ÅRSREDOVISNING 2022

GÅRDSTENSBOSTÄDER AB

Gårdstens bostäder

OMSLAGSBILD: Drönarbild över Salviatorget, februari 2023
TRYCKERI: Larssons Offset

Gårdstensbostäder AB
Orgnr. 556536-0277

Innehåll:

Verksamhetsbeskrivning

VD har ordet 4
Nyckeltal 7
Inledning 8
Fysisk förändring 10
Sociala dimensionen 12
Ekologiska dimensionen 16
Ekonomiska dimensionen 18

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 2022 20
Sammandrag av verksamheten 30
Resultaträkning 33
Balansräkning 37
Förändringar i eget kapital 40
Kassaflödesanalys 41
Noter 42
Bolagsstyrelse och ledningsgrupp 57
Revisionsberättelse 58
Granskningsrapport för 2022 61
Fastighetsbestånd 62

VD har ordet

Efter två års pandemi kunde vi under 2022 äntligen koncentrera oss på Gårdstensbostäders ordinarie verksamhet – med fokus på våra hyresgästers boende och samhällsbygget Gårdsten. Jag vill gärna börja mitt vd-ord med att lyfta fram vad de boende har för uppfattning om oss och det arbete vi utför i vår dagliga gärning. För oss handlar det om att skapa förutsättningar för trivsel, trygghet, snabbt åtgärda fel i lägenheterna, hålla rent och snyggt med mera. Där ingår också framtidstro genom att skapa sysselsättning och olika aktiviteter för de boende. Har vi lyckats leva upp till hyresgästernas önskemål när vi under ganska lång tid var tvungna att ställa om vårt sätt att arbeta för att bidra till minskad smittspridning?

Svaret fick vi när resultaten var klara från den stora enkät som AktivBo skickat ut. Hyresgästerna gav oss fantastiska betyg! Resultaten visade också att hyresgästerna verkligen bryr sig om sitt boende och vad vi levererar. Svarsfrekvensen var 75,2 procent. Den högsta någonsin. Serviceindex, det viktigaste indexet i enkäten, hamnade på 82,6 procent vilket var en ökning med 3,6 procent jämfört med året innan. Alla fyra delar som ingår i serviceindexet visade positiva ökningar. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare på Gårdstensbostäder! Det är tack vare ert engagemang som hyresgästernas betyg är så höga.

Nya Gårdsten Centrum

Det byggs som aldrig förr i Gårdsten Centrum. I december togs två viktiga steg i utvecklingen av centrum i enlighet med visionen Gårdsten 2025. Då öppnades den nya entrén vilket både Gårdstensborna och alla näringsidkare i centrum väntat på. Ända sedan Gårdsten Vårdcentral öppnade har det funnits ett önskemål att också få ett apotek i Gårdsten. I början av 2023 öppnas ett apotek i nya centrum. Arbete pågår att få fler aktörer som vill etablera sig i de nybyggda lokalerna för att skapa ett levande familjärt centrum. Gårdsten växer snabbt och därmed skapas underlag för ett större utbud av butiker och övrig service.

Nytt kontor och bostäder

Gårdstensbostäders vision 2025 med 1 500 nya bostäder är på väg att förverkligas. En utveckling som också ställer krav på Gårdstensbostäders sätt att arbeta. Därför var det ett viktigt steg när företagets nya kontor på Salviatorget öppnade den 19 december. Nu finns alla medarbetare samlade på ett ställe i Gårdsten Centrum vilket innebär att vi kan vara mer tillgängliga för våra hyresgäster och kan jobba mer effektivt. Det nya kontoret ska bli en central mötesplats för de boende där det också finns möjligheter att ordna utställningar i samarbete med skola, föreningsliv och andra aktörer. Samtidigt fortsätter byggnationen av nya lägenheter i centrum. Totalt cirka 450 hyreslägenheter. Gårdstens högsta hus Utsikten är inflyttat och klart, i projektet Kryddgården pågår inflyttning och projektet Örtagården är tillfälligt avbrutet.

Grilldag på Salviagatan.

Nya skolor

Att erbjuda unga som växer upp i Gårdsten möjligheter till utbildning i en bra skola är oerhört viktigt. Under året har det hänt saker som gör att vi kan se mer positivt på framtiden än tidigare. I februari godkände lokalnämnden en investering på 285 miljoner kronor som var ett klartecken att bygga Nya Gårdstensskolan på samma plats som den gamla, mitt i byn. Skolan ska stå klar lagom till höstterminen 2026 för årskurs F-6. I december invigdes Lilla Gårdstensskolan vid Saffransgatan. En mycket fin F-3 skola som byggts av Lokalförvaltningen. Den kommer att ha undervisning för cirka 250 elever till och med årskurs 3. Året avslutades med ytterligare ett positivt besked när det stod klart att Räddningsmissionen tar över Römosseskolan som annars skulle ha stängts vid årsskiftet. Det nya namnet är Communityskolan Gårdsten. Göteborgs Räddningsmission har under flera år önskat starta en F-9 skola i Gårdsten och vi har haft en dialog med dem kring detta. Det har dock varit svårt att hitta en lämplig plats.

Det finns mer att ge

Jag fick under året ta över befattningen som tillförordnad vd när Michael Pirosanto gick i pension. Michael lämnade bolaget efter 25 år och hans insatser för Gårdsten kan inte överskattas. Jag är stolt och glad över att ha fått bolagsstyrelsens förtroende att arbeta som tf. vd. Samhällsbygget Gårdsten står på en stabil grund men är inte färdigt. Problem på nationell och internationell nivå påverkar även Gårdstensbostäder. Jag tänker på kriget i Ukraina, höga energipriser och en hög inflation. Min övertygelse är att vi här i Gårdsten tillsammans kan fortsätta vårt framgångsrika arbete. Gårdstensprocessen har mer att ge.

Gårdsten den 7 februari 2023
Jehan Mansour
Tf. vd

Nyckeltal

SVARSFREKVENS AKTIVBO:	75,2%	(61,6%)
SERVICEINDEX:	82,6%	(79%)
PRODUKTINDEX:	78,7%	(75,9%)
TRYGGHETSINDEX:	82,6%	(80,3%)
RENT & SNYGGTINDEX:	81,3%	(77,5%)
SOMMARJOBB:	133 st	(131 st)
TOTALT ARBETSTILLFÄLLEN:	283 st	(243 st)

Ett händelserikt år

På plats i nya kontoret

Den 19 december öppnade företagets nya kontor på Salviatorget 3 i Gårdsten Centrum. Vision 2025 med 1 500 nya bostäder är på väg att förverkligas. Det innebär också att företaget utvecklar servicen till hyresgästerna. Det nya kontoret är en del av visionen och fyller en viktig funktion i utvecklingen av Gårdsten. När alla medarbetare finns samlade på ett ställe kan arbetet utföras mer effektivt och tillgängligheten för hyresgästerna blir bättre. Med sitt strategiska läge vid torget, mitt i centrum, kommer det nya kontoret att bli en central mötesplats för alla. Där finns bland annat en stor utställningsyta som kan utnyttjas i olika sammanhang.

Michael Pirosanto lämnade och Jehan Mansour tog över

Gårdstensbostäders vd Michael Pirosanto gick i pension och han kan se tillbaka på en utveckling i Gårdsten som sannolikt saknar motsvarighet bland utsatta områden i Sverige. Michael Pirosanto gjorde 1997 sin entré i Gårdstensbostäder.
Då betraktades Gårdsten som ett av Sveriges sämsta bostadsområden som präglades av hög brottslighet och arbetslöshet, eftersatt underhåll och tomma lägenheter. 25 år senare betraktas Gårdsten som ett nationellt framgångsexempel. Den så kallade Gårdstensmodellen har blivit ett begrepp bland de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige.

Michael lyfter fram en rad faktorer som bidragit till framgångarna: medarbetarnas engagemang, låg omsättning på personal, satsning på teamutveckling, de boendes engagemang och en stark ägare i form av Framtidenkoncernen.

När Michael Pirosanto gick i pension beslutade Gårdstensbostäders styrelse att tillsätta Jehan Mansour som tillförordnad vd. Jehan har arbetat i företaget under 20 år. Han började som trygghetsvärd och avancerade sedan till befattningen som förvaltnings- och säkerhetschef. Styrelsen känner stort förtroende för att Jehan Mansour ska utföra uppdraget som tillförordnad vd på ett bra sätt tills ny vd är på plats.

I november tog styrelsen beslut om ny vd för Gårdstensbostäder. Ulf Merlander börjar sin anställning den 6 februari 2023. Ulf har lång erfarenhet av ledande befattningar inom Polismyndigheten.

Kampanjmaterial under insamlingen av undersökningen.

Fantastiska betyg från hyresgästerna

Hyresgästerna gav företaget fantastiska betyg i årets undersökning från AktivBo. Undersökningen skickade som vanligt ut till hälften av hyresgästerna. Resultaten visade sig vara mycket positiva. Svarsfrekvensen hamnade på 75,2 procent vilket var den högsta någonsin. Serviceindex landade på 82,6 procent vilket innebär en ökning med 3,6 procent jämfört med förra året. Serviceindex är det viktigaste indexet i hela enkäten och visar hur nöjda hyresgästerna är med servicen. Indexet består av fyra delar **– Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och Snyggt** samt **Hjälp när det behövs.** Resultaten visar positiva ökningar i alla fyra parametrarna. All personal ställde upp och deltog i utdelningen av årets enkät. Det visade sig vara mycket uppskattat bland hyresgästerna. Under vårvintern kommer huscheferna att kalla till bomöten för att ge en närmare presentation av resultaten och vilka förbättringsåtgärder som kommer att genomföras. Den 19 februari stod det klart att Gårdstensbostäder nominerats till Aktivbos Kundkristall i kategorin ”Största Lyft Serviceindex”. Prisutdelningen kommer ske den 9 februari.

