste åren, får ett större kundunderlag. Det nya centrum som färdigställs under 2022 kommer ha både apotek, restaurang och mötesplats. Dessutom sker nu det som inte skedde på 1970-talet: Gårdsten byggs ihop med Lövgärdet. Att satsa i stadens utvecklingsområden lönar sig i första hand för området och de boende, men är även en god investering för oss som fastighetsbolag.

Klimatkrisen har varit högaktuell under året. Den är en fråga som behöver lösas såväl globalt som nationellt, regionalt och lokalt. På Gårdstensbostäder ser vi det sociala och ekologiska som nära sammanflätade med varandra. I många år har våra hyresgäster kunnat odla i växthus och pallkragar, men i år antog vår styrelse Vision 2025:3 som innebär ännu bättre möjligheter att förena en god boendemiljö med ett ekologiskt tänk. Vi räk-



Boken "Samhällsbygget Gårdsten – Allmännyttans framtid?" släpptes i slutet av april. Författare Tapio Salonen, professor i socialt arbete vid Malmö Universitet, Åsa Lindell, moderator och Michael Piro Santo, vd Gårdstensbostäder som höll i bokreleasen.

nar med att 10 procent av grönyrtorna i Gårdsten kan viggas åt odling och att var fjärde Gårdstensbo ska vilja vara engagerad i odling år 2025. Redan under nästa år kommer vi påbörja färdigställandet av sju nya växthus, som tillskott till de fyra våra hyresgäster redan har tillgång till.



Vi vill se Gårdsten som en grönskande oas med blommande fruktträd och surrande bikupor. Odlingarna kan dessutom generera sommarjobb åt områdets unga. Precis såhär fungerar Gårdstensmodellen.

2022 fyller Gårdstensbostäder 25 år, och jag själv går i pension efter 25 år på världens roligaste arbetsplats. Det är inte många i fastighetsbranschen som får uppleva ett jobb som det jag har haft: att helhjärtat få ägna mig åt Gårdsten och Gårdstensborna. Med varm hand lämnar jag över vd-posten till den som får fortsätta den här resan. Samhällsbygget slutar aldrig.

2022-02-08

Michael Piro Santo
VD



Nyckeltal:

Svarsfrekvens Aktivbo:	61,6 %	(2020 65%)
Serviceindex:	79 %	(2020 79,6%)
Produktindex:	75,9 %	(2020 77,7%)
Trygghetsindex:	80,3 %	(2020 78,5%)
Rent & snyggt-index:	77,5 %	(2020 75,8%)
Sommarjobb:	131 st	(2020 153 sommarjobb)
Arbetsstillfällen:	243 st	(2020 314 arbetsstillfällen)



Den koncerngemensamma visionen

Gårdstensbostäder är en del av Framtidenkoncernen och delar den koncerngemensamma visionen – att bygga ett hållbart samhälle för framtiden. Uppdraget är långsiktigt och får inte äventyra framtida generationers förutsättningar för ett gott liv i en god miljö.

Därför har vi på Gårdstensbostäder med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör, både i det dagliga arbetet och i planering inför framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand och en del får inte utvecklas på bekostnad av en annan.

Sedan 2017 har bolagen inom Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring våra viktigaste hållbarhetsfrågor kan vi vara med och påverka på riktigt. Gårdstensbostäder omfattas inte av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2021 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Gårdstens utveckling – ett arbete som gett resultat

Det framgångsrika, långsiktiga arbetet i Gårdsten har fortsatt som förut och samhällsbygget går vidare. Grundkonceptet är desamma som sedan starten 1997:

- Bolaget ska finnas på plats i Gårdsten, nära de boende.
- Verkligt boendeflytande med hyresgäster som ordinarie ledamöter i bolagsstyrelsen.
- Aktivt arbete för att skapa arbetstillfällen i området.
- Aktiviteter för barn och ungdomar.
- Närvaro och boendeservice 365 dagar om året.

Det långsiktiga arbetet för ett hållbart Gårdsten har givit resultat – och visar att det går att vända utvecklingen. 2019 ströks Gårdsten officiellt från polisens lista över särskilt utsatta områden och betraktades i stället som "riskområde". 2021 klättrade Gårdsten ytterligare ett hack ned på skalan och kallas numera för utsatt område. Detta firades med ett tårtkalas i Gårdstens centrum den

4 november. Hyresgäster, polisen och andra i området deltog i kalaset och det serverades över 500 bitar gräddtårta. "Vi är stolta men vi är inte nöjda. Vår målsättning är att inte vara med på någon lista alls", sade styrelseordföranden Mohamed Hama Ali.

” Vi är stolta men vi är inte nöjda. Vår målsättning är att inte vara med på någon lista alls.



Gårdsten togs bort 2019 från polisens lista över särskilt utsatta områden och betraktades i stället som "riskområde". 2021 klättrade Gårdsten ytterligare ett hack ned på skalan och kallas numera för utsatt område. Detta firades med ett tårtkalas i Gårdstens centrum den 4 november 2021.

Gårdstensmodellen som förebild

Framtidenkoncernen, som Gårdstensbostäder ingår i, har som mål att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. 2020 beslutade Framtidenkoncernen att ta tillvara Gårdstensbostäders arbete som en utgångspunkt för satsningar i andra områden. Under 2021 har bolagen inom Framtidenkoncernen därför börjat arbeta med så kallad superförvaltning, med direkt inspiration från Gårdstensbostäder.

Superförvaltningen innebär:

- Fastigheterna inventeras utifrån trygghetsperspektiv och åtgärder, till exempel kring belysning och lås, vidtas om det behövs.
- Kontor med personal i området är öppet sju dagar i veckan.
- Löpande trygghetsdialoger med hyresgäster görs för att identifiera var och när otrygghet upplevs. Dessa följs upp med relevanta åtgärder.
- Trygghetsvårdar finns på plats under kvällar och helger.
- Nolltollerans mot kriminell verksamhet på torg, i trappuppgångar, källare, garage och parkeringar.
- Riktiga hyresförhållanden i lägenheterna.
- Klotter och skadegörelse åtgärdas inom 24 timmar,
- Sophanteringen ska ske utan nedskräpning. Detta är ett arbete som sker tillsammans med hyresgästerna.



Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar för fastighetsägare om att planera bostadsområden där människors välbefinnande står i centrum. Detta arbete har varit extra viktigt i den oroliga tid coronapandemin innebär. Gårdstensbostäder har jobbat för att ge fortsatt hög service till hyresgästerna – men på ett annat sätt än tidigare. Utvändigt underhåll har fortlöpt precis som vanligt, men under våren gjordes bara akuta åtgärder i lägenheterna.

Vårdcentralen i Gårdsten började vaccinera mot covid-19 under våren och arbetade intensivt med att få fler i Gårdsten att vaccinera sig, bland annat genom att ringa runt till alla sina listade patienter. Hyresgästtidningen Gårdstensbladet fungerade som informationskanal till Gårdstensborna i frågor som rörde öppettider, bokning och provtagning.

Hälsostugan tvingades ställa in sina fysiska aktiviteter under större delen av året, men erbjöd digitala hälsoträffar och inspiration till träning i utegymmet. I november drog aktiviteterna igång igen med gym och gruppträning. Samtidigt kunde områdeskontoren öppna för besök igen.

För Gårdstensbostäder innebär begreppet social hållbarhet också att det ska vara möjligt att bo kvar i området där man trivs och har sina nära och kära. Det gör vi bland annat genom att hålla hyrorna låga och anpassa bostadsbeståndet efter människors olika behov. Ett exempel på det är att 42 seniorlägenheter stod klara på Saffransgatan under hösten. Hyreslägenheterna, som riktar sig till seniorer 55+, har bättre tillgänglighet än några andra av Gårdstensbostäders lägenheter i norra Gårdsten. Lägenheterna var i första hand avsedda för Gårdstensbostäders egna hyresgäs-

ter men de som inte tingades lades ut på Boplats Göteborg. En av lägenheterna kommer användas som gemensamhetslokal. Samtliga lägenheter är nu uthyrda.

Stort intresse för Gårdsten

Under många år var Gårdstensbostäder i princip ensam fastighetsägare i Gårdsten. 2020 ägde bolaget 80 procent av alla bostäder i området. Nu sker en stor förändring. 1 500 bostäder ska stå klara i området fram till 2025, enligt den beslutade Vision Gårdsten 2025. Befolkningen kommer att öka med cirka 3 000 – 4 000 personer. Området är i dag en av de större byggarbetsplatserna i Göteborg. Genom nya boendeformer, som radhus och bostadsrätter, ökar möjligheterna för Gårdstensbor att göra bostadskarriär inom området. De nya ägarna i området gör också att Gårdstensbostäders andel av bostadsbestånd minskar. 2022 kommer det ligga på drygt 69 procent när alla pågående bostadsprojekt står färdiga. Flera av de nya hyresvärdarna har redan aviserat att de kommer ta lärdomar från Gårdstensbostäder genom att bland annat ha bemannade boendekontor i sina fastigheter.



Bandklippningen för Saffransgatan 100 sköttes av Henrik Jarledal, Framtiden Byggutveckling, Christer Sjödin, Gårdstensbostäders huschef, Lena Hermod, hyresgäst och Ellen Mitikka, Hyresgästföreningens representant.



Några av projekten

Robert Dicksons stiftelse – 124 hyresrätter

På Libbstickegatan, mellan Gårdsten och Lövgärdet, uppför Botrygg 124 hyreslägenheter för Robert Dicksons stiftelse. Byggnationen utgör den första etappen av Botryggs marktilldelning av bostäder i området. Inflyttningen inleddes hösten 2021 i 48 lägenheter och fortsätter 2022 i resterande 76.

Gårdstensbostäder – 42 seniorlägenheter

Vid Saffransgatan färdigställdes under 2021 42 hyreslägenheter som inramar det befintliga parkeringshuset. Lägenheterna är på 1–3 rum och kök och riktar sig till seniorer 55+. Det är Framtiden Byggutveckling som byggt för Gårdstensbostäder. Inflyttningen startade den 1 december.

Egnahemsbolaget – 74 bostadsrätter

Vid Saffransgatan har Egnahemsbolaget byggt brf Saffransbyn som består av 38 bostadsrätter i form av radhus. Samtliga radhus har en privat uteplats och tillgång till en gemensam gård. Radhusen är i storlekarna 2–4 rum. Vid Gårdstensvägen i norra Gårdsten har Egnahemsbolaget byggt brf Krokus. Det är ett flerfamiljshus i fem våningar med 36 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har 1–3 rum. Inflyttning skedde i samtliga bostäder under 2021.

Lokalförvaltningen F-3-skola

Vid Saffransgatan har Lokalförvaltningen byggt en ny F-3-skola vilket innebär att man kommer ha undervisning till och med årskurs 3. Skolan, som fått namnet Lilla Gårdstensskolan, är avsedd för cirka 300 elever. Den är färdig att ta emot elever höstterminen 2022.

Nybyggnation av Gårdstensskolan

Under året revs Gårdstensskolan och opinionen har varit stark för att man ska bygga en ny på samma plats. Så blir det också, enligt ett beslut från Grundskolenämnden. Den nya skolan ska ha undervisning för 650 elever till och med årskurs 6. Byggnationen väntas börja 2023.

Serneke 516 bostäder

Gårdstens högsta hus är klart. I december började inflyttningen i Utsikten. Där finns 59 bostadsrätter med 1–3 rum. Brf Utsikten är en del i omvandlingen och förtätningen av Gårdsten centrum. Området kommer att få ett tillskott med 450 hyresrätter under de närmaste åren i projekten Futura och Futura 2. Serneke bygger för Tredje AP-fonden och Balder. Futura 1 ska vara klart för inflyttning hösten 2022 och Futura 2 våren 2024.

