



Gårdstensbostäder

ÅRSREDOVISNING 2000





BOSTADS AB GÅRDSTEN

Org. nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsåret 2000

Styrelsen och verkställande direktören
avger härmed följande årsredovisning

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Förslag till vinstdisposition	4
Definitioner	4
Sammandrag	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Fastighetsförteckning	17

Om inget särskilt anges redovisas alla
belopp i tusental kronor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Gårdsten (organisationsnummer 556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2000.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bostads AB Gårdsten bildades under 1996. Bolaget ägs i sin helhet av Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur är helägt av Göteborgs kommun.

Bostads AB Gårdsten bedriver fastighetsförvaltnings-, förändrings- och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten.

Med tillträde 1 juli 1997 förvärvades fastigheter i stadsdelen Gårdsten från koncernföretagen, Göteborgs Stads Bostads AB och Bostads AB Poseidon.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den för bolaget viktigaste händelsen under året var beslutet om att genomföra etapp 2 i utvecklingen av Gårdsten. I detta arbete, som kommer att ha stor betydelse för stadsdelen under de närmaste åren, ingår en förändring av fastighetsbeståndet i östra Gårdsten. Två huskroppar med totalt 229 lägenheter kommer att demonteras och ge plats för ett 50-tal småhus med hyresrätt. Vidare kommer exteriören på de sju höghusen, vilka blivit symboler för storskaligheten och misslyckandet i miljonprogrammet, att förändras radikalt. Detta innebär att antalet lägenheter minskar med ytterligare c.a. 175. Allt skall ske med delaktighet från de boende i Gårdsten, och syftar till att alla hyresgäster tillsammans kan utforma ett gott framtida boende.

En omfattande kommunikation med, och ett kraftfullt mobiliseringsarbete bland de boende, ingår i arbetet.

I årets bokslut har avsättningar till ovanstående skett med 139 Mkr. Totalt beräknas projektet kosta 350 Mkr.

Resultatet av den årliga boendeundersökningen, NBI, visar att bolagets arbete möter ett fortsatt kraftfullt gensvar från de boende. Hyresgästernas delaktighet och inflytande är ett nyckelområde i det arbete som bedrivs av huscheferna. Under året har, som boendeinflytande, två mobiliseringsprojekt av större omfattning genomförts: Återvinningsstationen på Peppargatan, vilken också genomförts under året, samt Upprustningen av Dalen, där åtgärder sker under åren 2001 och 2002.

Hyresförhandlingarna för år 2000 innebar oförändrade hyror. Detta innebär att vi alltjämt har StorGöteborgs lägsta hyror. Det bidrar till att uppfylla bolagets mål om sänkta boendekostnader för hyresgästerna. Låga konkurrenskraftiga hyror är tillsammans med våra utvecklingsprojekt basen i och utgångspunkten för vår marknadsföring.

Uthyrningen har påverkats av förberedelserna för etapp 2. Ett antal lägenheter har därför reserverats för omflyttningar inom beståndet. Bolagets beslutade fasta uthyrningspolicy innebär en succesiv sänkning av vakansgraden och medverkar till en stabil utveckling i stadsdelen.

Vakansgraden, exklusive avställda lägenheter, är därmed 21% vid årets utgång.

Det framgångsrika arbetet med att få butiker och annan kommersiell service till stadsdelen har fortsatt under året vilket har en positiv inverkan på stadsdelens attraktionskraft.

Arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet av bolagets fastigheter fortskrider enligt den kartläggning som gjordes under 1998 och som löpande uppdaterats. Årets arbeten har i huvudsak täckts av reserverade medel och omfattar åtgärder för drygt 48 Mkr. Bland i år genomförda upprustningar märks: underhåll

av lägenheterna (20Mkr), hissar (5Mkr), ventilationssystem (5Mkr), tak och fasader (4Mkr), tvättstugor (5Mkr), lekplatser och markarbeten (5Mkr).

Ombyggnaden av de s k Solhusen har under året i blivit klar. Projektet som syftar till ett ekologiskt anpassat boende, har väckt en glädjande uppmärksamhet såväl i Sverige som internationellt. Bland annat har projektet, i konkurrens med andra byggen i hela Sverige, utsetts som kandidat till Årets Bygge 2000. Solhusen, med sin individuella mätning av el- vatten- och värmeförbrukning, har under året varit ett starkt positivt inslag i vår marknadsföring.