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 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på **www.framtiden.se.**

Byggnationer i Gårdsten

Nya Gårdstensskolan

Den gamla Gårdstensskolan är riven och den nya skolan ska byggas på samma plats. I februari godkände lokalnämnden investeringen som hamnar på 285 miljoner kronor. Den nya skolan ska ha undervisning för 670 elever till och med årskurs 6 och ska stå klar lagom till höstterminen 2026. Skolan uppförs i två våningsplan och förses med tillagningskök samt en separat skolidrottshall med fullstor planyta. Den nuvarande idrottshallen används under byggtiden. Därefter kan den komma att rivas och marken blir då en del av den nya skolgården.

Lilla Gårdstensskolan invigd

Barnen stod för bandklippningen och bjöd på fin sång- och musikunderhållning när Lilla Gårdstensskolan invigdes i december. Lokalförvaltningen har byggt denna F-3 skola som kommer att ha plats för cirka 250 elever. Rektor Anna-Kristina Jerlhag förklarade att hon var extra stolt denna dag och att skolan erbjuder undervisning som är fantastisk.

Nya Gårdsten Centrum

I december togs ett viktigt steg i utvecklingen av Gårdsten Centrum i enlighet med visionen Gårdsten 2025. Då öppnades den nya entrén och det firades med festligheter. I början av 2023 öppnar det nya apoteket som flyttat in i en av de nya lokalerna i 3D fastigheten som ligger i anslutning till entrén. Gårdsten växer snabbt och det finns därför underlag för ett större utbud av butiker och övrig service. Arbete pågår att hitta fler aktörer som vill etablera sig i centrum.

Samtidigt pågår byggnationen av cirka 450 hyreslägenheter i Centrum. Det första projektet heter Kryddgården och omfattar 299 hyresrätter på 1–4 rum och kök. Inflyttningen startade under hösten och fortsätter under 2023. Det är företaget Serneke som bygger för 3e AP-fonden och Balder som kommer förvalta bostäderna. Byggnationen för andra projektet, som fått namnet Örtagården, är avbruten.

Nya entrén till Gårdsten Centrum vid Salviatorget.

Taklagsfest för nya kontoret på Salviatorget.

Trygghet, jobb och aktiviteter

Sommarjobb och demokrati

Gårdstensbostäder fortsätter att ta sitt ansvar för ungdomar genom att erbjuda sommarjobb. I år var det 133 sommarjobbare som utförde en rad olika uppgifter. Bland annat röjning i Gårdstensdalen i samarbete med park- och naturförvaltningen. En nyhet var att ungdomarna fick lyssna till föreläsningar om demokrati och det stundande valet. Det blev uppskattat och ledde till diskussioner om olika frågor, till exempel skola och jämställdhet.

Att vara sommarjobbare ger också möjlighet till personlig utveckling för ungdomar som erbjuds att vara ledare för andra sommarjobbare. Två exempel är Shaliar Isa och Wassim Soueidan som inspirerats av ledarrollen i Gårdstensbostäder och valt att studera vidare till lärare.

Höstlovsjobbare i Gårdsten.

Ny utbildning startar

Samverkan var nyckelordet när en rad aktörer hjälptes åt att starta en utbildning till kakel- och plattsättare i Gårdsten. Utbildningen ska leda till riktiga jobb i en bransch där det råder stor brist på personal. De samverkande parterna är Arbvux (Arbetsmarknad och vuxenutbildning i Göteborgs stad), Gårdstensbostäder, Familjebostäder och företag som utför kakel- och plattsättning samt Vägen ut! Kooperativen. Den sistnämnda aktören som är Sveriges största franchisekedja av sociala företag etablerade sig dessutom i Gårdsten under året. Vägen ut! Kooperativen har i 20 år arbetat med att skapa jobb åt personer som står längst från arbetsmarknaden.

Man tog under året över Mosaikfabriken som är ett stadsutvecklande integrationsprojekt som startades i Hammarkullen 2013. Under konstnärlig ledning får deltagarna arbeta med mosaiker som sedan installeras i bostadsområden.

Gais i Gårdsten

Ingen sommar utan fotbollsskolan med Gais. Det var sjunde sommaren i rad som den populära aktiviteten arrangerades. I år var det 55 barn i åldrarna 7-13 år som anmält sig. Under resten av året tränade barnen två gånger i veckan i Gårdstensskolans idrottshall och utomhus i Gårdstensdalen. Något av en final var det när Gais den 15 oktober bjöd in ett 60-tal barn och föräldrar till Ullevi för att titta på seriefinalen mot Falkenberg i Superettan.

Konstgräsplanen

Arbetet med anläggningen av en konstgräsplan i Gårdstensdalen startade under hösten. Det blir en sjumannaplan som främst är avsedd för spontanfotboll. Konstgräsplanen är efterlängtad, inte minst av Gais och alla barn som deltar i deras fotbollsträning. Projektet har av olika anledningar blivit fördröjt men enligt nuvarande planering ska den vara klar för spel under våren 2023.

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. Förutom att hålla gymmet öppet för alla erbjuds en rad olika aktiviteter. Till exempel yoga-inspirerad träning och promenader med styrka och balans samt träning i utegymmet som ligger i Gårdstensdalen. I samarbete med Öppna förskolan har Hälsostugan arrangerat Förälder & Barnträning. En rad olika föreläsningar har hållits under året då bland andra Levnadsvanemottagningen kommit till Hälsostugan. Under sommaren genomfördes aktiviteten Hopp & Spring då barn i åldrarna 6-9 år fick hoppa, springa och leka i Gårdstensdalen. Seniorlokalen på Muskotgatan har hållit öppet under året. Några av aktiviteterna: Lär dig spanska, House of Gospel på svenska och finska, yoga, mobil- och datasupport, biljard, pingis schack, dansinspirerad gympa med äldrekonsulent Molly Hammar samt musikcafé med Eva från kyrkan i Bergsjön. Och efter två års uppehåll på grund av epidemin kunde Gårdstensbostäder i december bjuda på julbord för seniorerna på Muskotgatan.

Seglarskolan växer

Att lära sig segla i Långedrag blev i år möjligt för 27 ungdomar från Gårdsten. Dessutom fick tio unga chansen att sommarjobba hos GKSS. Det innebar en större satsning än tidigare på aktiviteten Ungdom & Segling där Gårdstensbostäder, Rotaryklubben i Långedrag och GKSS varit med sedan starten 2005. Förra året gick Göteborgs Hamn AB in som ny sponsor. Över 400 ungdomar har sedan starten fått uppleva tjusningen med segling och gemenskap hos GKSS. Två av dem är systrarna Samia och Sundus Mohamed som gjort en imponerande karriär. De gick från att vara nybörjare till att bli seglingsinstruktörer.

Trygghetsgruppen

Att Trygghetsgruppen finns på plats 365 dagar om året är själva grunden i Gårdstensbostäders satsning på trygghet och service. Gruppen har arbetat för ett tryggare Gårdsten sedan 2002 och under året skedde en ytterligare utveckling av arbetsuppgifterna. En av trygghetsvärdarna har rollen som beredskapsledare enligt ett rullande veckoschema. Beredskapsledaren tar vid när dagens och kvällens arbete är avslutat. Under helger finns beredskapsledaren även tillgänglig under dagtid. Vid en brand eller annan allvarlig händelse kan Räddningstjänsten eller Fastighets-jouren kontakta Trygghetsgruppens beredskapsledare som kan området och hjälper till under det fortsatta arbetet.

Gårdstensdagen tillbaka

Efter två års uppehåll på grund av pandemin var Gårdstensdagen äntligen tillbaka. Arrangemanget ägde rum lördagen den 11 juni. Det fanns dessutom dubbla anledningar att fira eftersom Gårdstensbostäder fyllde 25 år!

Gårdstensdagen är en familjedag då alla påminns om gemenskapen och det stora engagemang som finns i Gårdsten. Detta år erbjöds ett program för hela familjen som var något utöver det vanliga. Det stora dragplåstret var artisten Tusse och dessutom fanns massor av andra spännande aktiviteter för stora och små. Till exempel Gårdstensloppet, ansiktsmålning, loppmarknad, uteträning, trollkarl och dansshow.

Satsning på solceller och växthus

Satsning på fler solcellspaneler

Satsningen på solenergi fortsätter. Under de närmaste åren kommer solcellspaneler att installeras på ytterligare 25 tak i västra och norra Gårdsten. Det var redan för 25 år sedan som Gårdstensbostäder började att visa vägen till ett hållbart boende som är både ekonomiskt och miljömässigt.

Satsningen på de så kallade solhusen har fått stor uppmärksamhet och tilldelats flera priser, bland annat FN:s bostadspris World Habitat Award som bolaget fick ta emot 2005. Samtidigt som installationen av solcellspaneler sker på de 25 taken kommer taken att få en upprustning. Projektet är i enlighet med Göteborgs Stads klimatstrategi. Planen är att installationen av solcellspanelerna ska starta under 2023. I likhet med tidigare installationer handlar det om ett samarbete med Göteborg Energi och Chalmers.

Växthus byggs

Intresset för odling blir allt större bland hyresgästerna och därför tog styrelsen beslutet att bygga sju nya växthus, vilket är en del i den Gröna visionen.

Huschef Jens Stenlund på plats när ett nytt växthus ska ta form på Oxelgården.