Nya Gårdsten centrum

Gårdsten expanderar kraftigt när det gäller bostäder och antal invånare. Det ger underlag för ökad handel och service. Apotek, restaurang, kontor och serviceverksamheter är planerat i centrumprojektet. Ytan för det nya torget, som fått namnet Salviatorget, ska anläggas under våren 2022. Gårdstensbostäder kommer att flytta till ett nytt kontor vid torget vilket innebär att all personal kommer sitta på samma plats. Det nya kontoret blir cirka 1 200 kvadratmeter stort och byggs av Veidekke.

Första spadtaget togs i oktober 2021 och kontoret ska stå klart för inflyttning hösten 2022.

Ny bok om Gårdsten

I mars släpptes Tapio Salonens bok Samhällsbygget Gårdsten – allmännyttans framtid? Tapio Salonen är professor i socialt arbete, vid Malmö universitet, och har följt Gårdsten som område under 25 år. Han skriver om processen Gårdsten har gått igenom sedan starten av Gårdstensbostäder 1997. I april arrangerades en bokrelease med Gårdstensbostäders vd Michael Pirosanto och Tapio Salonen. Med hjälp av digital teknik medverkade även kommunstyrelsens ordförande Axel Josefsson, miljöpartiets Karin Pleijel, Framtidenkoncernens vd Terje Johansson, Lars Svensson som är boende och ledamot i Gårdstensbostäders styrelse, Gårdstensbostäders projektledare Salma Nazzal och Gårdstensbostäders huschef Omar Shawki. Dagen modererades av Åsa Lindell. Under bokreleasen beskrev Tapio Salonen Gårdstens utveckling som unik. "Utifrån de förutsättningar som fanns för 25 år sedan kan jag inte peka på något annat liknande exempel", sade han. Michael Pirosanto avslutade bokreleasen genom att tacka professorn för att han skrivit boken: "Den blir vägledande för kommuner, bostadsföretag och politiker att våga ta de beslut som behövs."

Huskurage - Våga bry dig

Gårdstensbostäder har, tillsammans med sina systerbolag, samlat kring budskapet Våga bry dig. Vi använder oss av metoden Huskurage, vilket är att våga bry sig om sin granne. Tanken är att uppmuntra hyresgäster och andra att agera när det finns en oro att någon far illa. Det kan handla om oro för våld inom en familj, men också om att uppmärksamma en granne som verkar må dåligt, eller någon som är ensam.

Under årets medarbetarmöte genomfördes en digital föreläsning om Huskurage för all personal. Därefter följde en webbaserad utbildning som medarbetarna själva kunnat tillgodogöra sig digitalt.

Trygghetsgruppen

Trygghetsgruppen har arbetat för ett tryggare Gårdsten sedan 2002. Den finns på plats 365 dagar om året – på kvällar och helger – och tar hand om problem och akuta ärenden som dyker upp. De första åren var en vanlig uppgift för Trygghetsgruppen att följa Gårdstensbor hem från bussen. Det förekommer nästan inte numera – ett mått på framgångsrikt trygghetsarbete. En kraftig minskning av antalet anmäla brott över tid är förstås också ett mått på framgång. Totalt ingår sex personer i trygghetsgruppen, och många av dem har arbetat i gruppen i flera år.



Trygghetsgruppen anordnar normalt en trygghetsmässa på våren och en trygghetsvandring på hösten. Till båda aktiviteterna brukar hyresgäster bjudas in för att bland annat vara med och identifiera otrygga platser. Vårens trygghetsmässa ställdes in på grund av pandemin men i november kunde trygghetsvandringen genomföras med hyresgäster, polisen och övriga samarbetspartners på plats.

Brott per 1000 invånare

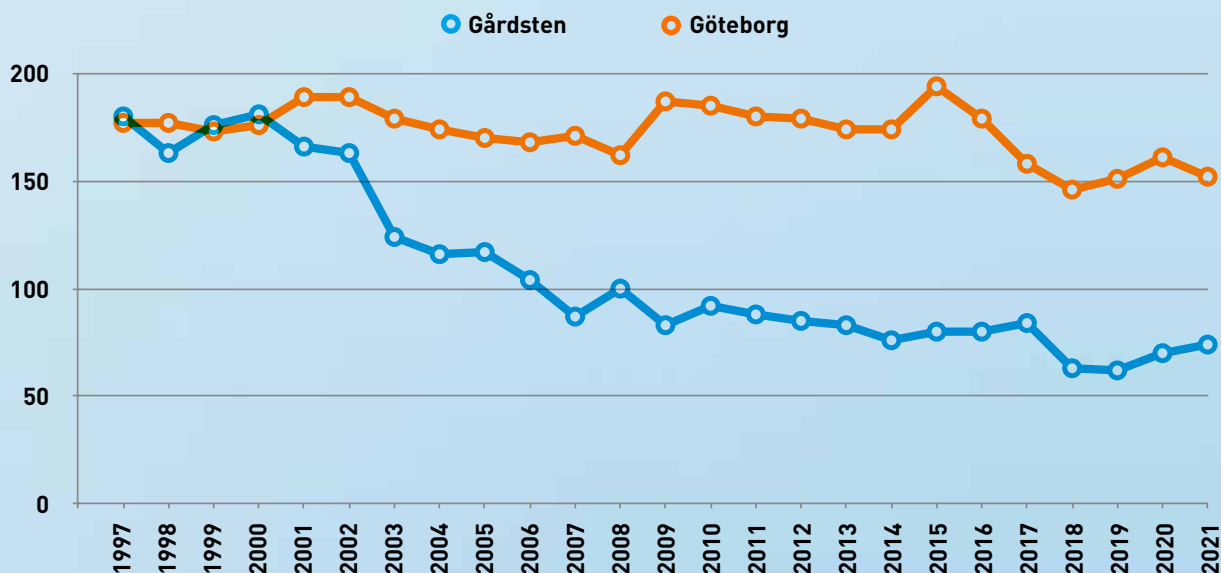
Kurvan för brottslighet stiger något i Gårdsten. Enligt polisen är det bedrägeribrott som ökar mest.

Fler jobb

Att skapa arbetstillfällen i området är en central del i Gårdstensbostäders arbete. Det sker bland annat genom Gårdstensbyrån, vars inriktning i början var att skapa arbetstillfällen i stadsdelen. Efterhand har verksamheten utvecklats till att även skapa meningsfulla aktiviteter för barn, unga och vuxna i Gårdsten.

Arbetet med att skapa arbetstillfällen sker på flera sätt. Ett exempel är social upphandling där bolaget vid upphandlingar av entreprenörer ställer som krav att anställa Gårdstensbor. Den typen av krav har Gårdstensbostäder ställt sedan 1997. Under 2021 har elva arbetstillfällen skapats på det här sättet.

Anmällda brott per 1000 invånare:



Bolaget erbjuder bland annat tillfälliga jobb inom Gårdstensbostäder och arbetar med jobbrekrytering för företag både inom och utanför Gårdsten. Ytterligare ett sätt för bolaget att skapa arbetstillfällen är att erbjuda sommarjobb till ungdomar i Gårdsten. Dessa jobb söker ungdomarna via Göteborgs stads hemsida. I år hade Gårdstensbostäder 131 sommarjobbare som var och en arbetade i tre veckor mellan 14 juni och 13 augusti. Huvuduppgiften var som vanligt att hålla området rent och fint, genom arbetsuppgifter som att vattna blommor, plocka skräp, rensa ogräs och tvätta skyltar. Sommarjobbarna hjälpte också till på fotbollsskolan och höll minigolfbanan i Gårdstensdalen öppen. Sju ungdomar fick möjlighet att sommarjobba med segling i Långedrag.

Även resten av året har Gårdstensbostäder skapat jobb för ungdomar och vuxna på olika sätt. Till exempel anlätades ungdomar som under höstlovet fick möjlighet att jobba med att bland annat måla dörrar, rensa förråd, dela ut kompostpåsar och träffa hyresgäster för att påminna om hyresgästenkäten Aktivbo. Sedan 1998 har närmare 4 000 arbetstillfällen skapats både inom och utanför Gårdsten i olika samarbeten.

Hälsofrämjande aktiviteter

Hälsostugan är en del av Gårdstensbyrån. Det är Gårdstens egen mötesplats för hälsa och gemenskap och drivs i samarbete med Angereds Närsjukhus, Göteborgsvarvet och Angered Arena. På grund av coronapandemin ställdes hela verksamheten om till utomhusaktiviteter under stor del av året. I utbudet fanns bland annat promenad med styrkepaus för seniorer, utträning för föräldrar med barn, och cirkelpass vid utegymmet. Levnadsvanemottagningen Angered startade ett pilotprojekt med hälsopromenader två gånger i veckan som blev uppskattade. 2020 genomgick Gårdstensdalen en upprustning och fick bland annat ett nytt utegym och en större lekplats. Alltihop har varit välanvänt under året och för att komplettera den gröna mötesplatsen har Dalen också fått två fasta grillplatser, som alla får använda. Vid årets slut kunde aktiviteterna i inomhusgymmet återupptas. 45 nya medlemmar skrev in sig.

Under året har Cykelfrämjandet anordnat cykelkurser för vuxna i Gårdsten. Totalt deltog 16 personer i cykelskolan.

I november öppnade seniorlokalen i Gårdsten centrum efter ett långt uppehåll under pandemin. Ett 40-tal seniorer tog chansen att träffas, fika och få information om kommande aktiviteter. Därmed kunde seniorprogrammet dra igång, med allt från biljard till träning, datorsupport och spanskakurs. Hälsa handlar inte bara om mat och rörelse – utan också om gemenskap och att motverka ensamhet.

Ungdomsaktiviteter

GAIS i Gårdsten

Under pandemin har ungdomsaktiviteter som fotbollsträning med Gais fortsatt som vanligt. Varje tisdag och torsdag har det varit fotbollsträning för de cirka 100 barn som är medlemmar i Gais Gårdsten. Under året beslutades det att Gårdsten skulle få en konstgräsplan, vilket var ett av Göteborgsförslagen. Planen kommer att färdigställas 2022.

Diamanten

Fritidsklubben Diamanten har haft öppet som vanligt alla vardagar efter skoltid samt alla skollov. Där har barn i mellanstadiet kunnat umgås, spela spel, läsa läxor och åka på utflykter. I oktober månad presenterade Gårdstensbostäder en utredning för styrelsen som visade vilken viktig verksamhet Diamanten är i Gårdsten. I januari 2022 beslutade Grundskoleförvaltningen att finansiera verksamheten i Diamanten.

Seglarskola

Den populära seglarskolan, som arrangerades för sjuttonde året i rad, gick av stapeln i juni då två grupper med nybörjare från Gårdsten fick lära sig segla. Seglarskolan är ett samarbete mellan GKSS, Rotary Långedrag och Gårdstensbostäder och ägde som vanligt rum i Långedrag. Ny samarbetspartner från och med 2021 är Göteborgs Hamn. Sammanlagt deltog 21 barn och ungdomar i seglarskolan, och tre barn deltog i seglarläger på Aeolusön i Göteborgs södra skärgård. Sedan starten har cirka 400 barn från Gårdsten gått på seglarskola i Långedrag. Tack vare det nya samar-



På grund av coronapandemin ställdes hela verksamheten om till utomhusaktiviteter under stor del av året. I utbudet fanns bland annat promenad med styrkepaus vid utegymmet.



Gårdstensbostäder skapar jobb för ungdomar och vuxna på olika sätt året om.



Mattias och Galeb är två av medarbetarna hos Gårdstensbostäders Trygghetsgrupp.