Åtgärderna avseende det eftersatta underhållet finansieras främst genom att bolaget gjort en avsättning för framtida åtgärder i samband med förvärven av fastigheterna. Motsvarande fordringar fanns mot koncernföretagen Göteborgs Stads Bostads AB och Bostads AB Poseidon. Solhusen har till en mindre del finansieras genom bidrag från EU och Nutek.

Regeringen har medgivit att bolaget i låne- och bidragshänseende jämsställs med ett allmännyttigt bostadsföretag. Beslutet innebär att Bostads AB Gårdsten erhåller oreducerade räntebidrag.

Inom ramen för fastighetsförvaltningen driver Bostads AB Gårdsten ett stort antal projekt med syfte att utveckla och få till stånd förändringar i stadsdelen. Detta sker exempelvis genom att skapa arbetstillfällen och försörjningsmöjligheter för de boende. Genom Gårdstensbyrån som drivs av bolaget har under året 99 arbeten förmedlats (sen starten hösten-98 totalt 224 arbeten).

Företagsrådgivningen har inneburit att 9 lokala företag kunnat starta.

På utbildningsidan har en mycket framgångsrik utbildning inom bygg- och fastighetssektorn genomförts varvid samtliga 20 elever erhållit anställningar. En under hösten påbörjad utbildning inom mark och trädgård med 24 platser kommer att pågå under 18 månader.

Till de större utvecklingsprojekten hör också insatser för trygghet och säkerhet. Förutom insatser av bevakningskaraktär, kampförsörjningsbudet, och annat brottsförebyggande arbete, kan nämnas att underhållsåtgärder som främjar tryggheten prioriteras. Tvättstugor har flyttats från källare till markplan, källare har sektionerats, passersystem (kodlös) har installerats, och belysningen har förbättrats.

FASTIGHETERNA

Bostad AB Gårdstens fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet 2.227 lägenheter om 160.662 m², 17.022m² lokaler för uthyrning, samt 2016 bilplatser.

Genom förändringar i beståndets sammansättning beräknas antalet lägenheter minska till 1874 under de närmaste åren.

I samband med bokslutet har en intern värdering gjorts per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation m.m. Verkliga drift och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. I dagsläget visar beräkningen att det bokförda värdet ryms inom värderingen. Beräkningen för läget 2003-12-31 visar dock på ett värde om c.a. 313 Mkr, att ställa mot ett beräknat bokfört värde om c.a. 353 Mkr. För detta nedskrivningsbehov om 40 Mkr görs en reservation i årets bokslut.

MILJÖ

Bolagets insatser på miljöområdet är strategiskt viktigt och har

sitt fokus i de fastigheter som byggs om till solhus. Efter Solhus 1 som omfattade 255 lägenheter, har Solhus 2 om 243 lägenheter projekterats för byggstart under 2001. Båda Solhusprojekten har, förutom energisparande, ett fokus på åtgärder som bidrar till en s.k. hållbar utveckling.

Under året har vidare en återvinningsstation för 400 lägenheter i västra Gårdsten färdigställts i nära samråd med de boende i området. Arbetena med PCB sanering (PCB finns i tätningen mellan betongelementen och är hälsovådligt) och OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) fortsätter som planerat. OVK är idag klart till 70 %.

PERSONAL

Organisationen och personalen har fortsatt att utvecklas under året i enlighet med förvaltningskonceptet, innebär ett decentraliserat beslutsfattande i nära kontakt med de boende. Nyckelrollerna finns därför hos Huscheferna (f.n. 13st) vilka arbetar direkt under VD och med stöd av stabs och servicefunktioner. Via teambuildning har såväl de fyra huschefskontoren som stabsgruppen stärkts och utvecklats. Sjukfrånvaron har ökat och flera anställda upplever stress i arbetet, vilket genomförda stressprofilundersökningar bekräftar. För att minska denna har samtliga anställda genomgått en utbildning i hur man strukturerar och planerar sitt arbete på ett bra sätt.

Bolaget är ledande i arbetet med mångfaldsfrågor, vilket inte minst visar sig i att våra 29 anställda

(14 kvinnor och 15 män) tillsammans talar 27 olika språk.