Det finns sedan tidigare fyra växthus i området. Satsningen genomförs tillsammans med hyresgästerna som inbjuds till dialogmöten i takt med att projektet utvecklas. I växthusen blir det möjligt att odla hela året och i de tillhörande gemensamhetslokalerna blir det möjligt att träffas och ha barnkalas, mindre fester och liknande.

De två första växthusen byggs på Oxelgården 33 och Oxelgården 42. Lagom till odlingssäsong 2023 blir det möjligt för hyresgästerna att börja odla där. Visionen är att 2025 ska 25 procent av alla Gårdstensbor vara engagerade i odling. Både växthus och odlingsplatser blir viktiga mötesplatser för de boende och leder till både gemenskap och integration.

Fritidsklubben Diamanten ligger mitt i Dalen.

Dalens Vänner håller rent

Dalens Vänner består av barn som går på Fritidsklubben Diamanten. De hjälper till att hålla rent och fint i Gårdstensdalen. Två gånger i veckan går barnen ut tillsammans med två ledare och plockar skräp. Initiativet handlar inte bara om att plocka skräp. Det gäller också attityden kring nedskräpning och barnens miljötänkande, med fokus på att alla kan göra en insats. Bildandet av Dalens Vänner är resultatet av ett samarbete mellan Gårdstensbostäder, Fritidsklubben Diamanten och Göteborgs Stad via Park- och naturförvaltningen samt Trafikkontoret.

Olovlig andrahandsuthyrning – en trygghetsfråga

Olovlig uthyrning i andra hand

Sedan flera år sker ett systematiskt och framgångsrikt arbete, tillsammans med andra myndigheter, mot olovlig uthyrning i andra hand. Bolaget har även gått igenom beståndet gällande rätt folkbokföringsadress. Det handlar om att få ordning och reda i området samt att motverka tystnadskultur. Det är viktigt att veta vem som hyr en lägenhet av bolaget och att det går rätt till. För hyresgästerna är det en trygghets- och säkerhetsfråga – rätten att veta vilka man har som grannar. Under året återtog Gårdstensbostäder 67 lägenheter från personer som hyrt ut olovligt i andra hand. Dessa lägenheter har i stället erbjudits till bostadssökande över hela Göteborg.

Gårdstens
bostäder

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

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 2022 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 25 åren genomgått en omfattande förändring och beståndet förvaltas med hållbarhet som en viktig del.

Verksamheten har återgått till ett mer normalt arbete gällande kontakten med hyresgästerna och åtgärder både i lägenheterna och i området tack vare att coronapandemin var över vid början av året. Under årets Gårdstensdag i juni firade bolaget 25-årsjubileum i form av bl a extra artisteri som gårdstensborna bjöds på. I juli tackades Michael Pirosanto av som varit med sedan bolaget bildades 1997 och varit vd för bolaget under 10 år.

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. 283 arbetstillfällen (243) skapades i Gårdsten under året. Sju av arbetstillfällena har varit inom social upphandling, varav ett arbete övergått till tillsvidare anställning. Bolaget har tagit emot 133 (131) sommarjobbare samt 25 personer under vinterferier (25).

Inom ramen för ett jämlikt Göteborg har aktiviteter för både vuxna och barn återigen kunnat genomföras som tidigare normalår. Samarbetet med GAIS för de unga har fortgått under hela året med inomhusträning och utomhusträning under den varmare delen av året. Hälsostugans aktiviteter har varit i full gång där bl a gymmet hålls öppet flera dagar i veckan. Seglarskola i samarbete med GKSS och Rotary Långedrag har kunnat genomföras för barnen, så även seglarläger. Samarbetet med Göteborgs Hamn har varit mycket viktigt och bl a givit ungdomar från Gårdsten möjlighet till sommarjobb i Långedrag.

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 utvecklas ständigt. En beredskapsledning gör det nu möjligt att vid särskilda händelser inom Gårdstensbostäder kunna vara på plats tidigt för både räddningstjänst och hyresgäster.

Gårdstensmodellen

Gårdsten står fortsatt modell för de sex utvecklingsområdena i Göteborg där målet är att träda ur polisens lista 2025 över särskilt utsatt område inom ramen för strategin för utvecklingsområden. Målet har under 2022 satts till att 2035 ska det heller inte finnas några utsatta områden i staden.

Gårdsten klassas numera som utsatt område och den långsiktiga planen är att träda ur den listan när polisen utvärdera området nästa gång.

Fastigheter

Uthyrning

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. De förhandlas numera fram koncerngemensamt med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. 2021 gjordes hyresförhandlingen över två år och 2022 års hyreshöjning var 1,2 % i generell hyreshöjning från och med den 1 mars 2022. Gårdstensbostäder redovisade inga vakanta lägenheter per den 31 december 2022. Omsättningsgraden var 9,28 % (8,57 %) per den 31 december 2022.

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 7,2 mnkr eller 3,3 % till 223,5 mnkr år 2022 från 216,3 mnkr år 2021.

Bolaget har återtagit 67 (38) lägenheter som hyrts ut olovligt i andra hand. Arbetet har skett inom bolaget i samverkan mellan avdelningarna.

Lokaluthyrning

Vid årsskiftet hade bolaget 2 406 kvm (2 975 kvm) ledig lokalyta.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders samtliga fastigheter ligger i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 803 lägenheter om 200 630 kvm (2 803 om 200 500 kvm), 21 471 kvm lokaler (19 333) samt 2 440 bilplatser (2 440).

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 5,7 mnkr, från 125,8 år 2021 till 131,5 mnkr år 2022. Per kvadratmeter blir kostnaden 592 kronor år 2022 att jämföra med 572 kronor år 2021. Prisjusteringar under året är främsta förklaringen till ökningen men Gårdstenstensbostäder har också drabbats av ett större antal skador såsom brand och vattenskador.

Driftskostnader 2022; Fjärrvärme 145,95 kwh/m^2 (163), el 34,89 kwh/m^2 (36) och vatten 1,95 m3/m^2 (2,0).

Totala underhållskostnader uppgick till 31,9 mnkr år 2022 mot 35,1 mnkr år 2021, eller 144 kr/kvm år 2022 i jämförelse med 160kr/kvm år 2021. Underhållskostnader kostnadsförs under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

En ny gemensam omflyttningsplats lanserades i slutet av november för samtliga bostadsförvaltande bolag inom koncernen. För Gårdstensbostäder innebär det att hyresgästerna hos bolaget nu har en enkelhet att söka omflyttning inom staden men också inom Gårdsten.

En boendeapp har under ett flertal år arbetats fram. Under första kvartalet 2023 ska bolaget lansera appen i ett pilotområde med 255 lägenheter. Det är Solhus 1 Aspgården, Syrengården och Ekgården som kommer att först kunna kommunicera med bolaget via appen. I applikationen ska hyresgästerna kunna boka tvättstuga direkt i telefonen, göra en felanmälan och ta del av viktig information i området.

Investeringar

Styrelsen har under året tagit beslut gällande fler solceller i Gårdsten, både i västra och norra Gårdsten. Byggnationen innefattar ytterligare 25 tak vilket beräknas motsvara årsförbrukningen av hushållsel för 500 tvårumslägenheter. Beräkningen bygger på att en tvårummare förbrukar 2 500 kWh på ett år.

Växthusbyggnation västra Gårdsten

Förhandlingsöverenskommelsen med hyresgästföreningen gjordes klart innan byggstart. 70 kr per lägenhet och månad. Två växthus påbörjades under året, ett på Oxelgården 42 och ett på Oxelgården 33. Ett av dem stod klart för att inredas vid årsskiftet.

Bostäder på Saffransgatan

De sista hyresgästerna flyttade in i det nya 55+ boendet i januari. Markarbeten och gästparkeringar är anlagda i anslutning till området.

3D Fastighet i Gårdstens centrum

Bostadsrättshuset i Gårdsten centrum som Byggherren Serneke AB har byggt är inflyttat och klart. Lokalytan i gatuplan i byggnaden togs över av bolaget den 1 februari 2022 och där pågår uthyrning för kommersiellt bruk. Nedlagda kostnader för projektet är 25 700 tkr, varav 10 566 tkr under 2022. Total nedskrivning för projektet är 15 960 tkr. Den 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. Två hyresgäster är klara i den nya delen, Apoteksgruppen och Mamas Retro.

Nytt kontor i Gårdstens centrum

Bolaget flyttade in i sina nya lokaler på Salviatorget under december månad. Den 19 december öppnade vi för hyresgästerna. Samtidigt stängdes de tre tidigare kontoren; (huvudkontoret i västra Gårdsten och två mindre kontor i östra Gårdsten). Huset har byggts av Veidekke och den totala ytan är 1 084 kvm. Nedlagda kostnader för projektet är 43 435 tkr, varav 33 424 tkr under 2022. Total nedskrivning för projektet är 13 435 tkr.

Garage Kaneltorget, G3

Renoveringen är gjord i två etapper. Under 2022 har arbetet fortsatt med betonglagning och ommålning av väggar och tak, målning av nya parkerings linjer samt installation av ett utökat bevakningssystem. Renoveringen blev klar under hösten 2022.

Fönsterbyten

Fönsterbyten har fortsatt på Timjansgatan i norra Gårdsten på två hus. Nu är fyra hus klara. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt i norra Gårdsten och fortsätter under 2023.

Generationsboende

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

Följande pågående projekt fanns kvar vid utgången av 2022; fönsterbyten på Timjansgatan, växthusbyggnation i västra Gårdsten, gavlar loftgångshus och lamellhus Peppargatan, Timjan bostäder, Generationsboende samt konverteringar lokaler till lägenheter i västra och östra Gårdsten. 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. I kundundersökningen är Produktindexet till största delen baserat på lägenheten. Betyget ökade i senaste undersökning från 76 % till 78,7 % för hela bolaget vilket är en ökning med +2,7 % nöjdhet. Bolaget har fortfarande det högsta produktindexet i jämförelse med bolagen inom Framtidenkoncernen. Undersökningen görs varje år av företaget AktivBo.