” *Jag är väldigt stolt över engagemanget i vår styrelse. Ledamöterna utgör lokalambassadörer och bidrar till att ett hyresgästperspektiv finns med på alla styrelsemöten. Detta är något som ytterligare stärker Gårdstensbostäders arbete med att utveckla Gårdsten.*

betet med Göteborgs Hamn har ungdomar också kunnat sommarjobba med segling i Långedrag.

Läxhjälp

Under 2021 genomförde Gårdstensbostäder en egen satsning på läxhjälp genom att under en period anställa tio läxhjälpare som alla studerade en eftergymnasial utbildning. De nyanställda läxhjälparna arbetade främst med låg- och mellanstadiebarn och rekryteringen skedde i tät samverkan med skolorna. Här kombinerade Gårdstensbostäder alltså behovet av läxhjälp och möjligheten att erbjuda ungdomar extrajobb.

Bolaget har också erbjudit läxhjälp till 15 elever per termin på Gårdstensskolan via Stiftelsen Läxhjälp.

Engagerade hyresgäster

Ända sedan bolagets start har Gårdstensbostäders hyresgäster varit mycket engagerade i områdets utveckling. Gårdstensbladet har under året bland annat berättat om hyresgästen Kjelle Hedbom som efter pensionen valt att lägga lite tid och kärlek på sophanteringen i sitt bostadsområde i norra Gårdsten. På Salviagatan och Muskotgatan har ett 30-tal hyresgäster engagerat sig i grupper som arbetar för att hålla rent och snyggt i området, men också att trygghetsvandrade på eget initiativ.

Grannsamverkan startade upp på nytt med hyresgäster från västra Gårdsten under hösten 2021.

Svarsfrekvensen i den årliga kundundersökningen från Aktivbo var även i år relativt hög: 61,6 procent, jämfört med förra årets 65 procent. I undersökningen betygsätter hyresgästerna sin hyresvärd på en rad områden. Varje huschef får

resultatet för just sitt område och börjar analysera svaren i januari för att återkoppla till ”sina” hyresgäster på vårens bomöten. Även bomötena är efterlängttade, då de har varit inställda under hela pandemin.

Att Gårdstensbostäder är det enda fastighetsbolaget i Sverige med en majoritet hyresgäster i styrelsen är också ett sätt att säkra engagemanget från hyresgästerna. Sex av sju ordinarie styrelseledamöter är hyresgäster hos Gårdstensbostäder. Ordföranden i Gårdstensbostäders bolagsstyrelse, Mohamed Hama Ali, arbetar som chefsjurist på moderbolaget Framtiden. ”Jag är väldigt stolt över engagemanget i vår styrelse. Ledamöterna utgör lokalambassadörer och bidrar till att ett hyresgästperspektiv finns med på alla styrelsemöten. Detta är något som ytterligare stärker Gårdstensbostäders arbete med att utveckla Gårdsten”, säger han.

Samarbetsplattformen 2025:2

En central fråga för Gårdstensbostäder är att alla som bor i Gårdsten ska känna sig välkomna och delaktiga. Även de nya Gårdstensbor som inte är hyresgäster hos Gårdstensbostäder ska kunna utnyttja allt som erbjuds inom Gårdstensmodellen. Gårdstensbostäder kommer att bjuda in de nya aktörerna i Gårdsten – fastighetsbolag, byggbolag, samfälligheter och bostadsrättsföreningar – till att vidareutveckla konceptet tillsammans med Gårdstensbostäder. Genom samarbetsplattformen är tanken att alla Gårdstensbor ska kunna nyttja de aktiviteter och tjänster som Gårdstensbostäder utvecklat under åren. Här finns hälsostugan, cykelskola, fotbollsträning, seglarskola, musikstudio, senioraktiviteter och mycket mer. Samarbetsplattformen är tänkt att ge mervärden för alla som bor och verkar i Gårdsten – öka områ-

dets attraktionskraft och lägga en stabil grund för framtida samhällsutveckling. Den bidrar till att bygga ett Gårdsten där alla känner sig delaktiga i områdets utveckling. Med delaktighet följer också en stark känsla för området och vilja att ta hand om det på bästa sätt.

Gästgiveriet i Dalen är tänkt att bli ett nav i denna plattform. Gårdstens Gästgiveri byggdes 1807 och har givit namn åt området Gårdsten. Avsikten var att rusta upp och flytta byggnaden från dess plats under Angeredsbron till Gårdstensdalen. Sommaren 2018 eldhärjades dock huset och brann ner till grunden.

Gårdstensbostäders styrelse beslutade att bygga en kopia av byggnaden och att bygget ska genomföras som ett utbildnings- och arbetsmarknadsprojekt. Ett antal arbetslösa Gårdstensbor kommer att delta i detta arbete. De får på så sätt praktik för att sedan kunna gå vidare ut på arbetsmarknaden i Göteborg. Planen för Gästgiveriet ingår i detaljplanen för Kaneltorget, som antogs i december 2021. Den 11 januari 2022 vann detaljplanen laga kraft. Nu startar planeringen för byggnationen av Gästgiveriet.



Ekologisk hållbarhet och vision 2025

Gårdstensbostäder har sedan starten arbetat aktivt med klimatåtgärder. Det första så kallade solhusområdet stod klart redan år 2000. 2020 togs det femte solhusområdet i drift. Under 2021 producerade solpanelerna totalt 954,69 MWh. 1 700 bostäder får hjälp med el, värme och varmvatten från solen – fjärrvärme för värme och vatten och vindkraft för elen när inte solen skiner.

Förutom el från egna förnybara källor, som solceller och solfångare, kommer Gårdstensbostäders energi idag från vind- och vattenkraft samt fjärrvärme. Företaget är anslutet till Allmännyttans klimatinitiativ med målet att vara fossilfritt och minska energianvändningen med 30 procent till 2030.

Under 2021 antog Gårdstensbostäders styrelse, och därefter även Framtidenkoncernens styrelse, Vision 2025:3 som innebär ett grönare och mer hållbart Gårdsten, eller TrädGårdsten som vi valt att kalla det. År 2025 är visionen att 25 procent av alla Gårdstensbor på ett eller annat sätt ska vara engagerade i odling. I visionen ser vi att 10 procent av områdets gröna ytor kan vara tillgängliga för odling, bikupor, fruktträd och blomsterängar.

Den stadsnära odlingen har funnits i området i över 20 år. För närvarande finns 497 odlingsplatser. Det innebär att 18 procent av hyresgästerna har odlingsmöjlighet – antingen i pallkrage eller i växthus. Inom Gårdstensbostäders bestånd finns fyra växthus som hyresgäster på Aspgården, Syrengården, Ekgården och Lindgården har möjlighet att odla i. Här odlas bland annat tomater, gurkor, brysselkål, paprikor, sallad och chili. Gårdstensbostäder ser till att redskap och bevattningsmöjligheter finns lättillgängliga för odlande hyresgäster. Gårdstensbostäder har initierat ett samarbete med flera förskolor och med fritidsklubben Diamanten och satt ut lådor där barnen kan lära sig odla. Under 2021 beslutade Gårdstensbostäders styrelse att bygga ytterligare sju nya växthus inom beståndet i västra Gårdsten.





Planeringen för det första startar 2022. År 2025 ska antalet odlingslådor vara minst 1 000. I visionen finns inte bara en grön del, utan också en blå. Visionen är bland annat att det blir lättare att ta sig till Surtesjön på bra cykelvägar. Andra förslag är att Keillers damm rustas upp och blir en blå oas, och att finns barnduschar utomhus på flera ställen i Gårdsten.

Gårdstensbostäders driftskostnader

Från 2020: Gårdstensbostäders driftskostnader fortsätter att minska. Elförbrukningen 2021 var 36 kwh/m², en minskning från 37,3 kwh/m² 2020. Fjärrvärmens minskade från 166,7 kwh/m² till 163 kwh/m². Vattenförbrukningen var 2,0 m³/m² år 2021, precis som föregående år.

Samtliga fastigheter har individuell mätning och debitering (IMD) av el, värme samt kallt och varmt vatten. Införandet av detta system startade redan år 2000 i de första solhusen.

I hyran ingår en viss mängd el och vatten samt energi för att hålla 21 grader varmt i lägenheten, beroende på storlek på lägenheten. Den som förbrukar mer än vad som ingår i hyran får betala extra och den som är sparsam får pengar tillbaka. Detta system gynnar miljön och ger en mer rättvis boendekostnadsfördelning. Under det gångna året har hårdvaran för IMD uppgraderats i norra Gårdsten. Därmed är hela Gårdsten uppgraderat. Uppdateringen innebär att hyresgästen kan följa sina förbrukningar i realtid via Mina sidor.

Varsam renovering

Hel och ren. Det kallas det koncept som Gårdstensbostäder tillämpar för renoveringar och som innebär varsamhet i fastigheternas underhåll och som inte medför extra hyreshöjningar. Det är en metod som använts sedan bolaget bildades och det är bra både för miljön och ekonomin.

Inga byten görs för bytandets skull. Fungerar ett tvättställ eller en wc-stol vid en badrumsrenovering byts dessa inte ut. Vid köksrenoveringar byts inte stommarna utan nymålade köksluckor och lådsatser monteras med mjukstängare. Ett annat exempel där Gårdstensbostäder tillämpar varsam renovering är vid fönsterbyten. Det traditionella arbetssättet är att bostadsföretagen handlar upp både fönster och arbetet i ett paket. Gårdstensbostäder tillämpar istället delad entreprenad som innebär att de köper fönstren själva och handlar upp arbetet separat. Företaget köper fönstren via HBV som är de allmännyttiga bostadsföretagens inköpsfunktion. På så sätt kan Gårdstensbostäder köpa kvalitetsfönster till bra priser eftersom HBV genomför upphandlingar av mycket stora volymer. Ytterligare ett sätt att hålla nere kostnaderna är att använda metoden relining, att bygga nya rör i de gamla, i stället för att byta stammarna. Då kan hyresgästerna bo kvar i lägenheten under arbetet.

Ekonomisk hållbarhet

Gårdstensmodellen handlar inte bara om social och ekologisk hållbarhet. Resultatet syns också i balansräkningen. Sedan starten 1997 har fastighetsvärdet mer än tiodubblats – från 150 miljoner till 2,6 miljarder kronor, år 2021. Det ekonomiska läget ger möjligheter till både underhåll och nysatsningar.

Gårdstensbostäders marknadsvärde har stigit med 421 procent sedan 2002. Motsvarande värdeökning för Framtidenkoncernen som helhet är 263 procent. "Utvecklingen i Gårdsten är ett tydligt bevis på att en positiv områdesutveckling ger många goda effekter. Att satsa i våra utvecklingsområden lönar sig i första hand för området och de boende, men är även en god investering för oss som fastighetsbolag", sade Terje Johansson, vd för Framtidenkoncernen, i ett pressmeddelande i slutet av 2021.

Nya Gårdsten centrum

Centrums motor idag är livsmedelsbutik, fiskafär, grönsaksbutik och charkuteri. Här finns också café och konditori samt samhällsservice i form av vårdcentral och tandläkare.

I juni 2019 startade byggandet av nya Gårdsten Centrum där hela centrum håller på att omvandlas. Under 2021 har viktiga delar färdigställts eller börjat projekteras. Brf Utsikten med sina 12 våningar är Gårdstens högsta byggnad och ligger precis vid torget. Bostadsrätterna var färdiga för inflyttning under december 2021. Målet är att centrum ska bli levande och familjärt, ha saluhall-skänsla med vardagsnära verksamheter. Att få ett apotek till Gårdsten har stått högt på önskelistan under flera år och det kommer nu bli verklighet

tack vare de nya, utökade lokalerna i centrum. Under hösten 2022 lämnar Gårdstensbostäder sitt gamla kontor i västra Gårdsten och flyttar i stället in i det nya kontorshus som håller på att byggas vid det nya torg som fått namnet Salviatorget. Man flyttar också sina två andra mindre kontor på Muskotgatan till kontoret på Salviatorget.