EKONOMI

Bolaget redovisar för räkenskapsåret en förlust om 149.310 tkr. Genom tillskott i form av koncernbidrag täcks denna förlust och bolagets egna kapital ökar med 24.190 tkr och uppgår efter detta till 33.459 tkr.

Balansomslutningen ökar kraftigt och är 191.389 tkr större än föregående år. Orsakerna till detta är dels de fortsatta investeringarna i Solhus 1 med tillhörande upplåning, dels avsättningarna för åtgärder i samband med förändringen av Gårdsten Etapp 2 samt de fordringar hos koncernföretag som kommer av detta. (se även notförklaringarna 18, 22 och 23)

Resultaträkningen påverkas av att större delen av allt periodiskt underhåll täcks av fonderade medel från systerbolag. Faktiskt utfört underhåll är därför 48.330 tkr större än det bokförda underhållet. Som en följd av en striktare gränsdragning mellan de periodiska underhållet och det löpande (reparationer) har även redovisade driftkostnader ökat kraftigt. Den i särklass största posten i resultatet är dock de avsättningar för åtgärder i fastighetsbeståndet som redovisas jämförelsestörande. (se not 7).

Under den närmaste 3-årsperioden kommer de omfattande arbeten som utförs i samband med etapp 2 att innebära underskott i verksamheten. För det närmaste året, 2001, förväntas ett underskott om 29 Mkr som dock till en stor del (25 Mkr) avser periodiska underhållsåtgärder. Även åren 2002 och 2003 kan väntas ge betydande underskott. Först från år 2004 beräknas bolaget uppfylla de soliditets och avkastningskrav som ägaren ställer. Ovanstående innebär ett kraftfullt åtagande från ägaren i form av ägartillskott och koncernbidrag.

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

DEFINITIONER

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	181 568 399
Årets resultat	-149 310 178

kronor	32 258 221
--------	------------

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	32 258 221
---------------------------	------------

kronor	32 258 221
--------	------------

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskaps-årets utgång, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. Samtliga dessa belopp i tkr om inget annat anges.

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta/lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exkl avskrivningar i relation till företagets låneräntor (netto efter räntebidrag)

Skuldsättningsgrad

Låneskuld i förhållande till eget kapital

Kassaflöde

Resultat efter finansnetto plus avskrivningar

Direktavkastning

Rörelseresultat exklusive avskrivningar

Avkastning

Resultat efter finansiella poster

Avkastning på Eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av balansomslutningen

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta

SAMMANDRAG AV VERKSAMHETEN

	2000	1999	1998
Resultaträkning			
Hysesintäkter	80 241	73 066	76 257
Driftskostnader	-74 347	-64 779	-55 471
Underhållskostnader	-1 106	-4 306	-5 384
Fastighetsskatt	-2 794	-4 251	-3 277
Av och nedskrivningar i förvaltningen	-1 177	-569	-635
Rörelseresultat	-147 093	-8 668	-1 472
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-8 858	-8 494	-14 858
Finansnetto	-2 298	636	1 574
Resultat efter finansnetto	-149 391	-8 032	102
Balansräkning			
Fastigheter	114 710	38 398	89 978
Övriga anläggningstillgångar	5 062	6 130	7 198
Omsättningstillgångar	202 051	85 490	58 462
Eget kapital	33 459	9 269	6 300
Avsättningar	145 217	54 422	122 739
Låneskuld	97 000	30 000	0
Rörelseskulder	46 147	36 327	26 599
Fastigheter			
Lägenhetsyta, kvm	160 662	160 662	160 662
Lokalyta, kvm	17 022	18 109	18 109
Lägenheter, antal	2 227	2 227	2 227
Parkeringsplatser, antal	2 016	2 016	2 016
Investeringar	77 661	26 009	8 035
Taxeringsvärden	327 705	357 528	356 008
Finansiering			
Soliditet (%)	10	7	4
Räntetäckningsgrad (ggr)	-51	0	-1
Skuldsättningsgrad (ggr)	3	3	0
Räntebidrag	49	777	1389
Räntebidrag (kr / kvm)	0	4	8
Genomsnittlig låneränta (%)	4	4	-
Kassaflöde, exkl investeringar	-5 800	-7058	737
Lönsamhet			
Direktavkastning inkl räntebidrag (%)	-127	-81	6
Direktavkastning exkl räntebidrag (%)	-127	-90	-10
Avkastning på totalt kapital (%)	-115	-6	0
Avkastning på eget kapital (%)	-446	-87	2
Personal			
Medelantal anställda	29	28	33
Ekonomi			
Medelhyra lägenheter (kr / kvm)	626	619	664
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm)	-189	-213	-245
Medelhyra lokaler (kr / kvm)	746	588	542
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm)	-148	-236	-129
Driftkostnader (kr / kvm)	-418	-362	-310
Underhållskostnader (kr / kvm)	-6	-24	-30
Centrala kostnader (kr / kvm)	-50	-48	-83
Driftnetto (kr / kvm)	61	60	69
Vakansgrad lägenheter, %	12	24	36
Vakansgrad lokaler, %	11	18	20

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2000	1999
Intäkter			
Hysesintäkter	2	80 241	73 066
Förvaltningsintäkter	3	1 245	2 201
Summa intäkter		81 486	75 267
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-74 347	-64 779
Underhållskostnader	5	-1 106	-4 306
Fastighetsskatt		-2 794	-4 251
Avskrivningar i förvaltningen		-1 177	-569
Summa kostnader		-79 424	-73 905
Bruttoresultat		2 062	1 362
Centrala kostnader	6	-8 858	-8 494
Jämförelsestörande poster	7	-140 297	-901
Övriga rörelseintäkter	8	0	2 231
Övriga rörelsekostnader	9	0	-2 866
Rörelseresultat	10,11	-147 093	-8 668
Finansnetto	12	-2 298	636
Resultat efter finansiella poster		-149 391	-8 032
Återförd latent skatt	13	81	0
Årets resultat		-149 310	-8 032

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2000-12-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark	14	0	0
Byggnader	15	12 969	8 150
Investering på annans fastighet	16	803	850
Inventarier	17	1 848	1 920
Pågående nyanläggningar	18	99 090	27 478
Summa materiella tillgångar		114 710	38 398
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Hyresgästanpassning av lokaler	19	5 062	6 130
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 062	6 130
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		483	503
Fordringar hos koncernföretag	20	188 014	64 071
Övriga fordringar		1 087	1 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 202	4 777
Summa kortfristiga fordringar		192 786	70 841
Kassa och bank		9 265	15 065
SUMMA TILLGÅNGAR		321 823	130 434

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2000-12-31	1999-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier a nom. värde 100 kr)		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		181 569	16 100
Årets resultat		-149 310	-8 032
Summa fritt eget kapital		32 259	8 068
Summa eget kapital		33 459	9 268
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för framtida åtgärder	23	145 217	54 422
Summa avsättningar		145 217	54 422
<i>Låneskulder, räntebärande</i>			
Skulder till koncernföretag		97 000	30 000
Summa låneskulder		97 000	30 000
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>	24		
Leverantörsskulder		39 201	22 832
Skulder till koncernföretag		340	351
Skatteskulder		0	81
Övriga kortfristiga skulder		- 5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	6 611	13 480
Summa rörelseskulder		46 147	36 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 823	130 434
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Fastigo		157	68

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2000	1999
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-147 093	-8 668
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	26	344	974
Erhållen ränta		536	176
Erlagd ränta		-2 872	- 333
Erhållna räntebidrag		171	781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-148 914	-7 070
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	27	140 702	-69 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 212	-76 071
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-76 820	-25 573
Försäljning av anläggningstillgång		1 000	0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 836	- 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 656	-26 293
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		1 068	77 968
Upptagna lån		70 000	30 000
Amorteringar		-3 000	0
Kapitalöverföring		11 000	6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 068	113 968
Årets kassaflöde		-5 800	11 604
Likvida medel vid årets början	28	15 065	3 461
Likvida medel vid årets slut	28	9 265	15 065
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-14 935	3 461
Ökning av räntebärande låneskuld		-67 000	-30 000
Ökning / minskning av likvida medel		-5 800	11 604
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-87 735	-14 935

NOTER

Not I Redovisnings- och värderingsprinciper

Utformning av resultaträkning, balansräkning och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens och Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Om inget annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastigheter

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planliga avskrivningar. Ränta under byggnadstiden aktiveras på de projekt där totalutgiften uppgår till 25 Mkr eller mer. Nedskrivningar sker vid en bestående värdenedgång. I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation m.m. Verkliga drift och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet.

Fordringar

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

Av- och nedskrivningar

Avskrivningarna på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämnt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiverats skrivs av på den återstående tiden för byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadens avskrivningsplan omprövas. Procentsatsen för avskrivning av byggnader kan följaktligen variera något. Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet.

Markanläggningar	5
Bostäder	2
Parkeringshus	3
Övriga byggnader	2-5
Inventarier	10-33

Nedskrivningar sker vid en bestående värdenedgång. I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet (se fastigheter).

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, d v s som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter direkt mot fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Not 2 Hyresintäkter	2000	1999
Bostäder	69 866	63 981
Lokaler	9 075	7 765
Övrigt	1 300	1 320
	80 241	73 066
Not 3 Förvaltningsintäkter	2000	1999
Parkeringsintäkter	170	154
Löneadministration	262	248
Kravavgifter	169	111
Övrigt	644	1 688
	1 245	2 201
I övrigt ingår avseende tidigare år återvunna medel rörande bl.a uttagsskatt och moms.		
Not 4 Driftskostnader	2000	1999
Värme	16 898	16 484
El	5 552	4 582
Vatten	4 208	3 759
Renhållning	2 379	2 040
Fastighetsskötsel	9 330	10 399
Förbrukningsinventarier/materiel	1 965	2 255
Maskiner och Inventarier	427	489
Transporter	325	312
Reparationer / löpande underhåll	9 470	1 500
Driftsadministration	17 242	15 694
Konsulter fastighetsförvaltning	3 781	3 877
Försäkringskostnader inkl skador / ersättningar	667	1 746
Hyresgästförening m.m	774	511
Kabel TV	432	341
Bevakning	897	689
Övrigt	0	101
	74 347	64 779
Not 5 Underhållskostnader	2000	1999
Planerat underhåll	1292	4973
	-186	-667
	1 106	4306
Not 6 Centrala kostnader	2000	1999
Centrala kostnader	8 333	8 169
Koncernadministration	525	325
	8 858	8 494
Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa i övrigt företagsövergripande kostnader.		
Arvode till vald revisionsbyrå		
I centrala kostnader ingår revisionsarvoden enligt nedan.		
	2000	1999
Arvode till vald revisionsbyrå	61	61
Arvode till lekmannarevisorer samt biträden	10	38

Not 7 Jämförelsestörande poster	2000	1999
Intäkt vid försäljning av barnstugor	992	0
Återvunnen moms tidigare år	590	0
Intäkter från utvecklingsprojekt	2 821	6 261
Avsättningar för framtida åtgärder	-139 125	0
Kostnader för utvecklingsprojekt	-5 575	-7 162
	-140 297	-901
<p>Barnstugor har sålts till Göteborgs stad (se not 14 och 15).</p> <p>Avsättningar för framtida åtgärder i fastigheterna har gjorts enligt specifikation i not 23</p> <p>Som jämförelsestörande poster har även redovisats intäkter samt kostnader gällande sysselsättningskapande åtgärder, trygghet i boendet, samt andra projekt för att främja utvecklingen av området Gårdsten. En översiktlig presentation av detta för bolaget viktiga arbete finns i verksamhetsberättelsen.</p>		
Not 8 Övriga rörelseintäkter	2000	1999
Tillfällig verksamhet, dagligvaruhandel	0	2 231
	0	2 231
Not 9 Övriga rörelsekostnader	2000	1999
Tillfällig verksamhet, dagligvaruhandel	0	2 866
	0	2 866
Not 10 Personalkostnader	2000	1999
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	610	604
Övriga anställda	8 036	7 361
	8 646	7 965
Pensionskostnader		
VD	227	61
Övriga anställda	939	685
	1 166	746
Övriga sociala kostnader	3 400	2 970
	4 566	3 716
Not 11 Resultat från finansiella poster	2000	1999
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	271	167
Investering på annans fastighet	47	47
Inventarier	859	355
	1 177	569
Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning		
Avskrivning av inventarier	49	405
Summa avskrivningar	1 226	974

Not 12 Resultat från finansiella poster	2000	1999
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	536	176
Räntebidrag	49	777
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	585	953
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	-2789	-297
Räntekostnader, externa	- 94	- 20
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-2 883	- 317
Finansnetto	-2 298	636
Not 13 Skatt	2000	1999
Bolagsskatt	0	0
Återföring av Latent skatt, ombyggnader	81	0
	81	0
Not 14 Mark	00-12-31	99-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 569	45 569
Årets försäljningar	- 371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 198	45 569
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-45 569	-45 569
Återförd nedskrivning	371	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 198	-45 569
Utgående planenligt restvärde	0	0
Taxeringsvärde	33 096	48 899
Ackumulerade värden har övertagits från de koncernföretag från vilka fastigheterna har förvärvats. Årets försäljning avser daghemmen Gårdsten 8:1 och 4:17 vilka sålts till Göteborgs stad.		
Not 15 Byggnader	00-12-31	99-12-31
Ingående anskaffningsvärde	399 047	398 611
Omklassificering	5 208	436
Utrangeringar	-32 848	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 407	399 047
Ingående avskrivningar	-110 865	-110 698
Återförda avskrivningar	9 273	0
Årets avskrivningar	- 271	- 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 863	-110 865
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-280 032	-280 032
Återförda nedskrivningar	23 457	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-256 575	-280 032
Utgående planenligt restvärde	12 969	8 150
Taxeringsvärde	293 972	308 629
Det skattemässigt bokförda värdet på fastigheterna är	253 042	302 930
Ackumulerade värden har övertagits från de koncernföretag från vilka fastigheterna har förvärvats. Årets omklassificering avser i huvudsak den färdigställda ombyggnaden av Blomsterlandet / Mipab. Under året har daghemmen Gårdsten 8:1 och 4:17 sålts till Göteborgs stad. Vidare har två hus på Salviagatan utrangerats inför förestående nedmontering.		

Not 16 Investering på annans fastighet	00-12-31	99-12-31
Ingående anskaffningsvärde	945	945
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	945	945
Ingående avskrivningar	- 95	- 48
Årets avskrivningar	- 47	- 47
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 142	- 95
Utgående planenligt restvärde	803	850
Investeringen avser iordningställande av odlingslotter på förhyrd mark, vilken skrivs av som markanläggning.		
Not 17 Inventarier	00-12-31	99-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 244	2 960
Inköp	836	284
Utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 080	3 244
Ingående avskrivningar	-1 324	- 564
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	- 908	- 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 232	-1 324
Utgående planenligt restvärde	1 848	1 920
Not 18 Pågående nyanläggningar	00-12-31	99-12-31
Ingående balans	27 478	1 905
Under året nedlagda kostnader	76 820	25 573
Omklassificering	-5 208	0
Utgående balans	99 090	27 478
Vid årsskiftet pågående arbeten består av följande objekt:		
Solhus 1	81 478	
Solhus 2	577	
Finskt seniorboende	352	
Gårdstens Centrum	15547	
Östra Gårdsten etapp 2	1136	
	99 090	
Omklassificering har gjorts till byggnader (se not 15), samt till underhåll.		
Not 19 Hyresgäst Anpassning lokaler	00-12-31	99-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 130	7 198
Amortering	-1 068	-1 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 062	6 130
Hyresgäst Anpassningen, som övertogs i samband med fastighetsförvärven, amorteras under resterande kontraktstid.		

Not 20 Fordringar hos koncernföretag	00-12-31	99-12-31	
Moderbolaget avseende koncernbidrag	173 500	11 000	
Koncernbolag avseende underhållsmedel	14 429	52 929	
övrigt	85	142	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 014	64 071	
Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	00-12-31	99-12-31	
Upplupna räntebidrag	9	131	
Upplupna skattereduktioner	0	3 583	
Fordran avseende utvecklingsprojekt	1 336	634	
Förutbetald försäkring	634	175	
Förutbetald kabel-tv	107	106	
Skattefordran	987	0	
Övrigt	129	148	
	3 202	4 777	
Not 22 Förändringar i eget kapital	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt Eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000	200	8 069
Utdelning till aktieägare			-90 000
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			263 500
Årets resultat			-149 310
	1 000	200	32 259
Not 23 Avsättning för framtida åtgärder			
Nedmonteringskostnader (del av Gårdsten 10:10)		56 125	-
Nedmonteringskostnader (del av Gårdsten 10:10 och 4:16)		43 000	-
Nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet		40 000	-
Avsättning för periodiska underhållsåtgärder i samband med förvärvet av fastigheterna.			
Återstående avsättning förväntas förbrukas under 2001.		6 092	54 422
		145 217	54 422
Not 24 Skuldernas förfallotider			
Samtliga skulder förfaller inom ett år.			
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	00-12-31	99-12-31	
Upplupna sociala avgifter	480	524	
Upplupna personalkostnader	987	718	
Upplupna kostnader för underhåll	37	64	
Upplupna kostnader för el, värme o likn	388	1 524	
Förutbetalda hyresintäkter	4 351	4 324	
Beräknad fastighetsskatt	0	5 493	
Övrigt	368	833	
	6 611	13 480	
Not 26 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	00-12-31	99-12-31	
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	1 226	974	
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	- 882	0	
	344	974	

	00-12-31	99-12-31
Not 27 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital		
Ökning / minskning av varulager	0	640
Ökning / minskning av kortfristiga fordringar	40 017	-11 068
Ökning / minskning av avsättningar	90 795	-68 317
Ökning / minskning av rörelseskulder	9 890	9 744
	140 702	-69 001
Not 28 Likvida medel		
Likvida medel utgörs av medel i form av postgiro, bank och kassa.		
Not 29 Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag mm, %	2000	1999
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs kommuns nämnder och bolag exkl Framtidenkoncernen	9%	10%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2%	2%
Göteborgs kommuns nämnder och bolag exkl Framtidenkoncernen	33%	36%
Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid exkl finansiella transaktioner med extern part.		
Not 30 Medeltal anställda	2000	1999
Kvinnor	15	12
Män	14	16
	29	28
Not 31 Moderbolag		
Moderbolag i den koncern där Bostads AB Gårdsten är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 556012-6012, med säte i Göteborg.		
Not 32 Avgångsvederlag		
Med verkställande direktören har avtal träffats om en uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på mellan 12 och 30 månader beroende på ålder vid avgången. Om avgången sker efter 60 års ålder kan avgångsvederlaget omvandlas till pension.		

Angered den 1 februari år 2000

Stina Fransson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Kurt Eliasson
ORDFÖRANDE

Jela Majdandzic

Nasra Ahmed

Mounira Elhadj

Charley Buyondo

Tesfai Asmelash

Gunnar Magnusson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 1 februari år 2001

Arthur Andersen AB

Peter Gustafsson
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har avgivits den 1 februari år 2000.

Lars Svensson
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Erland Lundell
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

FASTIGHETSBESTÅND 2000-12-31

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4	1972-73	255	18 717	-	18 717	31 561	Äganderätt
Gårdsten 4:16	1971-72	558	41 455	461	41 916	74 958	Äganderätt
Gårdsten 10:10	1970-71	696	48 301	1 359	49 660	88 449	Äganderätt
Gårdsten 12:15	1970-72	718	52 189	5 435	57 624	104 675	Äganderätt
Gårdsten 6:3	1971	-	-	8 837	8 837	25 111	Äganderätt
Gårdsten 7:2	1974	-	-	930	930	2 951	Tomträtt
Summa		2 227	160 662	17 022	177 684	327 705	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i

BOSTADS AB GÅRDSTEN

Org. nr. 556536-0277

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Bostads AB Gårdsten för år 2000. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg den 1 februari 2001

ARTHUR ANDERSEN AB

Peter Gustafsson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i

BOSTADS AB GÅRDSTEN

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Org. nr. 556536-0277

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2000. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse. Som framgår av denna redogörelse har vår granskning under 2000 i huvudsak inriktats på följande områden:

- Uppdrag från kommunfullmäktige genom budgetbeslut eller andra beslut
- Styrning av verksamheten och intern kontroll
- Bolagets kvalitetsarbete
- Offentlighet och sekretess
- Upphandling och inköp
- Temagranskningar inom arbetsmiljö, investeringar och finanspolicy

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Göteborg den 5 februari 2001

Erland Lundell

Av bolagsstämman utsedd lekmannarevisor

Lars Svensson

Av bolagsstämman utsedd lekmannarevisor



**GÅRDSTENS
BOSTÄDER**

GÅRDSTENSBOSTÄDER

Kastanjgården 3

424 39 Angered

Tel 031-332 60 00

Fax 031-332 60 01

www.gardstensbostader.se