Exempel på underhåll är badrumsrenoveringar. 31 badrum (32) 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 2022:

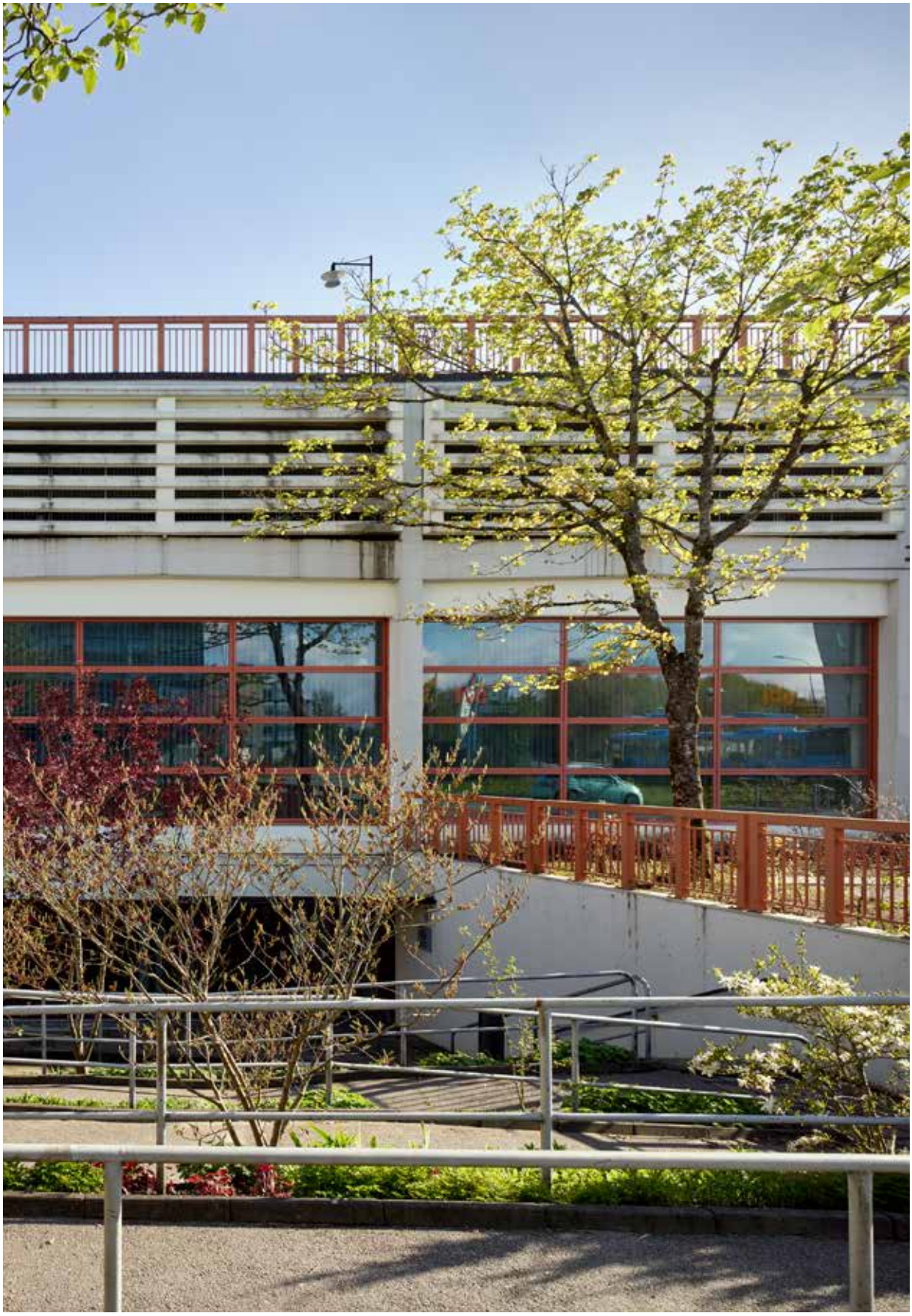
- Takmålning av två plåttak Salviagatan, fyra tak är nu klara
- Arbeten har utförts med målning och slamning av lamellhus i västra Gårdsten
- Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten
- Tvätt av balkonger och loftgångshus på hela Peppargatan och Kanelgatan
- Montering av gallergrindar ner till källare i ett höghus på Muskotgatan
- OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten
- Trädförnyelse och beskärning blev klart i norra Gårdsten
- Trapphusbelysning utbytt på hela västra Gårdsten
- Modernisering Aptus Muskotgatan 4–12
- Ombyggnad av lekplats på Salviagatan

Värdering av fastigheterna

Verkliga drifts- och underhållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 439 – 906 kronor per kvm. Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 4,50 % (4,20 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 2 530 mnkr (2 560 mnkr). Värdeförändringen är relaterad till högre avkastningskrav, ökade intäkter samt ökade investeringar. Det bokförda värdet uppgår till 764 mnkr (734 mnkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 68,4 % (69,1 %).

Resultat för året

Gårdstensbostäder har en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2022 uppgick till 75,8 mnkr (75,3 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 var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 % i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 % till 10,2 % i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 %.

Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 % till cirka 3,3 % mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 % till cirka 2,7 % mot slutet av året.

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

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2022 till -4,5 mnkr (-3,1 mnkr). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, aktiverad ränta samt balanserade räntekostnader -0,4 mnkr (-0,3 mnkr). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 0,3 mnkr (0,9 mnkr).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med -1,3 mnkr, vilket framförallt beror på högre räntenivåer under 2022.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,4 % (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 346,3 mnkr (339,8 mnkr) och soliditeten uppgick till 43,3 % (43,8 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 756,9 mnkr (1 799,6 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,4 % (69,1 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 404,6 mnkr (384,5 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 52,9 % (52,4 %). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16 % (15 %).

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 2022 har inga allvarliga avvikelser upptäckts vid stickprovsgranskning under året.

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen finns en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Andra styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare samt bidra till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads 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 2022.

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 7 februari 2023 och kommer att framläggas på årsstämman den 8 mars 2023.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

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 (2,9 mnkr mot 2,4 mnkr år 2021). Intäkter från parkeringsplatser har ett något mindre bortfall än föregående år (2,0 mnkr mot 2,2 mnkr år 2021).

Hyresförluster/kundförluster

Hyresförlusterna ihop med övriga kundförluster (från förvaltningsintäkter) var tillsammans ca 0,3 % år 2022 (0,2 % år 2021). Bolaget gör en bedömning varje månad och bokar osäkra hyresfordringa/kundfordringar i balansräkningen. På så sätt har man en bra översikt på dessa eventuella framtida hyresförluster. Vid ökad arbetslöshet kan risken öka för hyresförluster.

Vakanser

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

Drift- och underhållskostnader

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

Koncernen är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Koncernens elavtal omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Från och med 2023 sker prissäkring för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

Nyproduktion

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

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för 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. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges. Med det stigande ränteläget har risken ökat.

Finansiering

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 68,4 % (69,1 %). 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.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

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

Finansnettots räntekänslighet 2023–2025, mnkr

Ränteantagande	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	-5,0	-6,7	-6,4	-6,0
Räntenivå +1% -enhet		-8,0	-7,7	-7,2
Räntenivå -1% -enhet		-5,3	-5,0	-4,7

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i Bolagsordningen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	337 347 040
Förändring fond för utvecklingsutgifter	86 413
Årets resultat	7 680 510
Summa	**345 113 963**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (198,50 kr/aktie)	1 985 000
I ny räkning balanseras	343 128 963
Summa	**345 113 963**

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 2023

Nya Gårdsten centrum
Under första kvartalet kommer det nya apoteket invigas och öppna i nya Gårdsten centrum. Mamas Retro kommer också öppna i sina nya lokaler. Arbetet fortsätter med att hitta fler lokalhyresgäster i centrum i samarbete med GöteborgsLokaler. I 3D fastigheten finns det två oinredda lokaler för uthyrning.

Planering för den nya restaurangbyggnaden påbörjas under året.

Inom ramen för Gårdstens Vision 2025 fortsätter arbetet med att färdigställa de två nya växthusen på Peppargatan samt fortsatt planering för ytterligare fem växthus. Inom bostadsbyggnation planeras för ett Generationsboende öster om Kaneltorget som lämnats över till Framtiden Byggutveckling. Preliminärt sker ett markköp under mars månad 2023. Upphandlingar och kommande installationer av nya solceller sker under året i norra Gårdsten med åtta tak.

Konverteringar från lokaler till lägenheter sker under året med totalt fyra lägenheter som finns på Poppelgården och Muskotgatan.

Bolaget har för avsikt att aktualisera samarbetsplattformen som innebär bl a samarbetsavtal med nya fastighetsägare i Gårdsten gällande trygghet, aktiviteter och liknande som Gårdstensbostäder idag erbjuder sina hyresgäster.

Ny kontoret Salviatorget
Inflyttningen skedde i slutet av 2022. Planen är att göra kontoret mer känt för hyresgästerna och övriga intressenter. Den stora lobbyn innanför entrén är tänkt att utnyttjas för utställningar, mötesplats för hyresgästerna mm.

Bolagets utmaningar är fortsatt
Vi ska 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.