Det kommunala bolaget GöteborgsLokaler har hand om uthyrningen av verksamhetslokaler i nya Gårdsten Centrum tillsammans med Gårdstensbostäder som äger torget.

Vårdcentral & BVC Gårdsten

Vårdcentralen i Gårdsten fyllde tre år under 2021. Den har som mål att bli en av Göteborgs bästa vårdcentraler där patienterna ska känna sig trygga. Vaccinationsgraden i hela Angered har varit lägre än för Göteborgssnittet och vårdcentralen i Gårdsten har varit en viktig aktör i arbetet med att få fler att vaccinera sig. Vårdcentralens medarbetare har arbetat aktivt med detta, bland annat genom att ringa runt till listade patienter. Under hösten placerades en buss utanför Gårdsten vårdcentral där allmänheten även kunde gå och testa sig för covid-19 under vardagar.

” Utvecklingen i Gårdsten är ett tydligt bevis på att en positiv områdesutveckling ger många goda effekter.



Omar Shawki, huschef, Terzah Kader Faraj, styrelseledamot och Mohamed Hama Ali, ordförande hos Gårdstensbostäder, tog första spadtaget för bostadsområdets nya kontor vid Gårdstens centrum den 20 oktober 2021.



Gårdstensdalen är ett viktigt rekreationsområde med bl a stor lekplats, utegym och tennisbana.

Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

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 2021 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 Göteborg ska vara en jämlik stad och att bostadsbehoven ska tillgodoses bättre. Bland målen ingår också att sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka samt arbeta med innovativa lösningar. Bolaget arbetar aktivt med samtliga måluppfyllelser.

Bostadsbeståndet har under de gångna 24 åren genomgått en omfattande förändring och beståndet förvaltas nu med hållbarhet som en viktig del.

Året har återigen präglats av coronapandemin som rått i landet sedan mars 2020. Till stor del har detta påverkat verksamheten, då minskad kontakt med de boende blivit en följd av pandemin.

Förutom den fysiska förändringen av Gårdsten innebär ägaruppdraget också ett omfattande och systematiskt arbete för att göra det bättre att leva och bo i stadsdelen. Gårdstensbostäder har genomfört en lång rad åtgärder för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på flera sätt eftersatt stadsdel. Exempel på aktiviteter som bolaget fortsatt arbetar med är att skapa arbetstillfällen. 243 arbetstillfällen (314) skapades i Gårdsten under året. 11 av arbetstillfällena har varit inom social upphandling. Bolaget har tagit emot 131 (153) sommarjobbare samt 25 personer under vinterferier.

Inom ramen för ett jämlikt Göteborg har aktiviteter för både vuxna och barn inte kunnat genomföras i samma utsträckning på grund av pandemin. Bolaget har haft begränsade utomhusaktiviteter som arrangerats i samarbete med GAIS för de unga. Hälsostugans aktiviteter återupptogs under hösten med främst att hålla gymmet öppet. Seglarskola i samarbete med GKSS och Rotary Långedrag har kunnat genomföras för de barnen, så även seglarläger. Ny samarbetspartner för året är Göteborgs Hamn som gett möjlighet till sommarjobb i Långedrag för ungdomar i Gårdsten.

Gårdstensbostäder har också en mångårig erfarenhet vad gäller trygghetsskapande åtgärder. Bl a det viktiga arbetet med service 365 dagar om året med egen personal, kallad Trygghetsgruppen. Arbetet är en förebild i staden och har implementerats i fler särskilt utsatta stadsdelar. Gruppen har återigen varit viktiga budskapsbärare under hela året vad gäller information om coronapandemin.

Gårdstensmodellen

Gårdsten står fortsatt modell för de sex utvecklingsområdena i Göteborg där målet är att träda ur polisens lista 2025 över särskilt utsatt områden.

1 december blev det klart att Gårdsten inte längre klassas som riskområde utan flyttats ned till utsatt område. 2019 togs Gårdsten bort från polisens lista över särskilt utsatt område.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas numera fram koncerngemensamt med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. 2021 års hyresförhandling gjordes med Hyresgästföreningen region Västra Sverige och resultatet i en hyreshöjning på 1,7 % från 1 maj 2021 och för år 2022 med 1,2 % i generell hyreshöjning från och med den 1 mars 2022. Gårdstensbostäder redovisade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2021. Omsättningsgraden var 8.57 % (8,91 %) per den 31 december 2021.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 5,1 mnkr eller 2,4 % till 216,3 mnkr år 2021 från 211,1 mnkr år 2020.

Bolaget har återtagit 38 (46) lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand. Arbetet har skett inom bolaget i samverkan mellan avdelningarna.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 975 kvm (2 351 kvm) ledig lokalyta.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 803 lägenheter om 200 500 kvm (2 761 om 198 492 kvm), 19 333 kvm lokaler (19 362) samt 2 440 bilplatser (2 442).

Hyresbortfall

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

Driftkostnaderna har ökat mellan åren med 16,4 mnkr, från 109,4 år 2020 till 125,8 mnkr år 2021. Per kvadratmeter blir kostnaden 572 kronor år 2021 att jämföra med 502 kronor år 2020. En förklaring till den stora ökningen är kostnader för trygghetsgruppen, gårdstensbyrån, ungdomslöner och andra poster som tidigare redovisades som övriga kostnader i rörelsen. Den kostnaden, som var 8,9 mnkr föregående år, ligger bland driftkostnaderna innevarande år. 2021 var den kostnaden 9,7 mnkr.

Driftskostnader 2021; Fjärrvärme 163 kwh/m² (166,7), el 36 kwh/m² (37,3) och vatten 2,0 m³/m² (2,0).

Totala underhållskostnader uppgick till 35,1 mnkr år 2021 mot 35,9 mnkr år 2020, eller 160kr/kvm år 2021 i jämförelse med 165kr/kvm år 2020. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Covid-19

Under 2020 förstärkte riksdag och regering ersättningen för arbetsgivares sjuklönekostnader för att minska de ekonomiska effekterna av Coronakrisen. Under året har Gårdstensbostäder erhållit statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader med 0,2 mnkr.

Det som har haft störst påverkan på samhället i stort även under 2021 har varit effekterna av coronapandemin. Våra tillgångar består främst utav hyresbostäder, vilket innebär stabila kassaflöden. Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell. På operationell nivå, i den vardagliga kontakten med hyresgäster och partners, har vi genomfört åtgärder för att minska spridningen genom att ändra på våra servicerutiner. Stängda kontor för drop-in och införande av bara akuta ärenden i våra lägenheter har varit några av åtgärderna. Vi följer löpande den fortsatta utvecklingen för att ha en beredskap att agera ytterligare vid behov. Under hösten kunde verksamheten öppna upp igen för besökare och felanmälningsprocessen har kunnat återgå till mer normala förhållanden.

Investeringar

Styrelsen har under året tagit beslut gällande Gårdstens Gröna Vision 2025:3. I visionen ingår bland annat en investering om att bygga sju nya växthus i västra Gårdsten under en period av fem år. Under senare delen av 2021 har planeringskostnader tagits i växthusprojektet som kommer att påbörjas under 2022.

Bostäder på Saffransgatan

Nu har hyresgästerna flyttat in i det nya seniorboendet för 55+ på Saffransgatan 100. Framtidens Byggtutveckling lämnade över de 42 seniorlägenheter den 1 december till förvaltningen. Huset

klär in det nya P-huset på Saffransgatan. Båda projekten aktiverades i december 2021.

3D Fastighet i Gårdstens centrum

Inflyttning har skett i bostadsrättshuset i Gårdsten centrum som Byggherren Serneke AB har byggt. Lokalytan längst ner i byggnaden kommer att säljas till Gårdstensbostäder den 1 februari 2022 och kommer att hyras ut för kommersiellt bruk. Nedlagda kostnader för projektet är 15 134 tkr, varav 3 107 tkr under 2021. Total nedskrivning för projektet är 10 260 tkr. En extern värdering gjordes den 8 juni 2021. Den beräknade uthyrningsbara ytan på lokalen är 532 kvm. Den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen är positiv och kommer att bidra till den gynnsamma utvecklingen av Gårdsten, varmed projektet bedöms affärsmässigt motiverat.

Nytt kontor i Gårdstens centrum

Byggnation av bolagets nya kontor har startat i Gårdstens centrum. Huset byggs av Veidekke och inflyttning beräknas ske hösten 2022. Den totala ytan beräknas till 1084 kvm. Dagens tre kontor (huvudkontoret i västra Gårdsten och två mindre kontor i östra Gårdsten) slås ihop så att alla anställda kommer sitta tillsammans. Nedlagda kostnader för projektet uppgår till 9 481 tkr per 31 december 2021.

Garage Kaneltorget, G3

Renovering i två etapper har pågått under hösten av garaget på Kaneltoget. Renoveringen under 2021 har inneburit bland annat lagning av skador i betongen, ett nytt avrinningssystem från taket samt nya fogar. Under 2022 kommer arbetet att fortsätta med ommålning av väggar och tak, målning av nya parkeringslinjer samt ett utökat bevakningssystem. Renoveringen beräknas bli klar under hösten 2022.

Fönsterbyten

Fönsterbyten startade på Timjansgatan i norra Gårdsten på två hus, Timjansgatan 1-7 samt 8-14 blev helt klara i december 2021. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt i norra Gårdsten och fortsätter under 2022.

Generationsboende

Byggnationen av Generationsboende vid Kaneltorget har tagit nya steg hos Framtiden Byggutveckling för att förverkligas. Marken är nu inköpt och bolaget fick besked om att detaljplanen antagits. Den 11 januari 2022 vann även detaljplanen för Kaneltorget laga kraft.

Uppgradering IMD

En uppgradering av individuell mätning har gjorts i norra Gårdsten under året. Uppgradering är nödvändig då tidigare system är föråldrat. Det nya systemet innebär att hyresgästerna kan se sina förbrukningar av el, värme, varmt och kallt vatten i realtid.

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2021; fönster Timjansgatan, 3D fastigheten i centrum, nytt kontor centrum, Generationsboendet, planering för Växthusen i västra Gårdsten samt några mindre projekt. Dessa projekt är investeringsprojekt som aktiveras i balansräkningen och skrivs av från det datum då projektet är färdigställt.

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

Underhåll

Underhållskostnader för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är en stor post i resultaträkningen. Fortsatt betydande underhåll är viktigt för att stärka bostädernas attraktivitet för både nuvarande och tillkommande hyresgäster. Under pandemin har inte underhåll i lägenheterna kunnat ske i den takten som planerats. I kundundersökningen är Produktindexet till största delen baserat på lägenheten. Betyget minskade från 77,7 % till 76 % för hela bolaget vilket är en minskning med 1,7 % nöjdhet. Trots sänkning har bolaget fortfarande det högsta produktindex i jämförelse med bolagen inom Framtidenkoncernen. Undersökningen görs varje år av företaget AktivBo.

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 32 badrum (37) har under året renoverats i Gårdsten. I samband med renovering av badrum i norra Gårdsten har bolaget fortsatt installera vattenmätare, vilket inte orenoverade badrum har.

Övrigt underhållsarbete under 2021:

- Slamning och målning långsidor två lamellhus, västra Gårdsten
- Ny fasadklädsel på en gavel på loftgångshus och 2 gavlar på lamellhusen i västra Gårdsten
- Takmålning av två plåttak Salviagatan
- Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten
- Målning burspråk, 1 höghus Salviagatan
- Upprustning av gårdar och sargar på Kanelgatan
- Tvätt av balkonger och loftgångshus på hela Kanelgatan
- Montering av gallergrindar ner till källare i ett höghus på Salviagatan
- OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten
- Trädförnyelse blev klart i norra Gårdsten

Värdering av fastigheterna

Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 350 - 490 kronor per kvm. Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 4,20 % (4,65 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 560 mnkr (2 242 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till lägre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 734 mnkr (650 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 69,1 % (68,2 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2021 uppgick till 75,3 mnkr (82,6 mnkr).



Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig efter pandemin, trots att restriktioner höll tillbaka konsumtionen av tjänster samt att flaskhalsproblem dämpade industriproduktionen. Inflationen ökade kraftigt under året och steg i december till 4,1 procent, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser, vilket var den högsta nivån sedan 1993. Trots hög inflation och fortsatt återhämtning behöll Riksbanken reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ under större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent.

Trots en högre lånevolym i kombination med det låga ränteläget har koncernens upplåningskostnader ökat måttligt under året.

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2021 till -3 146 mnkr (-3 765 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, aktiverad ränta samt balanserade räntekostnader -0,3 mnkr (-0,3 mnkr). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,9 mnkr (0,5 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,6 mnkr, vilket framförallt beror på lägre räntenivåer under 2021.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,0 % (1,2 %) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 339,8 mnkr (338,9 mnkr) och soliditeten uppgick till 43,8 % (45,0 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 799,3 mnkr (1 600,8 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 69,1 % (68,2 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 384,5 mnkr (358,4 mnkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 52,4 % (55,1 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 15,0 % (16,0 %).

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt från verksamhetsmålen ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

Riskerna i verksamheten diskuteras årligen. Utvärderingen inleds med att ledningsgruppen identifierar tänkbara risker och hur dessa kan kontrolleras. Detta leder till framtagandet av en årlig samlad riskbild. Stickprovsgranskning görs under året för att se att dagliga rutiner fungerar. Internkontrollplan, resultatet av stickprovsgranskningen samt eventuella åtgärder/förbättringar redovisas årligen för styrelsen. På internkontrollplanen för 2021 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovsgranskning under året.

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

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

I samband med årsrapporten ska bolaget rapportera resultatet från den årliga utvärderingen när det gäller bedömning av effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen bedömer att systemet fungerar på ett betryggande sätt för 2021.

Riktlinjer och policys

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2022 och kommer att framläggas på årsstämman den 10 mars 2022.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkter

Hyrorna är Gårdstensbostäder helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Risken är att inte hyresförhandlingarna ger en ökning som motsvarar inflation och kostnadsökningar. Hyresbortfall förekommer främst från lokaluthyrningen, där bortfallet är något större jämfört med föregående år (2,4 mnkr mot 2,1 mnkr år 2020). Intäkter från parkeringsplatser har ett något mindre bortfall än föregående år (2,2 mnkr mot 2,3 mnkr år 2020). Renoveringsprojekten i garagen (G3 på Kaneltorget under 2021, P2 på Salviagatan 19-31 samt P6 på Muskotgatan 39 under föregående år), medfört förlorade intäkter.

Hysesförluster/kundförluster

Hysesförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans ca 0,3 % år 2021 (0,5 % år 2020). Bolaget gör en bedömning varje månad och bokar osäkra hyresfordringar /kundfordringar i balansräkningen. På så sätt har man en bra översikt på dessa eventuella framtida hyresförluster. Vid ökad arbetslöshet kan risken öka för hyresförluster.

Vakanser

För fastighetsbolag och förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktsidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög för lägenheter med låg hyra.

Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde är en god drift- och underhållsnivå nödvändig, men med varsamhet. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling samtidigt som hyrorna hålls låga. Bolaget arbetar med konceptet Hel och Ren, vilket innebär varsam renovering för att hålla kostnaderna nere och tänka hållbarhet och miljö. Individuell mätning och debitering av el, värme och vattenkostnader bidrar också till lägre förbrukningskostnader när varje enskild hyresgäst själv betalar för sin egen förbrukning. Vid en eventuell framtida inflation kan kostnader för drift- och underhåll öka i en snabbare takt än intäkterna.

Nyproduktion

På grund av höga nyproduktionskostnader finns alltid en risk för nedskrivning om det förväntade marknadsvärdet förväntas bli lägre än nyproduktionskostnaden och de framtida förväntade intäkterna.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Gårdstensbostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019, som avser skattemässiga avdrag. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Finansiering

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 69,1 % (68,2 %). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens koncernbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen kommer bolagets finansnetto

att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2022–2024, mnkr

Ränteantagande	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	-4,1	-2,9	-2,9	-2,9
Räntenivå +1% -enhet		-4,1	-4,4	-4,7

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande

av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i Bolagsordningen

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	324 378 637
Förändring fond för utvecklingsutgifter	212 670
Årets resultat	13 946 733
Summa	338 538 040

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (119,10 kr/aktie)	1 191 000
I ny räkning balanseras	337 347 040
Summa	338 538 040

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).

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 reell värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang. Den föreslagna utdelningen bedöms därmed vara förenlig med lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag, § 3.

Resultat och ställning

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

Utsikter för 2022

Under största delen av 2021 har Sverige haft en fortsatt coronapandemi som har påverkat många verksamheter. Bolaget har också påverkats ytterligare inom olika områden. Framför allt kontakter med hyresgäster samt underhåll i lägenheterna under första kvartalet. Då fler och fler vaccinerar sig tror vi att 2022 kommer återgå till det nya normala, vilket innebär en fortsatt försiktighet under influensatider.

Trots att smittspridningen av coronaviruset funnits och finns fortfarande är det viktigt att Gårdstensbostäder fortsätter det utvecklingsarbetet som bolaget fortsatt står modell för vad gäller andra områden i staden. Målet är att ta ytterligare steg och ta bort området helt från listan över utsatta områden.

Ett förverkligande av Gårdstens Vision 2025 har tagit ytterligare stora kliv under 2021. Under året har nya Gårdstensbor flyttat in i nya bostäder både på Saffransgatan och vid Gårdsten Centrum. Arbetet med att göra Gårdsten till en blandstad fortsätter. Bostäderna har ingått i BoStad 2021.

Det ser ljusare ut för detaljplanen över Kaneltorget och Dalen inför 2022. Arbetet kommer intensifieras med att uppföra replikan av Gästgiveriet när besked om detaljplanen kommer.

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.

Bolagets hyresgäster har dagligen höga krav och förväntningar på service och underhåll, vilket bolaget finansierar med egna medel. Förhoppningen är att kunna återgå till att en mer normalisering av lägenhetsunderhållet kan ske.

Skolans kvalitet är viktig för Gårdsten i samband med nyinflyttningar till området som förväntar sig en bra skola. Den gamla Gårdstensskolan för årskurs 4 - 9 har under året rivits och beslut har tagits om att bygga en skola för årskurs 0 - 6 år på samma plats. Samverkan med den nya grundskoleförvaltningen för en bättre skola är viktig för området. Årskurs 4 - 9 bedrivs vid Angered cen-

trum men bolaget kommer fortsätta samarbetet med stiftelsen Läxhjälp till en viss del. Idrottshallen kommer finnas kvar tills nya skolan är byggd med ny idrottshall. Idrottshallen används dels av eleverna på Gårdstensskolan men även vid aktiviteter som bolaget arrangerar ihop med samarbetspartners.

Uppstarten med att bygga nya växthus i västra Gårdsten kommer innebära mycket kontakt med hyresgästerna i planeringsskedet. Informations- och planeringsmöten tillsammans är en förutsättning för att lyckas.

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 och 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 odling och fler växthus som innefattas i den gröna visionen.
- Att i nära samverkan med kommun, näringsliv och övriga intressenter integrerar Gårdsten med övriga stadens liv och förutsättningar, vilket visat sig vara en framgångsrik "Gårdstensmodell".

Gårdstensbostäders förhoppning är att kunna fortsätta arbeta vidare under 2022 med Vision 2025.2 som syftar till att få ihop hela Gårdsten med de nya bostadsrättsföreningarna och övriga hyresgäster hos de privata fastighetsägarna. Oavsett om man är nyinflyttad eller bott i Gårdsten länge ska alla boende ha samma förutsättningar att ta del av aktiviteter som bedrivs i området. Arbetet pausades på grund av coronapandemin och försening av Gårdstens Gästgiveri som är tänkt att vara den fysiska platsen för samverkan.

Sammandrag av verksamheten

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hysesintäkter	216 264	211 150	206 226	199 936	197 250
Driftskostnader	-125 794	-109 388	-106 464	-105 456	-105 887
Underhållskostnader	-35 107	-35 921	-27 912	-25 857	-27 985
Fastighetsskatt	-5 350	-4 982	-4 728	-4 437	-4 348
Driftsöverskott	55 709	67 643	72 657	70 748	63 882
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-26 095	-40 616	-7 702	-51 327	-21 351
Bruttoresultat	29 614	27 027	64 955	19 421	42 531
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-11 939	-9 920	-9 573	-8 345	-9 259
Övriga intäkter i rörelsen	158	283	3 354	-	-
Övriga kostnader i rörelsen	0	-8 943	-10 689	-10 101	-9 358
Rörelseresultat	17 833	8 447	48 047	975	23 914
Finansiella poster hänförliga till skulder	-3 148	-3 767	-3 403	-4 949	-5 403
Finansnetto	-3 146	-3 765	-3 400	-4 947	-5 399
Resultat efter finansnetto	14 687	4 682	44 647	-3 972	18 515
Resultat före skatt	17 600	22 517	47 712	1 012	23 878
Balansräkning					
Fastigheter	733 886	649 922	635 655	560 094	546 074
Övriga anläggningstillgångar	42 903	107 754	80 091	63 542	74 435
Omsättningstillgångar	21 449	20 160	3 964	33 177	38 905
Eget kapital	339 828	338 850	322 380	287 452	293 541
Obeskattade reserver	12 330	13 743	15 078	16 443	17 727
Långfristiga räntebärande skulder	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	146 080	125 243	82 252	52 918	48 146
Balansomslutning	798 238	777 836	719 710	656 813	659 414
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	200 500	198 492	198 252	198 252	198 339
Lokalyta, kvm	19 333	19 362	19 604	19 883	19 820
Lägenheter, antal	2 803	2 761	2 757	2 757	2 757
Parkeringsplatser, antal	2 440	2 442	2 428	2 323	2 290
Investeringar	63 619	86 266	106 805	56 001	39 251
Taxeringsvärden	1 821 720	1 817 158	1 793 818	1 338 018	1 326 818
Avkastningsvärde	2 560 097	2 241 719	2 104 106	1 847 294	1 682 544
Finansiering					
Soliditet (%)	43,8	45,0	46,4	45,7	46,6
Justerad soliditet (%)	69,1	68,2	68,9	68,4	68,0
Räntetäckningsgrad (ggr)	14,0	13,0	16,4	10,6	8,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0
Genomsnittlig låneränta (%)	0,8	1,1	1,1	1,6	1,8
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	28 155	26 036	22 054	19 472	2 009

Sammandrag av verksamheten

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.

	2021	2020	2019	2018	2017
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	6	8	9	9	8
Avkastning på totalt kapital (%)	2	1	7	0	4
Avkastning på eget kapital (%)	4	1	15	-1	6
Personal					
Medelantal anställda	61	63	56	53	48
Sjukfrånvaro (%)	4,6	4,8	3,5	3,7	3,6
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	954	943	932	913	903
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-4	-4	-1	-1	-1
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	519	510	512	462	497
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm) *	-126	-110	-110	-143	-74
Driftkostnader (kr / kvm) **	-572	-502	-489	-483	-485
Underhållskostnader (kr / kvm)	-160	-165	-128	-119	-128
Centrala kostnader (kr / kvm)	-54	-46	-44	-38	-42
Driftöverskott (kr / kvm)	200	225	256	240	207
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	15	12	12	12	13
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex	79	80	80	81	78
Produktindex	76	78	76	76	76
NMI, NöjdMedarbetarindex ***	66	-	66	-	60
HME, Hållbart medarbetarengagemang ***	75	75	75	-	75
Inflytande	73	76	77	79	75
Ta kunden på allvar	82	85	85	86	84
Trygghetsindex	80	78	79	-	-
Fastighetsresultat	75 265	82 607	82 739	78 188	75 761

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

* gäller uthyrningsbar yta

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

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

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

Samma gäller för år 2016 där resultatet redovisades 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 79,4% (78,6% år 2019-2020, 78% år 2017-2018) av obeskattad reserv plus 79,4% (78,6% år 2019-2020, 78% 2017-2018) av övervärde fastigheter genom summa tillgångar plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skattefordran avseende fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Kassaflöde exkl. investeringar

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

Direktavkastning

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter.

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta.

Fastighetsresultat

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Intäkter			
Hysesintäkter	2	216 264	211 150
Förvaltningsintäkter	3	5 696	6 784
Summa intäkter		221 960	217 934
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-125 794	-109 388
Underhållskostnader		-35 107	-35 921
Fastighetsavgift/-skatt		-5 350	-4 982
		-166 251	-150 291
Driftöverskott		55 709	67 643
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-26 095	-40 616
Bruttoresultat		29 614	27 027
Övriga intäkter i rörelsen	5	158	283
Centrala kostnader	6	-11 939	-9 920
Övriga kostnader i rörelsen	7	0	-8 943
Rörelseresultat	8	17 833	8 447
Finansiella intäkter		2	2
Finansiella kostnader		-3 148	-3 767
Finansnetto	10, 27	-3 146	-3 765
Resultat efter finansiella poster		14 687	4 682
Avskrivning utöver plan		1 413	1 335
Erhållna koncernbidrag		1 500	16 500
Bokslutsdispositioner	11	2 913	17 835
Resultat före skatt		17 600	22 517
Skatt på årets resultat	12	-3 653	-4 711
Årets resultat	30	13 947	17 806

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkterna var 216,3 mnkr år 2021 att jämföra med 211,1 år 2020. Ökningen är 5,1 mnkr eller 2,4 %. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 1,1 %, vilket är 1,7 % från 1 maj 2021, inklusive hyressättningsavgiften eller 3,7 mnkr avseende lägenhetshyror. Föregående år var hyresjusteringen 1,8 % från 1 maj 2020.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,9 mnkr.

I antal har parkeringsplatserna minskat med 2 stycken jämfört med föregående år.

Bruttointäkter lokaler har ökat med 0,5 mnkr. Hyresbortfallet totalt är oförändrat mot föregående år. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har minskat med 0,01 mnkr och lokaler har ökat med 0,03 mnkr. Bortfall parkeringsplatser har minskat med 0,02 mnkr. Per den 31 december 2021 fanns fyra outhyrda lägenheter, avställda på grund av reparationer.

Hyresbortfall, mnkr	2021	2020
Lägenheter	-0,7	-0,9
Lokaler	-2,4	-2,1
Övrigt	-2,2	-2,3
	-5,3	-5,3

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

Även konferensintäkter samt intäkter för breddband ingår i förvaltningsintäkter.

Förvaltningsintäkter har minskat med 1,1 mnkr, vilket framförallt är pga minskade återvunna kundförluster 0,4 mnkr, lägre konferensintäkter 0,4 mnkr samt lägre fakturering till hyresgäster 0,3 mnkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 16,4 mnkr eller 15,0 %, från 109,4 mnkr 2020 till 125,8 mnkr år 2021. De taxebundna kostna-

derna står för 43,6% av driftskostnaderna eller 54,9 mnkr.

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

Värmekostnaderna har ökat med 4,9 mnkr eller 22,3% och beror på en kallare vinter 2021. 2020 var extremt mild.

Elkostnaderna har minskat med 0,3 mnkr eller 3%, vilket framförallt är relaterat till en högre andel solceller.

Vattenkostnader har ökat med 0,9 mnkr eller 11% och är främst relaterat till prisjusteringar men också en ökad förbrukning.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,1 mnkr vilket främst beror på högre kostnader för snöröjning med 0,9 mnkr. Reparationer har ökat med 1,8 mnkr eller 13,7%. Ökade kostnader för material utgör större delen av ökningen med 0,8 mnkr. Kostnader för utförda tjänster har ökat med 0,4 mnkr. Kostnaden för vattensador har ökat med 0,4 mnkr samt reparationer för fönster och övrigt med 0,2 mnkr.

Driftsadministration har ökat med 4,0 mnkr och beror framförallt på att en omklassificering av kostnader har gjorts mot föregående år. Ungdomsarbete (som företaget satsar stort på) samt miljöinformatörer, redovisades föregående år under övriga kostnader i rörelsen, och utgör totalt 1,8 mnkr. Ökade personalkostnader, datautveckling samt konsulttjänster utgör resterande del.

Övriga driftskostnader har ökat med 3,7 mnkr. Även här har en omklassificering av kostnader gjorts, totalt 7,8 mnkr, som tidigare redovisades under övriga kostnader i rörelsen. Kostnaderna avser Trygghetsgruppen och Gårdstensbyrån.

Lägre skadekostnader med 3,7 mnkr, lägre kundförluster 0,7 mnkr samt övriga kostnader en ökning med 0,3 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 572 kronor år 2021 att jämföra med 502 kronor år 2020.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 35,1 mnkr år 2021 mot 35,9 mnkr år 2020, eller 160 kr/kvm år 2021 i jämförelse med 165 kr/kvm år 2020.

Målning av burspråk och tvätt av balkonger är klart på en fastighet på Salviagatan.

Målning tak ett höghus och ett låghus på Salviagatan.

Monterat gallergrindar ner till källare i ett höghus på Salviagatan.

Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten har gjorts.

Målning och slamning har utförts på två fastigheter på Peppargatan.

Montering av stenskivor på gavlar har gjorts på två lamelhus och ett loftgångshus på Peppargatan.

Upprustning av gårdar och sargar har gjorts på Kanelgatan.

Tvätt av balkonger och loftgångshus har utförts på hela Kanelgatan.

Trädförnyelse på norra Gårdsten blev klart under 2021.

OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten.

Under 2021 har 32 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra Gårdsten.

I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare.

Inga väsentliga utbyten av komponenter bedöms ske inom renoveringsarbetet.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten har höjts på grund av höjda taxeringsvärden för pågående nybyggnadsprojekt. En ökning med 0,4 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren minskat med 11,9 mnkr, från 67,6 mnkr år 2020 till 55,7 mnkr år 2021.

Minskningen mellan åren förklaras framförallt av ökade driftskostnader mot föregående år.

Ökade hyresintäkter ger en positiv inverkan på driftsnettot.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:	2021	2020
Planenliga avskrivningar mnkr	-24,9	-25,3
Nedskrivning *	-9,3	-15,3
Återförda nedskrivningar **	8,1	-
Totala avskrivningar	-26,1	-40,6

*Avser Nya kontoret i Gårdstens centrum (-7,2) samt P-huset Saffransgatan (-2,1).

**Avser nybyggnadsprojekt Bostäder Saffransgatan (6,4) samt 3D fastigheten i centrum (1,7). Se även not 9.

Övriga intäkter i rörelsen

Intäkten avser statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader.

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 11,9 mnkr för 2021 att jämföra med 9,9 mnkr för 2020. Högre kostnader för utveckling, IT resurs, personalkostnader samt koncernarvoden.

Övriga kostnader i rörelsen

I övriga rörelsekostnader låg föregående år kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrå som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatör samt andra utvecklingskostnader. Dessa kostnader är i år omklassificerade och ligger under driftskostnaderna.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2021 i jämförelse med år 2020 har minskat räntekostnaderna med 0,2 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2021 totalt 3,9 mnkr att jämföra med 4,1 mnkr år 2020. Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter), ränteintäkter samt aktiverad ränta. 2021 bokades aktiverad ränta positivt med 0,9 mnkr att jämföra med 0,5 mnkr 2020. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 3,1 mnkr år 2021 mot 3,8 mnkr år 2020.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 14,7 mnkr för år 2021 i jämförelse med år 2020 som gav ett resultat på 4,7 mnkr.

Om man bortser från poster avseende nedskrivning och återföring av nedskrivning mellan åren har resultat efter finansnetto minskat med 4,2 mnkr mellan åren.

Bokslutsdispositioner

Avskrivning utöver plan har ökat med 0,1 mnkr. Erhållna koncernbidrag var 15 mnkr lägre jämfört mot föregående år.

Skatter

Årets skattekostnad består av inkomstskatt samt uppskjuten skatt på 3,7 mnkr som avser förändringen av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader. Skattefordran avser skatteeffekten mellan det bokföringsmässiga och de skattemässiga värdena på fastigheterna.

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	130	443
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	733 886	649 922
Inventarier	15	7 821	8 849
Pågående ny-/ombyggnationer	16	13 090	74 993
Summa materiella anläggningstillgångar		754 797	733 764
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	2 085	40
Uppskjutna skattefordringar	18	19 777	23 429
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 862	23 469
Summa anläggningstillgångar		776 789	757 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 268	967
Fordringar hos koncernföretag	19	1 500	16 500
Övriga fordringar		495	810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18 183	1 878
Summa korta fordringar		21 446	20 155
Kassa och bank		3	5
Summa omsättningstillgångar		21 449	20 160
SUMMA TILLGÅNGAR		798 238	777 836

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2021	2020
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		86	298
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 286	1 498
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		324 595	319 546
Årets resultat		13 947	17 806
Summa fritt eget kapital		338 542	337 352
Summa eget kapital		339 828	338 850
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		12 330	13 743
Summa obeskattade reserver	21	12 330	13 743
Låneskulder räntebärande	22, 23, 27		
Skuld till moderbolaget		300 000	300 000
Summa låneskulder		300 000	300 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder		8 991	10 715
Skulder till koncernföretag		88 590	71 447
Övriga kortfristiga skulder		1 388	1 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	47 111	41 484
Summa rörelseskulder		146 080	125 243
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		798 238	777 836

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 19,1 mnkr från 757,7 mnkr vid föregående årsskifte till 776,8 mnkr per 31 december 2021. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Bolagets immateriella anläggningstillgångar har minskat mellan åren med 0,3 mnkr.

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 21,0 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och uppärbetade projekt, totalt 64,1 mnkr, med avdrag för statligt stöd 17,3 mnkr, planenliga avskrivningar, 24,2 mnkr, utrangeringar 0,4 mnkr, nedskrivning på 9,3 mnkr samt återförd nedskrivning på 8,1 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

Bolaget har förvärvat en bostadsrätt i Brf Utsikten för 2,0 mnkr, vilken ligger i nya Gårdsten centrums 3D Fastighet. De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 3,6 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 1,2 mnkr, från 20,2 mnkr vid föregående årsskifte till årets 21,4 mnkr. Avvikelsen är framförallt hänförlig till minskade fordringar hos koncernföretag, 15,0 mnkr, på grund av minskat koncernbidrag med 15,0 mnkr jämfört med föregående år.

Upplupna intäkter ökar med 16,3 mnkr och beror främst på det statliga investeringsstödet för avslutat projekt Saffran bostäder, 17,3 mnkr år 2021. Investeringsstödet är bokat som en fordran då det förväntas utbetalas år 2022.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 0,9 mnkr. Bundet kapital har minskat med

0,2 mnkr på grund av justering för fond för utvecklingsutgifter som bokas från och med år 2016. Fritt eget kapital har ökat med 1,1 mnkr. Årets resultat 13,9 mnkr samt utdelning av föregående års resultat (-13,0 mnkr) utgör förändringen. Fonden för utvecklingsutgifter har justerats med 0,2 mnkr mellan bundet och fritt eget kapital.

Fonden för utvecklingsutgifter i bundet eget kapital justeras i takt med avskrivningarna av balanserade utvecklingsutgifter. Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

Obeskattade reserver

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

Låneskulder

De långfristiga räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300 mnkr (300 mnkr).

Den totala skulden per 31 december 2021 består av ett långfristigt lån från moderbolaget 300,0 mnkr.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 20,9 mnkr mellan åren. År 2020 redovisades 125,2 mnkr mot 146,1 mnkr år 2021. Den största ökningen avser bolagets kreditskuld på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. En ökad belåning på grund utav de stora nybyggnadsprojekten som har pågått under året.

Kreditskulden har ökat från 58,4 mnkr vid föregående årsskifte till årets 84,5 mnkr.

Förändringar i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	1 000	566	200	320 614
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-268		268
Utdelning				-1 336
Årets resultat				17 806
Utgående balans 2020-12-31	1 000	298	200	337 352
Ingående balans 2021-01-01	1 000	298	200	337 352
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-212		212
Utdelning				-12 969
Årets resultat				13 947
Utgående balans 2021-12-31	1 000	86	200	338 542

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Från och med 1 januari 2016 ska det inom bundet eget kapital, på egen rad, finnas ett belopp som motsvarar summan av årets inköp avseende immateriella utvecklingskostnader med avdrag för avskrivningar. Under 2021 har 212 tkr redovisats på Fond för utvecklingsutgifter, vilket motsvarar bokfört värde efter avdrag för årets avskrivningar.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 833	8 447
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	26 090	41 751
Erhållen finansiella intäkter		2	2
Erlagd ränta		-3 180	-3 798
Betald skatt		107	- 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 852	46 131
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	-21 634	2 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 218	48 481
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 045	-
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-46 367	-89 641
Försäljning mark		-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 448	-1 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 860	-90 658
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		26 109	41 817
Kapitalöverföring utdelning		-12 969	-1 336
Kapitalöverföring koncernbidrag		16 500	1 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 640	42 181
Årets kassaflöde		-2	4
Likvida medel vid årets början		5	1
Likvida medel vid årets slut		3	5
Summa disponibla medel		3	5
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-358 429	-316 616
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-26 109	-41 817
Ökning/minskning av likvida medel		- 2	4
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-384 540	-358 429

Kommentarer till kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 29,3 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2021 är rörelseresultatet positivt, 17,8 mnkr att jämföra med 2020 då rörelseresultatet var 8,4 mnkr, en ökning med 9,4 mnkr. I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en nedskrivning föregående år om 15,3 mnkr, att jämföra med en nedskrivning samt återföring av nedskrivning innevarande år om nettat 1,1 mnkr. Skillnaden mellan åren blir -14,2 mnkr.

Dessa utgör dom största skillnaderna för justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, som totalt är negativt med 15,7 mnkr. En ökning av kortfristiga fordringar samt minskade rörelseskulder påverkar kassaflödet negativt med 21,6 mnkr 2021. Jämfört med 2020 innebär det lägre kassaflöde om 24,0 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har minskat med 43,2 mnkr mellan åren.

Den stora skillnaden mellan åren är att kostnader för nyproduktionsprojektet 3D Fastigheten upparbetades föregående år med 12 mnkr samt det statliga investeringsstödet för Saffran bostäder som påverkat investeringarna 2021. Flera investeringsprojekt avslutades under 2021 men nio projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojekten 3D Fastigheten, nya kontoret i Centrum samt Generationsboendet. Totalt sett har bolaget investerat 48,9 mnkr år 2021 i jämförelse med 90,7 mnkr år 2020.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 42,2 mnkr 2020 och 29,6 mnkr 2021. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren samt upptagna lån mot moderbolaget.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell anläggningstillgång om de har troliga ekonomiska fördelar

som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut.

Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen. Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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

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

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

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

litlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner

Pensionspremier avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas löpande i resultaträkningen.

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Affärsområde och geografiska områden

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

Not 2 Hyresintäkter

Belopp i tkr		
	2021	2020
Bostäder	190 966	187 070
Lokaler	9 981	9 808
Övrigt	15 317	14 272
	216 264	211 150

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:

	2021	2020
Inom ett år	9 048	9 247
Mellan ett och fem år	10 330	10 464
Senare än fem år	-	-
Summa	19 378	19 711

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

Belopp i tkr		
	2021	2020
Förvaltningsuppdrag	8	-
Övrigt	5 688	6 784
	5 696	6 784

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

Belopp i tkr		
	2021	2020
Värme	-26 700	-21 826
El	-11 440	-11 788
Vatten	-9 536	-8 588
Renhållning	-7 221	-6 940
Fastighetsskötsel	-21 252	-20 151
Reparationer / löpande underhåll	-15 007	-13 200
Driftsadministration *	-21 789	-17 749
Övriga driftskostnader *	-12 849	-9 146
	-125 794	-109 388

* Omklassificering av kostnader har gjorts 2021 Se not 7, övriga kostnader i rörelsen.

Leasinguppgifter	2021	2020
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-1 851	-1 768
Inom ett år	-1 923	-1 851
Mellan ett och fem år	-6 997	-7 370
Senare än fem år	-2 603	-3 962

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

Not 5 Övriga intäkter i rörelsen

Belopp i tkr		
	2021	2020
Statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader	158	283
	158	283

Not 6 Centrala kostnader

Belopp i tkr		
	2021	2020
Personalkostnader	-6 041	-5 645
Utvecklingskostnader inom koncernen	-1 111	-379
Andra övergripande företagskostnader	-2 348	-1 681
Avskrivningar i centrala kostnader	-	-56
Koncernadministration *	-2 439	-2 159
	-11 939	-9 920

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader. * avser ett koncernledningsarvode till moderbolaget.

Arvode till valda revisorer

Arvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB *	2021	2020
Revisionsarvode **	-186	-178
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	-	-
	-186	-178

* I arvodet ingår ej avdragsgill moms

** Kostnaden för revisionsarvode ingår i centrala kostnader. Övriga arvoden redovisas under driftskostnader som driftsadministration (not 4)

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -16 tkr (-16 tkr).

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen

Belopp i tkr

	2021	2020
Gårdstensbyrå*	-	-1 824
Trygghetsgruppen *	-	-6 058
Ungdomsarbeten **	-	-1 382
Utvecklings- och utrednings- projekt **	-	321
	0	-8 943

* Kostnaderna redovisas under övriga driftskostnader innevarande år.

För 2021 var kostnader för Gårdstensbyrå 2,1 mnkr och Trygghetsgruppen 5,7 mnkr.

** Kostnaderna redovisas under driftsadministration innevarande år.

För 2021 var kostnader för Ungdomsarbeten 1,3 mnkr och Utvecklingsprojekt 0,5 mnkr.

Not 8 Personalkostnader

Belopp i tkr

	2021	2020
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 217	-1 184
Övriga anställda	-19 055	-17 675
Summa löner och ersättningar	-20 272	-18 859
Pensionskostnader		
VD	-439	-405
Övriga anställda	-1 900	-1 600
Summa pensionskostnader	-2 339	-2 005
Övriga sociala kostnader	-7 327	-7 073
	-7 327	-7 073
Summa personalkostnader	-29 938	-27 937

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare

Principer

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

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

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

Ersättningar och förmåner under 2021	"Grundlön/ Arvode"	"Övriga förmåner"	"Pensions kostnad"	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-98	-	-	-98
Styrelsesuppleanter	-15	-	-	-15
Verkställande direktör *	-1 104	-	-439	-1 543
Övr. ledande befattningshavare	-2 393	-	-669	-3 062
	-3 610	0	-1 108	-4 718

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	"Grundlön/ Arvode"	"Övriga förmåner"	"Pensions kostnad"	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-101	-	-	-101
Styrelsesuppleanter	-8	-	-	-8
Verkställande direktör *	-1 075	-5	-405	-1 485
Övr. ledande befattningshavare	-2 160	-14	-594	-2 768
	-3 344	-19	-999	-4 362

* I pensionskostnad ovan ingår ett engångsbelopp på 88 tkr (86 tkr år 2020) avseende främst löneväxling samt sjukförsäkring Collectum 0 tkr (25 tkr år 2020).

Övriga ledande befattningshavare, tre personer (lika med föregående år), ingår i bolagets ledningsgrupp. Övriga förmåner avser parkeringsförmån och kostförmån. Bolaget redovisar alla pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

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. Övriga ledande befattningshavarnas pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Medelantal anställda	2021	2020
Kvinnor	27	27
Män	34	36
	61	63

Per 31 december hade bolaget 33 tillsvidareanställda. I medeltalsvärdet ingår de skapade ungdomsarbetena.

Företagsledningens könsfördelning	2021	2020
Styrelse		
Kvinnor	5	4
Män	5	5
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	2	2

Not 9 Av- och nedskrivningar

Belopp i tkr

Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen	2021	2020
Immateriella anläggnings-tillgångar	-313	-399
Markanläggningar	-1 989	-1 845
Byggnader	-22 317	-36 869
Inventarier	-1 476	-1 503
	-26 095	-40 616

I byggnader ingår en nedskrivning med -9 272 tkr för innevarande år. Det avser kontor i Gårdstens Centrum samt Saffran P-hus. Återförd nedskrivning avseende Saffran bostäder och 3D fastigheten är gjord innevarande år med totalt 8 147 tkr. Föregående år ingick en nedskrivning med -15 286 tkr, avseende 3D fastigheten i Gårdstens Centrum, kontor i Gårdstens Centrum samt Saffran bostäder.

Belopp i tkr

Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader	2021	2020
Avskrivning av inventarier	-	-75
Summa avskrivningar	-26 095	-40 691

Not 10 Finansnetto

Belopp i tkr		
	2021	2020
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Räntetäkter från koncernbolag	-	-
Räntetäkter avseende omsättningstillgångar, externa	-	-
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförbara till tillgångar	2	2

	2021	2020
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader till koncernbolag	-3 890	-4 075
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-154	-180
Räntekostnader, externa	-	-3
Övriga finansiella kostnader, externa	-12	-20
Aktiverad ränta	908	511
Summa finansiella poster hänförbara till skulder	-3 148	-3 767
Finansnetto	-3 146	-3 765

Not 11 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr		
	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Avskrivningar utöver plan	1 413	1 335
Erhållet koncernbidrag	1 500	16 500
Summa bokslutsdispositioner	2 913	17 835

Not 12 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr		
	2021	2020
Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1	-71
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-3 652	-4 640
Skatt på årets resultat	-3 653	-4 711

	2021	2020
Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	17 600	22 517
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-3 626	-4 819
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter samt ej avdragsgilla kostnader	-27	-27
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	135
Redovisad skatt på årets resultat	-3 653	-4 711

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tkr		
	2021	2020
Ingående balans	4 976	4 997
Investeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 976	4 976
Ingående avskrivningar	-4 533	-4 134
Årets avskrivningar	-313	-399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 846	-4 533
Utgående planenligt restvärde	130	443

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr

		2021-12-31	2020-12-31
Mark			
Ingående anskaffningsvärde		2 535	2 535
Inköp		-	-
Omklassificeringar		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 535	2 535
Markanläggningar			
		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		39 916	36 433
Omklassificeringar		3 969	3 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		43 885	39 916
Ingående avskrivningar		-16 552	-14 707
Årets avskrivningar		-1 989	-1 845
Utgående ackumulerade avskrivningar		-18 541	-16 552
Utgående planenligt restvärde		25 344	23 364
Redovisade omklassificeringar			
	År	Tkr	Tkr
Uteplatser Saffran 12	2021	358	
Renovering lokal Almgården	2021	135	
Saffran Bostäder	2021	3 476	
Moloker (Saffran garaget)	2020	-	3 483
		3 969	3 483
Byggnader			
		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		868 181	839 427
Inköp		357	-
Statligt investeringsstöd		-17 252	-
Försäljningar/utrangeringar		-676	-5 458
Omklassificeringar		124 561	34 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		975 171	868 181
Ingående nedskrivningar		-7 726	-7 726
Omklassificeringar		-4 490	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-12 216	-7 726
Ingående avskrivningar		-242 913	-227 362
Försäljningar/utrangeringar		260	3 602
Årets avskrivningar		-20 202	-19 153
Utgående ackumulerade avskrivningar		-262 855	-242 913
Utgående planenligt restvärde		700 100	617 542

Redovisade omklassificeringar	År	Tkr	Tkr
Saffran 12	2021	5 115	
Tvättutrustning Salviagatan	2021	405	
IMD norra Gårdsten	2021	2 493	
Renovering lokal Almgården	2021	2 374	
Solceller norra Gårdsten	2021	7 609	
Styr OPC server norra Gårdsten	2021	500	
Styr solhus 1	2021	1 228	
Saffran Bostäder	2021	75 002	
Saffran P-hus	2021	24 250	
Fönsterbyte norra Gårdsten	2021/2020	5 547	7 048
Relining östra/västra Gårdsten	2020	-	2 051
IMD östra Gårdsten	2020	-	2 876
Garage P2 Salviagatan	2021/2020	38	7 447
Garage P6 Muskotgatan	2020	-	12 822
Tak Norra	2020	-	1 968
		124 561	34 212

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Två huskroppar på Timjansgatan 1-14 är färdigställda under 2021.

Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2022 i norra Gårdsten.

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

Två stora projekt, Saffran bostäder och P-huset, har aktiverats i december 2021. Saffran 12, lokal som byggdes om till 4 lägenheter, aktiverades i början av året.

Byggnadsinventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-4 998	-4 424
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 572	-4 998
Utgående planenligt restvärde	5 907	6 481

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	733 886	649 922
Taxeringsvärde byggnad	1 323 218	1 304 056
Taxeringsvärde mark	498 502	513 102
Totalt taxeringsvärde	1 821 720	1 817 158

Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	810 265	741 145
---	----------------	----------------

Avkastningsvärde	2021	2020
Ingående avkastningsvärde	2 241 719	2 104 106
Investeringar	64 067	87 283
Värdeförändring	254 314	50 330
Utgående avkastningsvärde	2 560 100	2 241 719

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är åldersberoende och uppgår för bolagets fastigheter till 350-490 kr/kvm.

Ett kostnadstillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bostäder är 4,20 % (4,65%).

För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som är 7,8% (7,9%).

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 216,3 mnkr (211,1 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 166,3 mnkr (150,3 mnkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 63,6 mnkr (86,3 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 13,1 mnkr (75,0 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 2 560 mnkr (2 242 mnkr).

Not 15 Inventarier

Belopp i tkr		
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 432	22 415
Försäljning/utrangering	- 924	-
Inköp	448	1 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 956	23 432
Ingående avskrivningar	-14 583	-13 005
Försäljning/utrangering	924	-
Årets avskrivningar	-1 476	-1 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 135	-14 583
Utgående planerligt restvärde	7 821	8 849

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

Not 16 Pågående nyanläggningar/ ombyggnationer

Belopp i tkr		
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	74 993	41 708
Under året nedlagda kostnader	63 262	86 266
Omklassificeringar	-128 530	-37 695
Omklassificeringar nedskrivning	4 490	-
Nedskrivning anskaffning	-9 272	-15 286
Återförd nedskrivning	8 147	-
Utgående balans	13 090	74 993

Redovisade pågående projekt	År	2021-12-31	2020-12-31
Styr övre Kanel	2021	1 125	
Tvättstuga Salviagatan 65	2021	27	
Garage G3	2021	2 634	
P-huset Saffransgatan	2020	-	22 562
Bostäder Saffransgatan	2020	-	39 457
Solceller Norra Gårdsten	2020	-	10 863
Nytt kontorshus Centrum	2020	9 543	2 288
Saffran 12 - 4 lägenheter	2020	-	5 044
Växthus västra Gårdsten	2020	504	125
Renovering Almgården	2020	-	2 560
IMD Norra	2020	-	66
3D Fastighet centrum	2020	15 136	12 027
Fönster Timjansgatan	2020	593	210
Gästgiveriet	2020	633	612
Generationsboende	2020	2 636	2 285
		32 831	98 099

Nedskrivning pågående projekt		2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedskrivningar		-23 106	-7 820
Årets nedskrivningar *		-9 272	-15 286
Återföring nedskrivningar	Bostäder Saffransgatan + 3D Fastighet	8 147	-
Omklassificering / aktiverat	P-hus Saffransgatan	4 490	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-19 741	-23 106

Utgående redovisat värde		13 090	74 993
---------------------------------	--	---------------	---------------

* Årets nedskrivning; P-hus Saffransgatan -2 062 tkr;
Nya kontoret i Gårdstens centrum -7 210 tkr

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	40	40
Inköp	2 045	-
Utgående balans	2 085	40

Årets inköp: andel i brf Utsikten
Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV.

Not 18 Uppskjuten skattefordran

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

Belopp i tkr

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	23 429	28 070
Årets förändring av temporära skillnader	-3 652	-4 641
Utgående balans	19 777	23 429

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar		
Förvaltningsfastigheter	19 777	23 429

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget avseende koncernbidrag	1 500	16 500

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i tkr</i>		
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda arrenden/ tomträttsavg.	-	1
Upplupna parkeringsintäkter	64	79
Förutbetalda licenser	-	103
Statligt investeringsstöd nybyggnation	17 252	-
Övrigt *	867	1 695
	18 183	1 878

* Statligt investeringsstöd för Bostäder Saffransgatan
17 252 tkr

Not 21 Obeskattade reserver

<i>Belopp i tkr</i>		
	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	12 330	13 743
Summa obeskattade reserver	12 330	13 743

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

I beräkningen av överavskrivningar inkluderas även byggnadsinventarier.

Not 22 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	300,0	300,0	300,0	300,0
Skuld till moderbolaget (kortfristigt)	84,5	84,5	58,4	58,4
Total låneskuld	384,5	384,5	358,4	358,4

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolaget ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Koncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. Kortfristigt lån avser kredit på koncernvalutakontot. Se vidare not 27.

Not 23 Skuldernas förfallotider samt outnyttjade kreditavtal

Skuld till moderbolaget är långfristigt och förfaller senare än 5 år. All ny upplåning sker via moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. Samtliga kortfristiga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i tkr</i>		
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	519	476
Upplupna personalkostnader	2 724	2 723
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	7 480	6 225
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	1 097	970
Förutbetalda hyresintäkter	17 597	16 756
Upplupna kostnader nybyggnadsprojekt *	14 100	11 750
Övrigt	3 594	2 584
	47 111	41 484

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

* avser 3D Fastigheten i Gårdstens centrum

Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

Belopp i tkr		
	2021	2020
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	313	399
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	24 241	23 150
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	9 272	15 286
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	-8 147	-
Utrangeringsförlust komponent	416	1 856
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-
Övriga poster	- 5	1 060
	26 090	41 751

Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

Belopp i tkr		
	2021	2020
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-16 291	-1 392
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-5 343	3 742
	-21 634	2 350

Not 27 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning. Se även riskanalys sidan 32.

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2021 till -3,1 mnkr (-3,8 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,3 mnkr (-0,3 mnkr).

I 2021 års finansnetto ingår positiv aktiverad ränta med 0,9 mnkr (0,5 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 0,6 mnkr, vilket framförallt beror på lägre räntekostnader 2021.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 339,8 mnkr (338,9 mnkr) och soliditeten uppgick till 43,8 % (45,0 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 799,3 mnkr (1 600,8 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 69,1 % (68,2 %). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 384,5 mnkr (358,4 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lån med förfall längre än 5 år är 300 mnkr. Resterande lån, 84,5 mnkr är kortfristigt och är skuld på Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Bolaget har tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

Not 28 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. i %	2021	2020
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0%	0,0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	1,8%	2,0%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,0%	5,2%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	26,7%	25,0%

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

Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Not 29 Eventualförpliktelser

Belopp i tkr

	2021	2020
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.	341	336

Not 30 Vinstdisposition

Belopp i tkr

Förslag till vinstdisposition	2021-12-31
Till årsstämman förfogande står (hela kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	324 378 637
Förändring fond för utvecklingsutgifter	212 670
Årets resultat	13 946 733
Summa	338 538 040

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	2021-12-31
Utdelning till aktieägare (119,10 kr/aktie)	1 191 000
I ny räkning balanseras	337 347 040
Summa	338 538 040

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2022 och kommer att framläggas på årsstämman den 10 mars 2022.

Angered den 8 februari år 2022

Mohamed Hama Ali
Ordförande

Terzah Kader Faraj

Asha Adnan

Lars Svensson

Marek Hom

Amela Turulja

Matti Pärssinen

Michael Pirosanto
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 15 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 8 februari 2022

Bengt-Åke Gellerstedt
*Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor*

Lars-Gunnar Landin
*Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor*

Bolagsstyrelse och ledningsgrupp

Bolagsstyrelse



Mohamed Hama Ali
Ordförande



Asha Adnan
Ledamot



Terzah Kader Faraj
Ledamot



Lars Svensson
Ledamot



Marek Hom
Ledamot



Amela Turulja
Ledamot



Matti Antero
Pärssinen
Ledamot



Lars Just
Suppleant



Tamara Hukic
Suppleant



Carina Vestlund
Suppleant

Ledningsgrupp



Michael Piroanto
VD



Christina Wilhelmsson
Ekonomiansvarig



Omar Shawki
Huschef



Jehan Mansour
Säkerhets- och
förvaltningschef



Sara Bäckström
Uthyrningsansvarig

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gårdstensbostäder AB för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16-56* i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gårdstensbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för Gårdstensbostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gårdstensbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-15** samt 59***. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Sidhänvisningar avser officiell årsredovisning och motsvarar följande sidor i detta dokument

* 24-60, ** 3-23, *** 66

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag

och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 2021 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 15 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskning av verksamhetsåret 2021

Vi, lekmannarevisorer i Gårdstensbostäder AB, har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2021. Våra iakttagelser och bedömningar samt de rekommendationer vi lämnar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas. *

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av de rekommendationer som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 20 juni 2022.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickar vi till bolaget efter det att styrelsen har beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Göteborg den 19 januari 2022

Bengt-Åke Gellerstedt
*Lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige*

Lars-Gunnar Landin
*Lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige*

* Granskningsredogörelsen är arkiverad hos bolaget.

Fastighetsbestånd

Belopp i tkr

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	165 400	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1986	541	39 473	1 170	40 643	341 452	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1984	447	32 831	3 827	36 658	290 165	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1982	735	52 632	5 841	58 473	451 215	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	738	52 681	889	53 570	450 058	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 229	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	2004	45	2 158	6 246	8 404	67 424	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	3 647	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1971					-	Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder	2021	42	2 008		2 008	26 590	Äganderätt
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus	2019					23 000	
Gårdsten 124:1 3D Fastigheten i Gårdstens centrum*	-					220	
Gårdsten 124:2 Nya kontoret i Gårdstens centrum*	-					1 320	
		2 803	200 500	19 333	219 833	1 821 720	

* Pågående nybyggnadsprojekt



Gårdstensbostäder AB

Box 4, 424 21 Angered

Besöksadress: Kastanjgården 3

Tel 031-332 60 00

gbg@gardstensbostader.se



Ingår i Framtidskoncernen
en del av Göteborgs Stad



**Göteborgs
Stad**