Vi ska med kraft fortsätta utveckla området i sin helhet utifrån den ekologiska dimensionen. Exempel på detta är den fortsatta utvecklingen och satsningen på fler växthus som innefattas i den gröna visionen samt utbyggnaden av solceller på taken.

Arbetet ska ske i nära samverkan med kommun, näringsliv och övriga intressenter samt att integrera Gårdsten med övriga stadens liv och förutsättningar, vilket visat sig vara en framgångsrik ”Gårdstensmodell”.

Vår omvärld

År 2022 präglades främst av Rysslands invasion av Ukraina, skenande inflation, stigande räntor och energikris vilket ledde till en stor ekonomisk osäkerhet i världen. De stora ekonomierna USA, Kina och euroområdet bromsade in med vikande konjunktur och inflationen fortsatte att stiga till nivåer som inte setts på decennier. Många centralbanker stramade åt penningpolitiken i hög takt och tillväxtutsikterna försämrades. Tidigare hade pandemin påverkat den globala ekonomin med utbudschocker som bidrog till att inflationen steg till höga nivåer i Sverige och i omvärlden. De globala räntorna steg under året efter kraftiga höjningar av centralbankerna som var oroade för den höga inflationstakten.

Sverige

Den svenska ekonomin var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 % i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 % till 10,2 % i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 %. Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 % till cirka 3,3 % mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 % till cirka 2,7 % mot slutet av året.

Sammandrag av verksamheten

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Hyresintäkter	223 508	216 264	211 150	206 226	199 936
Driftskostnader	-131 494	-125 794	-109 388	-106 464	-105 456
Underhållskostnader	-31 949	-35 107	-35 921	-27 912	-25 857
Fastighetsskatt	-5 367	-5 350	-4 982	-4 728	-4 437
Driftsöverskott	61 077	55 709	67 643	72 657	70 748
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-37 124	-26 095	-40 616	-7 702	-51 327
Bruttoresultat	23 953	29 614	27 027	64 955	19 421
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-13 575	-11 939	-9 920	-9 573	-8 345
Övriga intäkter i rörelsen	473	158	283	3 354	-
Övriga kostnader i rörelsen	-70	0	-8 943	-10 689	-10 101
Rörelseresultat	10 781	17 833	8 447	48 047	975
Finansiella poster hänförliga till skulder	-4 652	-3 148	-3 767	-3 403	-4 949
Finansnetto	-4 453	-3 146	-3 765	-3 400	-4 947
Resultat efter finansnetto	6 328	14 687	4 682	44 647	-3 972
Resultat före skatt	9 726	17 600	22 517	47 712	1 012
Balansräkning					
Fastigheter	764 459	733 886	649 922	635 655	560 094
Övriga anläggningstillgångar	45 148	42 903	107 754	80 091	63 542
Omsättningstillgångar	11 839	21 449	20 160	3 964	33 177
Eget kapital	346 318	339 828	338 850	322 380	287 452
Obeskattade reserver	11 432	12 330	13 743	15 078	16 443
Långfristiga räntebärande skulder	350 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Rörelseskulder	113 696	146 080	125 243	82 252	52 918
Balansomslutning	821 446	798 238	777 836	719 710	656 813
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	200 630	200 500	198 492	198 252	198 252
Lokalyta, kvm	21 471	19 333	19 362	19 604	19 883
Lägenheter, antal	2 803	2 803	2 761	2 757	2 757
Parkeringsplatser, antal	2 440	2 440	2 442	2 428	2 323
Investeringar	71 897	64 067	86 266	106 805	56 001
Taxeringsvärden	2 026 286	1 821 720	1 817 158	1 793 818	1 338 018
Avkastningsvärden	2 529 535	2 560 097	2 241 719	2 104 106	1 847 294

Sammandrag av verksamheten

Belopp i tkr

Samtliga år är upprättat enligt K3-regler.	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiering					
Soliditet (%)	43,3	43,8	45,0	46,4	45,7
Justerad soliditet (%)	68,4	69,1	68,2	68,9	68,4
Räntetäckningsgrad (ggr)	10,3	14,0	13,0	16,4	10,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0
Genomsnittlig låneränta (%)	1,2	0,8	1,1	1,1	1,6
Kassaflöde, efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	31 481	28 155	26 036	22 054	19 472
Lönsamhet					
Direktavkastning (%)	6	6	8	9	9
Avkastning på totalt kapital (%)	1	2	1	7	0
Avkastning på eget kapital (%)	2	4	1	15	-1
Personal					
Medelantal anställda	61	61	63	56	53
Sjukfrånvaro (%)	3,1	4,6	4,8	3,5	3,7
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm) *	982	954	943	932	913
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm) *	-4	-4	-4	-1	-1
Medelhyra lokaler (kr / kvm) *	482	519	510	512	462
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm) *	-135	-126	-110	-110	-143
Driftkostnader (kr / kvm) **	-592	-572	-502	-489	-483
Underhållskostnader (kr / kvm)	-144	-160	-165	-128	-119
Centrala kostnader (kr / kvm)	-61	-54	-46	-44	-38
Driftöverskott (kr / kvm)	216	200	225	256	240
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	11	15	12	12	12
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex	83	79	80	80	81
Produktindex	79	76	78	76	76
NMI, NöjdMedarbetarindex ***	-	66	-	66	-
HME, Hållbart medarbetarengagemang	79	75	75	75	-
Inflytande	81	73	76	77	79
Ta kunden på allvar	86	82	85	85	86
Trygghetsindex	83	80	78	79	-
Fastighetsresultat	75 807	75 265	82 607	82 739	78 188

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 och 2022.

*** Undersökning är gjord 2022, dock redovisas resultatet under första kvartalet 2023. Undersökning är gjord 2020, dock redovisas resultatet under första kvartalet 2021. Undersökning gjord 2018, har redovisat resultat under första kvartalet 2019.

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 finansiell 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 hänförbara 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	2022	2021
Intäkter			
Hyresintäkter	2	223 508	216 264
Förvaltningsintäkter	3	6 379	5 696
Summa intäkter		**229 887**	**221 960**
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-131 494	-125 794
Underhållskostnader		-31 949	-35 107
Fastighetsavgift/-skatt		-5 367	-5 350
		-168 810	**-166 251**
Driftöverskott		**61 077**	**55 709**
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-37 124	-26 095
Bruttoresultat		**23 953**	**29 614**
Övriga intäkter i rörelsen	5	473	158
Centrala kostnader	6	-13 575	-11 939
Övriga kostnader i rörelsen	7	-70	–
Rörelseresultat	**8**	**10 781**	**17 833**
Finansiella intäkter		199	2
Finansiella kostnader		-4 652	-3 148
Finansnetto	10, 27	**-4 453**	**-3 146**
Resultat efter finansiella poster		**6 328**	**14 687**
Avskrivning utöver plan		898	1 413
Erhållna koncernbidrag		2 500	1 500
Bokslutsdispositioner	11	**3 398**	**2 913**
Resultat före skatt		**9 726**	**17 600**
Skatt på årets resultat	12	-2 045	-3 653
Årets resultat	30	**7 681**	**13 947**

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkterna var 223,5 mnkr år 2022 att jämföra med 216,3 mnkr år 2021. Ökningen är 7,2 mnkr eller 3,3 %. En del är hänförbar till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 1,2 %, vilket är 1,7 % från 1 maj 2022, inklusive hyressättningsavgiften eller 2,8 mnkr avseende lägenhetshyror. Föregående år var hyresjusteringen 1,7 % från 1 maj 2021. En annan del av intäktsökningen är hänförlig till Saffran bostäder som varit uthyrt under hela 2022 och genererat intäkter på 3,1 mnkr.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,8 mnkr. Antal parkeringsplatser är konstant jämfört med föregående år. Bruttointäkter lokaler har ökat med 0,8 mnkr.

Hyresbortfallet totalt har ökat med 0,3 mkr mot föregående år. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter är oförändrat medans hyrsbortfallet på lokaler har ökat med 0,5 mnkr. Hyresbortfall parkeringsplatser har minskat med 0,2 mnkr.

Per den 31 december 2022 fanns fyra outhyrda lägenheter, avställda på grund av reparationer.

Hyresbortfall, mnkr	2022	2021
Lägenheter	-0,7	-0,7
Lokaler	-2,9	-2,4
Övrigt	-2,0	-2,2
	-5,6	**-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 bredband ingår i förvaltningsintäkter.

Förvaltningsintäker har ökat med 0,7 mnkr, vilket framförallt beror på högre fakturering av skador till avflyttade hyresgäster.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 5,7 mnkr eller 4,5 %, från 125,8 mnkr 2021 till 131,5 mnkr 2022. De taxebundna kostnaderna står för 41,4% av driftskostnaderna eller 54,5 mnkr. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan.

Värmekostnaderna har minskat med 2,3 mnkr eller 8,5% till följd av lägre förbrukning på grund av mildare väder.

Vattenkostnader har ökat med 1,2 mnkr eller 12,1% och är främst relaterat till prisjusteringar. Reserveringen i 2021 års bokslut var för låg vilket påverkat kostnaden 2022 med 0,4 mnkr. Trots högre kostnad har förbrukningen av vatten 2022 minskat med 3,4%.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,7 mnkr eller 8 % vilket beror på ett flertal orsaker. Högre snöröjningskostnader 0,3 mnkr, prisökningar fasta avtal 0,6 mnk samt 0,5 mnkr ökade personalkostnader till följd av lönerevision och lägre sjukfrånvaro efter Covid 19.

Reparationer har ökat med 1,2 mnkr eller 7,9%. Ökade kostnader för material utgör en del av ökningen 0,5 mnkr men ökningen beror också på ett större antal skador än prognostiserat. Bolaget har drabbats av ett flertal bränder som tillsammans står för 0,6 mnkr i ökade kostnader. Glasskadegörelse (fönster) och övrigt har ökat med 0,2 mnkr.

Driftsadministration har ökat med 2,9 mnkr eller 13,1% och beror framförallt på konsultjänster inom förvaltning och ekonomi samt marknadskostnader.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 592 kronor år 2022 att jämföra med 572 kronor år 2021.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 31,9 mnkr år 2022 mot 35,1 mnkr år 2021, eller 144 kr/kvm år 2022 i jämförelse med 160 kr/kvm år 2021.

Arbeten har utförts med målning och slamning av lamellhus. Takmålning av två plåttak Salviagatan.

Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten.

Tvätt av balkonger och loftgångshus på hela Peppargatan. Montering av gallergrindar ner till källare i ett höghus på Muskotgatan.

OVK har genomförts i flera av fastigheterna i Gårdsten.

Trädförnyelse och beskärning blev klart i norra Gårdsten.

Trapphusbelysning utbytt på hela västra Gårdsten.

Modernisering Aptus Muskotgatan 4-12.

Ombyggnad av lekplats på Salviagatan.

Renovering av skyddsrum.

Under 2022 har 31 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 med 0,02 mnkr mot föregående år.

Driftsöverskottet
Driftsöverskottet har ökat med 5,4 mnkr mellan år 2022 och år 2021. År 2022 var driftsöverskottet 61,1 mnkr och år 2021 var driftsöverskottet 55,7 mnkr.

Ökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:	2022	2021
Planenliga avskrivningar mnkr	-27,5	-24,9
Nedskrivning *	-9,6	-9,3
Återförda nedskrivningar	–	8,1
Totala avskrivningar	**-37,1**	**-26,1**

**Avser Nya kontoret i Gårdstens centrum (-3,9) samt 3D Fastigheten i centrum (-5,7). Se även not 9.*

Övriga intäkter i rörelsen
Intäkten avser statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader samt återvunna hyresfordringar.

Centrala kostnader
De centrala kostnaderna består av kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. År 2021 var kostnaden 11,9 mnkr och år 2022 uppgår kostnaden till 13,6 mnkr.

De ökade kostnaderna beror främst på ökat koncernarvode 1,6 mnkr.

Övriga kostnader i rörelsen
Avser kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal.

Finansnetto
Högre räntenivåer under år 2022 i jämförelse med år 2021 har ökat räntekostnaderna med 0,9 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2022 totalt 4,7 mnkr att jämföra med 3,1 mnkr år 2021. Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter), ränteintäkter samt aktiverad ränta. 2022 bokades aktiverad ränta positivt med 0,3 mnkr att jämföra med 0,9 mnkr 2021. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 4,5 mnkr år 2022 mot 3,1 mnkr år 2021.

Resultat efter finansnetto
Sammantaget ger ovan ett resultat efter finansnetto på 6,3 mnkr för år 2022 i jämförelse med år 2021 som gav ett resultat på 14,7 mnkr.

Om man bortser från poster avseende nedskrivning och återföring av nedskrivning mellan åren har resultat efter finansnetto ökat med 0,02 mnkr mellan åren.

Bokslutsdispositioner
Avskrivning utöver plan har minskat med 0,5 mnkr. Erhållna koncernbidrag var 1 mnkr högre jämfört mot föregående år. Det erhållna koncernbidraget kommer från Förvaltnings AB Framtiden.

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

GÅRDSTENSBOSTÄDER

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	**13**	**–**	**130**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	764 459	733 886
Inventarier	15	8 958	7 821
Pågående ny-/ombyggnationer	16	16 283	13 090
Summa materiella anläggningstillgångar		**789 700**	**754 797**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdespappersinnehav	17	2 085	2 085
Uppskjutna skattefordringar	18	17 822	19 777
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 907**	**21 862**
Summa anläggningstillgångar		**809 607**	**776 789**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 940	1 268
Fordringar hos koncernföretag	19	2 500	1 500
Övriga fordringar		5 083	495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 316	18 183
Summa korta fordringar		**11 839**	**21 446**
Kassa och bank		**–**	**3**
Summa omsättningstillgångar		**11 839**	**21 449**
SUMMA TILLGÅNGAR		**821 446**	**798 238**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter		–	86
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		**1 200**	**1 286**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		337 437	324 595
Årets resultat		7 681	13 947
Summa fritt eget kapital		**345 118**	**338 542**
Summa eget kapital		**346 318**	**339 828**
Obeskattade reserver			
Avskrivningar utöver plan		11 432	12 330
Summa obeskattade reserver	21	**11 432**	**12 330**
Låneskulder räntebärande	**22, 23, 27**		
Skuld till moderbolaget		350 000	300 000
Summa låneskulder		**350 000**	**300 000**
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder		22 737	8 991
Skulder till koncernföretag		57 036	88 590
Övriga kortfristiga skulder		2 381	1 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	31 542	47 111
Summa rörelseskulder		**113 696**	**146 080**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**821 446**	**798 238**

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 32,8 mnkr från 776,8 mnkr vid föregående årsskifte till 809,6 mnkr per 31 december 2022. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Bolagets immateriella anläggningstillgångar har minskat mellan åren med 0,1 mnkr och är nu avskrivna i sin helhet.

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan år 2021 till år 2022 med 34,9 mnkr. Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 71,9 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 27,0 mnkr, utrangeringar 0,4 mnkr och nedskrivning på 9,7 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 2,0 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har minskat mellan åren med 9,6 mnkr, från 21,4 mnkr vid föregående årsskifte till årets 11,8 mnkr. Avvikelsen hör främst ihop med minskade externa fordringar, 16,9 mnkr. Minskningen hör ihop med att bolaget föregående år fick ett inversteringsstöd på 17,3 mknr utbetalt för nybyggnadsprojektet Saffran bostäder. Koncernbidrag 2022 var 1 mnkr högre än 2021. Övriga fordringar har ökat med 4,6 mnkr och avser momsfordran. Kundfrodringar har ökat 1,7 mnkr 2022 kopplat till fakturering till avflyttade hyresgäster för skador.

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 6,5 mnkr. Bundet kapital har minskat med 0,09 mnkr på grund av upplösning av fond för utvecklingsutgifter som bokas från och med år 2016. Fritt eget kapital har ökat med 6,6 mnkr. Årets resultat 7,7 mnkr samt utdelning av föregående års resultat (-1,1 mnkr) utgör förändringen.

Fonden för utvecklingsutgifter har justerats med 0,09 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 350 mnkr (300 mnkr). Den totala skulden per 31 december 2022 består av ett långfristigt lån från moderbolaget 350,0 mnkr.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat med 32,4 mnkr mellan åren. År 2021 redovisades 146,1 mnkr mot 113,7 mnkr år 2022. Den största skillnaden avser bolagets skuld till koncernföretag, en minskning med 31,6 mnkr. En omfördelning då bolaget har omfördelat kreditskulden och ökat låneskulden till moderbolaget med 50 mnkr. Kreditskulden har därmed minskat från 84,5 mnkr vid föregående årsskifte till årets 54,6 mnkr. Leverantörsskulder har ökat med 13,7 mnkr och externa interimsskulder har minskat med 15,6 mnkr.

Övriga kortfristiga skulder har ökat med 1 mnkr.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Fond för utvecklings-utgifter	Reservfond	Fritt eget kapital
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**
Ingående balans 2022-01-01	**1 000**	**86**	**200**	**338 542**
Förändring fond för utvecklingsutgifter		-86		86
Utdelning				-1 191
Årets resultat				7 681
Utgående balans 2022-12-31	**1 000**	**0**	**200**	**345 118**

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 2022 har resterande belopp (86 tkr) på Fond för utvecklingsutgifter, lösts upp. Beloppet motsvarar årets avskrivning.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 781	17 833
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	37 124	26 090
Erhållna finansiella intäkter		199	2
Erlagd ränta		-4 535	-3 180
Betald skatt		- 300	107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**43 269**	**40 852**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	8 216	-21 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**51 485**	**19 218**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anlägggningstillgångar		–	-2 045
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-69 341	-46 367
Försäljning mark		–	–
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2 556	- 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-71 897**	**-48 860**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån mot moderbolaget		20 100	26 109
Kapitalöverföring utdelning		-1 191	-12 969
Kapitalöverföring koncernbidrag		1 500	16 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**20 409**	**29 640**
Årets kassaflöde		**-3**	**-2**
Likvida medel vid årets början		3	5
Likvida medel vid årets slut		0	3
Summa disponibla medel		**0**	**3**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-384 540	-358 429
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-20 100	-26 109
Ökning/minskning av likvida medel		-3	-2
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-404 643**	**-384 540**

Kommentarer till kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren ökat med 32,3 mnkr och avser poster åt olika håll. År 2022 är rörelseresultatet positivt, 10,8 mnkr att jämföra med 2021 då rörelseresultatet var 17,8 mnkr, en minskning med 7,0 mnkr.

I justeringsposten där avskrivningar ingår finns en nedskrivning samt återföring av nedskrivning om nettat 1,1 mnkr, att jämföra med en nedskrivning innevarande år om 9,7 mnkr. Skillnaden mellan åren blir 8,6 mnkr.

Dessa utgör dom största skillnaderna för justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, som totalt är positivt med 11,0 mnkr. En minskning av kortfristiga fordringar samt minskade rörelseskulder påverkar kassaflödet positivt med 8,2 mnkr 2022. Jämfört med 2021 innebär det högre kassaflöde om 29,9 mnkr.

Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har ökat med 23,0 mnkr mellan åren. Den stora skillnaden mellan åren är att kostnader för nyproduktionsprojektet 3D Fastigheten upparbetades 2022 med 10,6 mnkr, Nya kontoret Centrum med 33,1 mnkr medan investeringarna 2021 framförallt bestod av kostnader för nyproduktion av bostäder på Saffransgatan. Flera invsteringsprojekt avslutades 2022 men nio projekt fortlöper under nästkommande år, bland annat nyproduktionsprojekten Växthus västra, Generationsboendet samt tre stycken konverteringar till lägenheter. Totalt sett har bolaget investerat 71,9 mnkr år 2022 i jämförelse med 48,9 mnkr år 2021.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 29,6 mnkr 2021 och 20,4 mnkr 2022. Förändringen utgörs av skillnaden i kapitalöverföringarnas netto mellan åren samt upptagna lån mot moderbolaget.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

Allmänt

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

Intäkter

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.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa.

Redovisning av inkomstskatter
Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

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

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

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

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

Pensioner
Pensionspremier avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas löpande i resultaträkningen.

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

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

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

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

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

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

Affärsområde och geografiska områden
Bolaget bedriver sin verksamhet inom stadsdelen Gårdsten i Göteborgs Stad och har kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrupp har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Hyresintäkter

Belopp i tkr

	2022	2021
Bostäder	196 861	190 966
Lokaler	10 351	9 981
Övrigt	16 296	15 317
	223 508	**216 264**

Bolagets kontraktsportfölj 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:

	2022	2021
Inom ett år	9 958	9 048
Mellan ett och fem år	13 734	10 330
Senare än fem år	-	-
Summa	**23 692**	**19 378**

Not 3 Förvaltningsintäkter och övriga intäkter

Belopp i tkr

	2022	2021
Förvaltningsuppdrag	51	8
Övrigt	6 328	5 688
	6 379	**5 696**

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

	2022	2021
Värme	-24 442	-26 700
El	-11 360	-11 440
Vatten	-10 690	-9 536
Renhållning	-7 985	-7 221
Fastighetsskötsel	-22 961	-21 252
Reparationer / löpande underhåll	-16 190	-15 007
Driftsadministration	-24 648	-21 789
Övriga driftskostnader	-13 218	-12 849
	-131 494	**-125 794**

Leasinguppgifter	2022	2021
Tillgångar via operationell leasing		
Årets leasingavgifter	-1 923	-1 851
Inom ett år	-1 832	-1 923
Mellan ett och fem år	-321	-6 997
Senare än fem år	-53	-2 603

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

Not 5 Övriga intäkter i rörelsen

Belopp i tkr

	2022	2022
Statligt stöd för ersättning av sjuklönekostnader	85	158
Återvunna hyresfordringarr	224	–
Övrigt *	164	–
	473	**158**

** i summan ingår kundfakturering avseende uthyrning av konferenslokal (84 tkr)*

Not 6 Centrala kostnader

Belopp i tkr

	2022	2021
Personalkostnader	-6 169	-6 041
Utvecklingskostnader inom koncernen *	-245	-1 111
Andra övergripande företagskostnader	-3 114	-2 348
Koncernadministration **	-4 047	-2 439
	-13 575	**-11 939**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.
** En omklassificering har skett mellan åren, del av utvecklingsarvode ligger under koncernadministration innevarande år.*
*** avser koncernledningsarvode till moderbolaget. För innevarande år ingår del av utvecklingsarvode.*

Arvode till valda revisorer

Arvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB *	2022	2021
Revisionsarvode **	-186	-186
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	–	–
	-186	**-186**

** I arvodet ingår ej avdragsgill moms*
*** Kostnaden för revisionsarvode ingår i centrala kostnader. Övriga arvoden redovisas under driftskostnader som driftsadministration (not 4)*
Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -17 tkr (-16 tkr).

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen

Belopp i tkr

	2022	2021
Kostnader i samband med uthyrning av konferenslokal	-70	–
	-70	**0**

Not 8 Personalkostnader

Belopp i tkr

	2022	2021
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	- 960	-1 217
Övriga anställda	-18 868	-19 055
Summa löner och ersättningar	**-19 828**	**-20 272**
Pensionskostnader		
VD	-243	-439
Övriga anställda	-1 956	-1 900
Summa pensionskostnader	**-2 199**	**-2 339**
Övriga sociala kostnader	-7 337	-7 327
	-7 337	**-7 327**
Summa personalkostnader	**-29 364**	**-29 938**

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare

Principer

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

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

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

Ersättningar och förmåner under 2022	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	-110	–	–	-110
Styrelsesuppleanter	-23	–	–	–
Verkställande direktör *	-827	–	-243	-1 070
Övr. ledande befattningshavare	-2 352	-6	-640	-2 998
	-3 312	**-6**	**-883**	**-4 201**

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	-98	–	–	-98
Styrelsesuppleanter	-15	–	–	–
Verkställande direktör	-1 104	–	-439	-1 543
Övr. ledande befattningshavare	-2 393	–	-669	-3 062
	-3 610	**0**	**-1 108**	**-4 718**

** Tillförordnad VD under perioden juni – december 2022.*

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	2022	2021
Kvinnor	31	27
Män	30	34
	61	**61**

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

Företagsledningens könsfördelning	2022	2021
Styrelse		
Kvinnor	4	5
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	2022	2021
Immateriella anläggnings-tillgångar	-130	-313
Markanläggningar	-2 168	-1 989
Byggnader	-33 407	-22 317
Inventarier	-1 419	-1 476
Summa avskrivningar	**-37 124**	**-26 095**

I byggnader ingår en nedskrivning med -9 654 tkr för innevarande år. Det avser kontor i Gårdstens Centrum samt 3D fastigheten.

Föregående år ingick en nedskrivning med -9 272 tkr. Det avsåg kontor i Gårdstens Centrum samt Saffran P-hus. Återförd nedskrivning avseende Saffran bostäder och 3D fastigheten är gjord föregående år med totalt 8 147 tkr.

Not 10 Finansnetto

Belopp i tkr

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	197	–
Utdelning andel HBV	2	2
Summa finansiella poster hänförbara till tillgångar	**199**	**2**

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader till koncernbolag	-4 817	-3 890
Övriga finansiella kostnader koncernbolag	-159	-154
Räntekostnader, externa	-2	–
Övriga finansiella kostnader, externa	-12	-12
Aktiverad ränta	338	908
Summa finansiella poster hänförbara till skulder	**-4 652**	**-3 148**
Finansnetto	**-4 453**	**-3 146**

Not 11 Bokslutsdispositioner

Belopp i tkr

	2022	2021
Avskrivningar utöver plan	898	1 413
Erhållet koncernbidrag	2 500	1 500
Summa bokslutsdispositioner	**3 398**	**2 913**

Not 12 Skatt på årets resultat

Belopp i tkr

	2022	2021
Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-90	-1
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-1 955	-3 652
Skatt på årets resultat	**-2 045**	**-3 653**

Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	9 726	17 600
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-2 004	-3 626
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter samt ej avdragsgilla kostnader	-41	-27
Redovisad skatt på årets resultat	**-2 045**	**-3 653**

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tkr

	2022	2021
Ingående balans	4 976	4 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 976**	**4 976**
Ingående avskrivningar	-4 846	-4 533
Årets avskrivningar	-130	-313
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 976**	**-4 846**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**130**

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt intranät samt bolagets egna hemsida. Även det koncerngemensamma hyressystemet Fast2 ingår.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 535	2 535
Inköp	225	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 760**	**2 535**
Markanläggningar	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	43 885	39 916
Omklassificeringar	960	3 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 845**	**43 885**
Ingående avskrivningar	-18 541	-16 552
Årets avskrivningar	-2 168	-1 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 709**	**-18 541**
Utgående planenligt restvärde	**24 136**	**25 344**

Redovisade omklassificeringar	**År**	**Tkr**	**Tkr**
Uteplatser Saffran 12	2021	–	358
Renovering lokal Almgården	2021	–	135
Saffran Bostäder	2021	–	3 476
P-platser utomhus Saffran	2022	395	–
Nya kontoret centrum	2022	565	–
		960	**3 969**

Byggnader	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	975 171	868 181
Inköp	–	357
Statligt investeringsstöd	–	-17 252
Försäljningar/utrangeringar	-641	-676
Omklassificeringar	84 704	124 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 059 234**	**975 171**
Ingående nedskrivningar	-12 216	-7 726
Omklassificeringar	-29 395	-4 490
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-41 611**	**-12 216**
Ingående avskrivningar	-262 855	-242 913
Försäljningar/utrangeringar	263	260
Årets avskrivningar	-22 801	-20 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-285 393**	**-262 855**
Utgående planenligt restvärde	**732 230**	**700 100**

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
Saffran P-hus	2021	–	24 250
Garage P2 Salviagatan	2021	–	38
Styr solhus 1	2022/2021	7	1 228
Saffran Bostäder	2022/2021	3 597	75 002
Fönsterbyte norra Gårdsten	2022/2021	5 644	5 547
Styr övre Kanel	2022	1 146	–
Solceller norra Gårdsten	2022	-110	–
Garage G3 västra Gårdsten	2022	4 860	–
Relining västra Gårdsten	2022	878	–
Gavlar lamellhus stenskivor, Pepparg.	2022	1 017	–
3D Fastigheten i centrum	2022	25 265	–
Nya kontoret i centrum	2022	42 400	–
		84 704	**124 561**

Fönsterbyten har fortsatt under året i norra Gårdsten. Två huskroppar på Timjansgatan 15-26 är färdigställda under 2022. Fönsterbyten är ett mångårigt projekt och fortsätter under 2023 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, 3D Fastigheten och Nya kontoret, båda i Gårdsten centrum, har aktiverats i december 2022.

Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 479	11 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 479**	**11 479**
Ingående avskrivningar	-5 572	-4 998
Årets avskrivningar	-574	-574
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 146**	**-5 572**
Utgående planenligt restvärde	**5 333**	**5 907**

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

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	764 459	733 886
Taxeringsvärde byggnad	1 503 518	1 323 218
Taxeringsvärde mark	522 768	498 502
Totalt taxeringsvärde	**2 026 286**	**1 821 720**
Det skattemässiga restvärdet på fastigheterna är	**851 059**	**810 265**

Avkastningsvärde	2022	2021
Ingående avkastningsvärde	2 560 100	2 241 719
Investeringar	71 897	64 067
Värdeförändring	-102 462	254 314
Utgående avkastningsvärde	**2 529 535**	**2 560 100**

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 standardskostnadssystem där kostnaderna är åldersberoende och uppgår för bolagets fastigheter till 439-906 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 4,50 % (4,20%).

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

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 223,5 mnkr (216,3 mnkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 168,8 mnkr (166,3 mnkr). Investeringar i förvaltnings-fastigheter uppgår till 69,3 mnkr (63,6 mnkr). Pågående projekt i fastigheterna är 16,3 mnkr (13,1 mnkr).

Avkastningsvärde uppgår till 2 530 mnkr (2 560 mnkr).

Not 15 Inventarier

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 956	23 432
Försäljning/utrangering	-	- 924
Inköp	2 556	448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 512**	**22 956**
Ingående avskrivningar	-15 135	-14 583
Försäljning/utrangering	-	924
Årets avskrivningar	-1 419	-1 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 554**	**-15 135**
Utgående planenligt restvärde	**8 958**	**7 821**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	13 090	74 993
Under året nedlagda kostnader	69 551	63 262
Omklassificeringar	-86 099	-128 530
Omklassificeringar nedskrivning	29 395	4 490
Nedskrivning anskaffning	-9 654	-9 272
Återförd nedskrivning	–	8 147
Utgående balans	**16 283**	**13 090**

Redovisade pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Styr övre Kanel	–	1 125
Tvättstuga Salviagatan 65	–	27
Garage G3	–	2 634
Nytt kontorshus centrum	–	9 543
3D Fastighet centrum	–	15 136
Fönster Timjansgatan	1 624	593
Växthus västra Gårdsten	7 634	504
Gästgiveriet	703	633
Generationsboende	3 050	2 636
Gavlar lamellhus	258	-
Gavlar loftgångar	1 338	-
Relining västra Gårdsten	1 070	-
Konvertering lokaler till lägenheter	310	-
Restaurang i centrum	19	-
Timjan bostäder	277	-
	16 283	**32 831**

Nedskrivning pågående projekt		2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedskrivningar		-19 741	-23 106
Årets nedskrivningar *		-9 654	-9 272
Återföring nedskrivningar	Bostäder Saffransgatan + 3D Fastighet	–	8 147
Omklassificering / aktiverat	Nya kontoret + 3D Fastighet (år 2022)	29 395	4 490
Utgående ackumulerade nedskrivningar		**0**	**-19 741**
Utgående redovisat värde		**16 283**	**13 090**

** Årets nedskrivning; Nya kontoret i Gårdstens centrum -3 954 tkr samt 3D Fastigheten -5 700 tkr*

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	2085	40
Inköp	–	2 045
Utgående balans	**2 085**	**2 085**

Aktie innehav avser Husbyggnadsvaror HBV (40 tkr).
Andel i brf Utsikten (2 045 tkr).

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	19 777	23 429
Årets förändring av temporära skillnader	-1 955	-3 652
Utgående balans	**17 822**	**19 777**

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

Uppskjutna skattefordringar		
Förvaltningsfastigheter	17 822	19 777
Uppskjutna skattefordringar, netto	17 822	19 777

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget avseende koncernbidrag	**2 500**	**1 500**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	381	–
Upplupna parkeringsintäkter	68	64
Förutbetalda licenser	297	–
Statligt investeringsstöd nybyggnation *	–	17 252
Övrigt	570	867
	1 316	**18 183**

** Statligt investeringsstöd för Bostäder Saffransgatan 17 252 tkr (föregående år)*

Not 21 Obeskattade reserver

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	11 432	12 330
Summa obeskattade reserver	**11 432**	**12 330**

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 30-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar.

I beräkningen av överavskrivningar inkluderas även byggnadsinventarier.

Not 22 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i mnkr	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt värde	Marknads-värde	Nominellt värde	Marknads-värde
Skuld till moderbolaget (långfristigt)	350,0	350,0	300,0	300,0
Skuld till moderbolaget (kortfristigt)	54,6	54,6	84,5	84,5
Total låneskuld	**404,6**	**404,6**	**384,5**	**384,5**

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

Belopp i tkr

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	489	519
Upplupna personalkostnader	2 448	2 724
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	6 528	7 480
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	330	1 097
Förutbetalda hyresintäkter	18 831	17 597
Upplupna kostnader nybyggnadsprojekt *	1 392	14 100
Övrigt	1 524	3 594
	31 542	**47 111**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.
** avser 3D Fastigheten samt Nya kontoret i Gårdstens centrum*

Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

Belopp i tkr

	2022	2021
Avskrivningar avseende immateriella anläggningstillgångar	130	313
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	26 962	24 241
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	9 654	9 272
Återföring nedskrivning av anläggningstillgångar	–	-8 147
Utrangeringsförlust komponent	378	416
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	–	-
Övriga poster	–	- 5
	37 124	**26 090**

Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

Belopp i tkr

	2022	2021
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	10 607	-16 291
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder	-2 391	-5 343
	8 216	**-21 634**

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 24.

Finansnettots utveckling

Gårdstensbostäders finansnetto uppgick år 2022 till -4,5 mnkr (-3,1 mnkr). I finansnettot ingick finansieringskostnader för lån samt övriga kostnads- och intäktsräntor. Upplupna räntekostnader för lån uppgick till -0,4 mnkr (-0,3 mnkr).

I 2022 års finansnetto ingår positiv aktiverad ränta med 0,3 mnkr (0,9 mnkr).

Jämfört med föregående år ökade finansnettot med 1,4 mnkr, vilket framförallt beror på högre räntekostnader 2022.

Finansiell ställning

Gårdstensbostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 346,3 mnkr (339,8 mnkr) och soliditeten uppgick till 43,3 % (43,8 %). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 756,9 mnkr (1 799,6 mnkr), vilket gav en justerad soliditet på 68,4 % (69,1 %).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 404,6 mnkr (384,5 mnkr) och avser skuld till moderbolaget. Lån med förfall längre än 5 år är 350 mnkr. Resterande lån, 54,6 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 %	2022	2021
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0%	0,0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	1,3%	1,8%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	7,9%	5,0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30,6%	26,7%

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

	2022	2021
Avser garantiförbindelse enligt Fastigos stadgar §21.	347	341

Not 30 Vinstdisposition

Belopp i tkr

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31
Till årsstämmans förfogande står (hela kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	337 347 040
Förändring fond för utvecklingsutgifter	86 413
Årets resultat	7 680 510
Summa	**345 113 963**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (198,50 kr/aktie)	1 985 000
I ny räkning balanseras	343 128 963
Summa	**345 113 963**

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2023 och kommer att framläggas på årsstämman den 8 mars 2023.

Angered den 7 februari år 2023

Mohamed Hama Aldrin
Ordförande

Tamara Hukic

Asha Adnan

Carina Vestlund

Marek Hom

Matti Pärssinen

Jehan Mansour
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 16 februari 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2023

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

Marek Hom
Ledamot

Matti Antero
Pärssinen
Ledamot

Tamara Hukic
Ledamot

Carina Vestlund
Ledamot

Olga Suslich
Suppleant

Salam Taieb
Suppleant

Lars Just
Suppleant

Ledningsgrupp

Jehan Mansour
Tf. vd

Christina Wilhelmsson
Ekonomiansvarig

Omar Shawki
Huschef

Annika Öby
Uthyrningschef

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gårdstensbostäder AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till Gårdstensbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–15* 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 direktörens 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 *4–19, **62.*

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.

Hyresgästaktivitet i östra Gårdsten.

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 direktörernas förvaltning för Gårdstensbostäder AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Trollhättan den 16/2 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2022

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

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Gårdstensbostäder AB, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

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

Göteborg den 7 februari 2023

Bengt-Åke Gellerstedt
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Lars-Gunnar Landin
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

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	183 000	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1986	541	39 472	1 192	40 664	382 720	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1984	447	32 832	4 183	37 015	321 818	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1982	735	52 762	5 854	58 616	481 768	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1971	738	52 681	969	53 650	503 651	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1971			430	430	1 148	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	2004	45	2 158	6 296	8 454	71 923	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			931	931	3 542	Arrende
Gårdsten 45:9 Parkeringsplatser	1979					-	Äganderätt
Gårdsten 4:19 Saffransgatan Bostäder	2021	42	2 008		2 008	41 400	Äganderätt
Gårdsten 4:20 Saffransgatan P-hus	2019					26 800	
Gårdsten 124:1 Restaurangtomt i Gårdstens centrum*	-					190	
Gårdsten 124:2 Nya kontoret i Gårdstens centrum	2022			1 084	1 084	7 140	Äganderätt
Gårdsten 6:5 3D Fastigheten i Gårdstens centrum	2022			532	532	1 186	
		2 803	**200 630**	**21 471**	**222 101**	**2 026 286**	

** Pågående nybyggnadsprojekt*

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

Gårdstens bostäder

Ingår i Framtidskoncernen
en del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad