



GÅRDSTENS
BOSTÄDER



Årsredovisning 2003

Gårdstensbostäder



Bostads AB Gårdsten

Org. nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsåret 2003

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning.

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5–7
Finansiella rapporter	
– Sammandrag av verksamheten	8–9
– Resultaträkning	10
– Balansräkning	11–12
– Förändringar i Eget Kapital	13
– Kassaflödesanalys	14
– Noter	15–27
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	29
Fastighetsförteckning	30

Om inget särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

VD har ordet

Under 2003, som var vårt sjätte verksamhetsår, har flera av huvudpunkterna i bolagets framtidsprogram kunnat förverkligas. När vi summerar verksamheten, kan vi med stolthet konstatera att vi har kommit ett stycke närmare den verklighet som finns i vår vision. Vi kan också notera att det har varit rätt att förbereda förnyelsen så noga som vi har gjort.

Liksom tidigare har vi till stor del låtit ombyggnaderna inspireras av de boendes önskemål om hur stadsdelen ska se ut, men vidtagna förändringar baseras också på en fruktbar samverkan med nytänkande arkitekter och byggforskare samt på studier av de kulturhistoriska betingelserna för en förnyelse av området.

Vi har kommit långt med ombyggnaden av östra Gårdsten som efter pågående förändringsarbeten kommer att ha en radikalt ny karaktär. Terrasseringen av det första huset i kedjan visade sig motsvara förväntningarna när det gäller att ge området en ny profil och arbetet på hus 2 och 3 har kunnat fortsätta enligt plan. Förnyelsen gynnar hela Gårdsten. Affärscentrets utveckling och etableringen av välkända företag i husens bottenplan bidrar till en uppgradering av stadsdelens östra sida. Värdet på våra fastigheter beräknas totalt sett ha stigit från 430 Mkr till 550 Mkr.

Solhusen i västra Gårdsten har uppmärksammats i många sammanhang både nationellt och internationellt och deras goda egenskaper bevisas allt tydligare.

Det har varit naturligt att gå vidare i arbetet med solhus 2 under 2003. Den stora nyheten i västra Gårdsten har annars varit inrättandet av bostäder för äldre finsktalande personer, en satsning som blev en omedelbar framgång.

Huschefer och stabspersonal får bra betyg av hyresgästerna för den service vi erbjuder. Statliga myndigheter visar oss positiv uppmärksamhet. Stimulerande är också att Gårdsten – mer än Göteborg totalt – kan notera en minskning av antalet tillgrepps- och skadegörelsebrott. Vi får belägg för att vår trygghetsgrupp gör ett bra arbete; och vi gläds med dem som genom vår kursverksamhet kan få jobb. Jag vill framhålla att det höga tempo vi håller i förändringsarbetet möjliggörs av en engagerad och samspelt organisation. Men i vissa stycken, framför allt när det gäller resurser för skola, barnomsorg och sjukvård, är vi ur stånd att åstadkomma förändringar av egen kraft. Här krävs initiativ från det allmänna.

Vi kan peka på behoven och försöka bilda opinion och kommer att göra det också i fortsättningen. Boendekvalitet mäts även i tillgången till offentlig service. Vi arbetar för att Gårdstensborna ska få ta del av samma välfärdsutbud som andra, i relation till de behov som finns.

Stina Fransson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Gårdsten (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2003.

Verksamhet

Bostads AB Gårdsten bedriver fastighetsförvaltning och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten i nord-östra Göteborg.

Verksamheten inleddes sommaren 1997, då det nybildade bolaget förvärvade fastigheter i stadsdelen som tidigare hade ägts av Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Bostads AB Poseidon. I likhet med dessa företag ingår Bostads AB Gårdsten i Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur är en koncern helägd av Göteborgs Stad. Beståndet kompletterades under 2002 då fastigheterna i norra Gårdsten förvärvades.

Bostadsbeståndet har under de första verksamhetsåren krävt en omfattande upprustning och denna har fortgått med värdehöjande ombyggnader i såväl östra som västra Gårdsten under 2003. Detta arbete följer en framtidsplan för stadsdelen.

Enligt sitt uppdrag från ägarna har bolaget parallellt med den fysiska förändringen av Gårdsten tagit en rad initiativ för att förbättra stadsdelen som livsmiljö. Det har rört sysselsättning, trygghet och kommersiell service. Bolaget bedriver ett systematiskt arbete för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som uppstår i en tidigare på många plan eftersatt stadsdel. Såväl planerat underhåll som utvecklingsarbeten har möjliggjorts genom finansiellt stöd från ägarna.

Affärsidé, vision och strategier

I den av styrelsen antagna visionen för Gårdsten 2007 sammanfattas bolagets strävanden på följande sätt: *"En stadsdel med aktiva invånare. Ett bostadsområde där människor tar ansvar för den miljö de lever i. En plats där mångfald inte bara betyder att många olika tänkesätt och livsstilar, olika nationaliteter, religioner, åldrar och erfarenheter finns representerade utan att dessa verkligen samexisterar, samverkar för att skapa en långsiktigt sund och trygg livsmiljö med fungerande välfärd. Ett område där den nya generationen, traktens barn och ungdom, tror på framtiden."*

Huvudstrategierna för att förverkliga denna vision är samverkan och mobilisering. Det är genom att uppåtda ett aktivt engagemang hos sina hyresgäster

som bolaget tillsammans med företag och offentliga organ i området har kunnat verka för en god levnadsmiljö i stadsdelen, med tonvikt på trygghet, utbildning och arbete.

Organisation

Bostads AB Gårdsten har en decentraliserad organisation med snabba beslutsvägar. Närhet till hyresgästerna har varit den styrande organisationsprincipen. De nio huscheferna, som arbetar direkt under vd, har stöd av förvaltnings-, uthyrnings-, ekonomi- och stabs- funktioner, alla lokaliserade till Gårdsten.

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Förnyelsen av östra Gårdsten har intensifierats under 2003. Det första huset med terrasser stod klart våren 2003 och har mött stort intresse från bostadsökande och allmänhet. Arbeten med ombyggnad av två andra hus på Salviagatan har pågått under året samtidigt som planeringen av de fyra husen på Muskotgatan har fortsatt.

I västra Gårdsten färdigställdes under året ett seniorboende för finsktalande med 35 lägenheter samt gemensamhetslokaler. Satsningen har visat sig fylla ett uppdämt behov och samtliga lägenheter är uthyrda till personer i målgruppen. Vidare har arbetena med solhusområde 2 (243 lägenheter) i huvudsak färdigställt. Dessa har genomförts som ett stort antal delentreprenader, vilket givit stora kostnadsbesparningar jämfört med den ursprungligen planerade totalentreprenaden.

Kvalitetsmätning

Bolaget gör genom enkäter årliga kvalitetsmätningar för att få kännedom om hur hyresgästerna värderar olika delar av boendet. Undersökningsresultatet presenteras i form av ett NöjdBoendeIndex, NBI. NBI tar dels upp faktorer som inte bolaget kan påverka, såsom exempelvis läget och kommunikationer, dels, i ett Fastighetsägarbetyg, de faktorer som respektive bolag kan styra själva. Skalan på indextalen är 1-100 där >60 är bra och >70 är mycket bra.

Bolagets NBI för 2003 är 62 (65), medan Fastighetsågarbetyget är 65 (67). De något sänkta värdena i årets undersökning förklaras av betygen från hyresgästerna i de nyinköpta fastigheterna i norra Gårdsten, där underhållet har varit eftersatt. Företaget prioriterar därför nu kvalitetshöjande insatser i detta område. En kraftig ökning av betyget på kollektivtrafiken har noterats, tack vare den nya snabbussen till centrala Göteborg.

Inflytande

Bolaget ger stort utrymme för hyresgästernas inflytande på förändringar i området. Under hösten har bl a omfattande sk gåturer genomförts på Muskotgatan, där hyresgästerna har talat om vad man uppskattar i sitt bostadsområde och vad som kan göras bättre. I västra Gårdsten är det främst utemiljöer som varit fokus i inflytandeprocesserna. Ett av resultaten är att boende på en gård i solhusen nu övertagit ansvaret för gårdens planering och skötsel. Hyresgästerna har också varit starkt engagerade i lösningen av snabbussfrågan.

Barn och ungdom

En satsning på barn- och ungdomsverksamhet har inletts under året. I satsningen ingår exempelvis datastugor och andra fritidsaktiviteter, men även mer ovanliga inslag som en cirkusskola vilken genomföres under en sommarvecka i samarbete med en professionell cirkus. Satsningen kommer att fördjupas under 2004.

Uthyrning

Hyresförhandlingarna för 2003 medförde en hyreshöjning med ett snitt på 3,5 procent från mars, men bolaget har alltså jämt Stor-Göteborgs lägsta hyror. Vakansgraden för tillgängliga lägenheter var 1,7 procent vid årsskiftet 2003/2004, vilket motsvarar 46 uthyrningsbara lägenheter. Vid samma tidpunkt var 65 lägenheter uthyrda som studentlägenheter.

Trygghet och säkerhet

Betyget för trygghet 61 (57) samt stöld och skadegörelse 42 (37) har höjts kraftigt, vilket får ses som ett resultat av ett flerårigt arbete och trygghetsgruppens betydelse. Denna grupp består av sex heltidsanställda som alla bor i Gårdsten och är mycket uppskattad av de boende då verksamheten tydligt medverkar till ett lugnare och tryggare boende. Gruppens arbete var under 2003 delfinansierat av storstadssatsningen.

I dagsläget är antalet anmälda tillgrepps- och skadegörelsebrott per 1000 invånare i Gårdsten lägre än i Göteborg som helhet. På det tekniska området har omfattande arbeten gjorts med installationer av digitala låssystem.

Boendeservice

Den nya Snabbussen, som startade i januari, har bidragit till att Gårdsten blivit attraktivare som bostadsområde i Göteborg. Den korta restiden till och från Göteborgs City under vardagar är av stor betydelse för de boende i Gårdsten. Bolaget har lämnat en driftgaranti för busslinjen, vilken beräknas medföra en kostnad om 1 Mkr.

De övriga och etablerade servicefunktionerna har också utvecklats. Områdets affärscentrum har fått fler aktörer och ökad handel. Arbetslösa hyresgäster har fått hjälp att hitta jobb. Under året har bolaget förmedlat 92 arbeten.

Fastigheterna

Bostad AB Gårdstens fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2 695 lägenheter om 196 277 kvm (2 707 om 197 545 kvm), 23 121 kvm lokaler (22 185 kvm), samt 1 972 bilplatser (1 960).

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, vilka är 404 kronor per kvm (390 kronor per kvm), för lokaler gäller 330 kronor per kvm (320 kronor per kvm). Avkastningskravet är 9 procent (9,5 procent).

I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 550 Mkr att jämföra med 430 Mkr föregående år. Det bokförda värdet uppgår till 355 Mkr (356 Mkr). Bolagets justerade soliditet har stigit och uppgår nu till 47 procent (37 procent).

I samband med värderingen har nedskrivning mot reserver genomförts av två av bolagets fastigheter. Dessa hade bokförda värden som översteg värderingen. Norra Gårdsten (Gårdsten 3:13) har skrivits ned med 34 465 tkr medan butikslokalerna på Salvigatan 1 (Gårdsten 7:2) skrivits ned med 535 tkr.

Ett stort antal lägenhetsrenoveringar har gjorts över hela Gårdsten. Vidare är samtliga skyddsrum genomgångna och godkända. I västra Gårdsten har ett större gemensamhetsgarage på Peppargatan renoverats. Vidare har omfattande fasadrenoveringar och färgsättningar genomförts. I östra Gårdsten har, förutom de omfattande arbetena med höghusen, fasadrenoveringar av läghus genomförts. I de under 2002 inköpta fastigheterna i norra Gårdsten har insatser gjorts för att upprusta utemiljöerna. Vidare har där arbeten med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) startat. Se även finansiella rapporter not 13.

Finansiering

Vid årsskiftet var bolagets totala låneskuld 242 Mkr (235 Mkr). Av detta belopp var 72 Mkr (235 Mkr) en kortfristig skuld till moderbolaget. Resterande 170 Mkr (0 Mkr) är en långfristig upplåning hos Nordea. För denna kredit är lämnat säkerhet i form av pantbrev i bolagets fastigheter. Se även finansiella rapporter not 22.

Personal

Bolaget har 31 anställda (15 kvinnor och 16 män). En medveten rekrytering innebär att de anställda talar sammanlagt 24 olika språk vilket möjliggör en förbättrad service till de boende. Sjukfrånvaron uppgår till 9,8 procent (3,7 procent) och beror till 78 procent (56 procent) på långtidssjukskrivningar. Bolagets NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) har under året ökat till index 66 (64). Se även finansiella rapporter not 29.

Miljö

Bolagets långsiktiga och stora miljöarbete sker främst inom satsningen på solhusarbetet som rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet. Även solhusområde 2, 243 lägenheter, har under året förberetts för individuell mätning av värme och el.

Ytterligare kompostrum är färdigställda i västra Gårdsten. Vid årsskiftet hade sammanlagt 1 715 hushåll, vilket motsvarar 64 procent, möjlighet att källsortera sitt avfall.

568 hushåll, vilket motsvarar 21 procent, hade dessutom möjlighet att kompostera sitt biologiska avfall. Föregående år var det 646 hushåll, vilket motsvarade 33 procent, som hade möjlighet att källsortera/kompostera.

Samtliga hus i västra och östra Gårdsten har godkänts vid OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). I norra Gårdsten pågår dessa arbeten. Under året har fasadfogar på åtta hus i västra Gårdsten PCB-sanerats.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	275 055 196
Årets resultat	- 42 407 593
Kronor	232 647 603

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

Att i ny räkning överförs	232 647 603
Kronor	232 647 603

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Samliga dessa belopp är i tkr om ej annat anges.

Ekonomi

Bolaget redovisar för räkenskapsåret en förlust om 42 408 tkr. Genom tillskott i form av koncernbidrag och aktieägartillskott täcks denna förlust och bolagets egna kapital ökar med 47 592 tkr och uppgår efter detta till 233 847 tkr. Förändringarna specificeras i den finansiella rapporten Förändringar i Eget kapital. En extern verksamhetsöversyn, som gjordes under året, har identifierat rationaliseringsmöjligheter som delvis kan tillvaratas redan under 2004.

Balansomslutningen är jämförbar med föregående år och föreligger som finansiell rapport.

Resultaträkningen påverkas främst av det faktum att bolagets genomsnittliga yta varit större 2003 än 2002. Inte minst påverkar detta hyresintäkterna som ökar till 133 Mkr (103 Mkr).

I intäktsökningen ingår även effekten av 2003 års hyreshöjning vilken gav i genomsnitt 3,5 procent.

I övrigt kan noteras att bolagets driftnetto har ökat till 127 kr/kvm (101 kr/kvm).

Driftkostnaderna ökar till 433 kr/kvm (407 kr/kvm), vilket främst beror på ökade kostnader för elström och reparationer. Underhållskostnaderna sjunker till 308 kr/kvm (324 kr/kvm) och utgörs liksom föregående år till större delen av utökat planerat underhåll. De centrala kostnaderna uppgår till 39 kr/kvm (56 kr/kvm).

Bolagets avskrivningar ökar kraftigt då de under 2002 inköpta fastigheterna i norra Gårdsten har fått fullt genomslag under 2003. Dessa fastigheter skrivs av med 3 procent per år. Se även finansiella rapporter not 13.

Som övrig verksamhet redovisas arbeten med Arbete & Försörjning samt trygghetsfrågor.

Avseende 2004 noteras att hyresförhandlingarna för det året påbörjas under februari månad. Budgeten för år 2004 innehåller, liksom för år 2003, fortsatt kraftiga satsningar på underhållssidan. I huvudsak sker dessa med hjälp av ett koncernstöd till utökat planerat underhåll om 47 Mkr varefter ett nollresultat uppnås.

För 2005 och framåt förväntas bolaget av egen kraft generera ett resultat som bli möjliggör nödvändigt framtida underhåll. Bolaget anpassas under 2004 till dessa förutsättningar.

I övrigt hänvisas till bolagets finansiella rapporter.

Sammandrag av verksamheten

	2003	2002	2001	2000	1999
Resultaträkning					
Hysesintäkter	133 508	103 311	86 780	80 241	73 066
Driftskostnader	- 95 066	- 74 997	- 72 370	- 74 347	- 64 779
Underhållskostnader	- 67 483	- 59 721	- 40 583	- 1 106	- 4 306
Fastighetsskatt	- 2 789	- 2 455	- 2 014	- 2 794	- 4 251
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	- 9 456	- 4 689	- 3 076	- 1 177	- 569
Rörelseresultat	- 51 144	- 50 393	- 43 154	- 147 093	- 8 668
Centrala kostnader inklusive avskrivningar	- 8 471	- 10 243	- 9 732	- 8 858	- 8 494
Jämförelsestörande poster	- 72	0	0	- 137 543	0
Övriga intäkter och kostnader i rörelsen	- 2 966	- 2 669	- 3 154	- 2 754	- 901
Finansnetto	- 7 019	- 2 985	- 449	- 2 298	636
Finansiella poster hänförliga till skulder	- 9 304	- 5 027	- 2 911	- 2 883	- 317
Resultat efter finansnetto	- 58 163	- 53 378	- 43 603	- 149 391	- 8 032
Balansräkning					
Fastigheter	355 735	357 349	130 287	114 710	38 398
Övriga anläggningstillgångar	124 652	108 252	119 123	108 204	6 130
Omsättningstillgångar	125 588	122 928	78 945	202 051	85 490
Eget kapital	233 847	186 255	145 405	136 601	9 269
Avsättningar	48 709	106 120	132 585	145 217	54 422
Låneskuld	241 900	240 999	0	97 000	30 000
Rörelseskulder	73 873	47 509	50 365	46 147	36 327
Balansomslutning	605 975	588 529	328 355	424 965	130 018
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	196 277	197 545	146 922	160 662	160 662
Lokalyta, kvm	23 121	22 185	18 720	18 109	18 109
Lägenheter, antal	2 695	2 707	1 997	2 227	2 227
Parkeringsplatser, antal	1 972	1 960	1 374	2 016	2 016
Investeringar	7 489	231 671	18 171	77 661	26 009
Taxeringsvärden	537 075	537 075	381 789	327 705	357 528
Finansiering					
Soliditet (%)	39	32	44	32	7
Räntetäckningsgrad (ggr)	6	15	89	63	-13
Skuldsättningsgrad (ggr)	1	1	0	1	3
Räntebidrag	2 090	1 989	1 562	49	777
Räntebidrag (kr/kvm)	10	9	9	0	4
Genomsnittlig låneränta (%)	4	4	4	4	4
Kassaflöde, exkl investeringar	- 48 707	- 48 689	- 40 527	- 148 214	- 7 463
Lönsamhet					
Direktavkastning inkl räntebidrag (%)	- 11	- 12	- 30	- 127	- 19
Direktavkastning exkl räntebidrag (%)	- 12	- 13	- 31	- 127	- 21
Avkastning på totalt kapital (%)	- 8	- 10	- 10	- 2	- 5
Avkastning på eget kapital (%)	- 26	- 31	- 29	- 12	- 92
Personal					
Medelantal anställda	32	32	26	29	28
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr/kvm)	664	643	634	626	619
Hysesbortfall lägenheter (kr/kvm)	- 57	- 76	- 182	- 189	- 213
Medelhyra lokaler (kr/kvm)	587	548	574	560	588
Hysesbortfall lokaler (kr/kvm)	- 72	- 67	- 62	- 148	- 236
Driftkostnader (kr/kvm)	- 433	- 407	- 437	- 416	- 362
Underhållskostnader (kr/kvm)	- 308	- 324	- 245	- 6	- 24
Centrala kostnader (kr/kvm)	- 39	- 56	- 59	- 50	- 48
Driftnetto (kr/kvm)	127	101	62	60	60
Vakansgrad lägenheter, %	1	3	4	12	24
Vakansgrad lokaler, %	8	6	2	11	18

Definitioner

Avkastning

Resultat efter finansiella poster i relation till fastigheternas värde.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster, exkl jämförelsestörande poster och övriga intäkter och kostnader i rörelsen, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster, plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder, exkl jämförelsestörande poster och övriga intäkter och kostnader i rörelsen, i procent av genomsnittlig balansomsättning.

Direktavkastning

Rörelseresultat exklusive avskrivningar i relation till fastigheternas värde.

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

Kassaflöde exkl investeringar

Resultat efter finansnetto plus avskrivningar.

Lägenhetsyta/Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exkl avskrivningar i relation till företagets finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Låneskuld i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta.

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2003	2002
Intäkter			
Hysesintäkter	2	133 508	103 311
Förvaltningsintäkter	3	1 651	1 070
Summa intäkter		135 159	104 381
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4	- 95 066	- 74 997
Underhållskostnader		- 67 483	- 59 721
Fastighetsskatt		- 2 789	- 2 455
		- 165 338	- 137 173
Driftunderskott		- 30 179	- 32 792
Avskrivningar i förvaltningen		- 9 456	- 4 689
Bruttoresultat		- 39 635	- 37 481
Centrala kostnader	5	- 8 471	- 10 243
Jämförelsestörande poster	6	- 72	-
Övriga intäkter och kostnader i rörelsen	7	- 2 966	- 2 669
Rörelseresultat	8,9	- 51 144	- 50 393
Finansnetto	10	- 7 019	- 2 985
Resultat efter finansiella poster		- 58 163	- 53 378
Bokslutsdispositioner	11	-	- 7 646
Skatt	12	15 755	16 842
Årets resultat		- 42 408	- 44 182

Balansräkning

Belopp i tkr

Not

2003-12-31

2002-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	326 015	328 201
Investering på annans fastighet	14	–	708
Inventarier	15	864	947
Pågående nyanläggningar	16	28 856	27 493

Summa materiella anläggningstillgångar

355 735 357 349

Finansiella anläggningstillgångar

Hyresgäst Anpassning av lokaler	17	1 858	2 926
Uppskjutna skattefordringar	18	122 794	105 326

Summa finansiella anläggningstillgångar

124 652 108 252

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 349	1 556
Fordringar hos koncernföretag	19	108 656	118 389
Övriga fordringar		1 552	1 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 530	1 356

Summa kortfristiga fordringar

113 087 122 928

Kassa och bank

12 501 –

SUMMA TILLGÅNGAR

605 975 588 529

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2003-12-31	2002-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet kapital			
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		275 055	229 237
Årets resultat		- 42 408	- 44 182
Summa fritt eget kapital		232 647	185 055
Summa eget kapital		233 847	186 255
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond		7 646	7 646
Summa obeskattade reserver		7 646	7 646
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för framtida åtgärder	21	48 709	106 120
Summa avsättningar		48 709	106 120
<i>Låneskulder, räntebärande</i>			
	22		
Skulder till kreditinstitut		170 000	5 999
Skulder till koncernföretag		71 900	235 000
Summa låneskulder		241 900	240 999
<i>Rörelseskulder, ej räntebärande</i>			
	23		
Leverantörsskulder		26 454	24 202
Skulder till koncernföretag		887	1 847
Skatteskulder		26 560	6 423
Övriga kortfristiga skulder		12	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	19 960	15 026
Summa rörelseskulder		73 873	47 509
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		605 975	588 529
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	31	170 000	50 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Fastigo		204	180

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2002-01-01	1 000	200	144 205
Kapitalöverföring (aktieägartillskott)			65 000
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			53 100
Skatteeffekt kapitalöverföringar			- 33 068
Årets resultat			- 44 182
Utgående balans 2002-12-31	1 000	200	185 055
Ingående balans 2003-01-01	1 000	200	185 055
Kapitalöverföring (aktieägartillskott)			42 624
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			65 800
Skatteeffekt kapitalöverföringar			- 18 424
Årets resultat			- 42 408
Utgående balans 2003-12-31	1 000	200	232 647

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2003	2002
Den löpande verksamheten			
	Rörelseresultat	- 51 144	- 50 393
	Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	25	10 264
	Erhållen ränta	195	53
	Erlagd ränta	- 8 852	- 4 896
	Erhållna räntebidrag	2 145	1 893
	Betald skatt	-	- 15 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		- 47 392	- 64 233
	Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	26	- 16 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 63 919	- 85 085
Investeringsverksamheten			
	Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar	- 43 196	- 231 671
	Investeringar i övriga anläggningstillgångar	- 453	- 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 43 649	- 231 851
Finansieringsverksamheten			
	Förändring av långfristiga fordringar	1 068	1 068
	Upptagna lån	6 900	235 000
	Utnyttjade kreditlöften	-	5 999
	Amorteringar	- 5 999	-
	Kapitalöverföring	118 100	56 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		120 069	298 167
Årets kassaflöde		12 501	- 18 769
	Likvida medel vid årets början	27	-
	Likvida medel vid årets slut	27	18 769
	Outnyttjade kreditlöften	50 000	-
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
	Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	- 240 999	18 769
	Ökning / minskning av räntebärande låneskuld	- 901	- 240 999
	Minskning / ökning av likvida medel	12 501	- 18 769
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		- 229 399	- 240 999

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden, samt, i tillämpliga fall, Bokföringsnämndens uttalanden och allmänna råd.

Nya rekommendationer

Från och med räkenskapsåret 2003 tillämpas Redovisningsrådets rekommendationer, RR22 Utformning av finansiella rapporter.
RR24 Förvaltningsfastigheter.
RR25 Rapportering för segment – rörelsegrenar och geografiska områden.
RR26 Händelser efter balansdagen.
RR27 Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering.
RR28 Statliga stöd.

Tillämpningen av dessa har inte inneburit någon påverkan på bolagets resultat och ställning utan endast påverkat uppställningsformer och tillägginformation i denna årsredovisning.

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. 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. 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.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över hela den beräknade nyttjandetiden.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör. Är nedskrivningsbehovet inte upparbetat görs en avsättning för framtida beräknat nedskrivningsbehov.

Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt vid förtida lösen av lån periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Ränta aktiveras på projekt under byggnadstiden i enlighet med den alternativa metoden. Vid beräkning av lånekostnad, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bankmedel.

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. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Finansiella instrument

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

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är ovisst 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.

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.

Avskrivningar enligt plan

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.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet.

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

Statliga stöd

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen. Bolaget erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag samt räntebidrag.

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. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 7. 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 indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Hyresintäkter

	2003	2002
Bostäder	119 530	90 325
Lokaler	11 068	10 666
Övrigt	2 910	2 320
	133 508	103 311

Av bolagets hyresavtal förfaller 93 procent inom 1 år.

Resterande avtal förfaller inom 5 år.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2003	2002
Parkeringsintäkter	382	145
Löneadministration	304	285
Kravavgifter	267	141
Övrigt	698	499
	1 651	1 070

Not 4 Driftkostnader

	2003	2002
Värme	23 492	18 943
El	11 851	5 737
Vatten	5 708	4 320
Renhållning	5 381	4 475
Fastighetsskötsel	6 904	8 060
Reparationer/löpande underhåll	16 431	10 527
Driftsadministration	16 743	15 289
Konsulter fastighetsförvaltning	1 068	1 229
Trygghet & Säkerhet	2 317	2 627
Övrigt	5 171	3 790
	95 066	74 997

Not 5 Centrala kostnader

	2003	2002
Centrala kostnader	7 556	9 274
Avskrivningar i centrala kostnader	100	100
Koncernadministration	815	869
	8 471	10 243

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa i övrigt företagsövergripande kostnader.

Arvode till vald revisionsbyrå

I centrala kostnader ingår revisionsarvoden enligt nedan.

	2003	2002
Arvoden till vald revisionsbyrå		
Revision	109	100
Konsultationer	-	-
Arvode till lekmannarevisorer samt biträden	121	130

Arvode till vald revisionsbyrå avser Deloitte & Touche AB.

Not 6 Jämförelsestörande poster

	2003	2002
Intäkter	1 636	-
Kostnader	- 1 708	-
	- 72	-

Intäkterna avser återvunnen fastighets- och mervärdesskatt. Den under 2003 återvunna fastighetsskatten var i föregående bokslut noterad som en eventualtillgång (937 tkr). Beloppet har utbetalats till bolaget under 2003. Beslutet är dock överklagat. Kostnaderna avser driftgaranti för snabbuss 173 (1 mkr), samt kostnaderna för avveckling av odlingslotter på mark där nyproduktion planeras.

Not 7 Övriga intäkter och kostnader i rörelsen

	2003	2002
Intäkter från utvecklingsprojekt	1 943	1 471
Kostnader för utvecklingsprojekt	- 4 909	- 4 140
	- 2 966	- 2 669

Som övrig verksamhet redovisas intäkter samt kostnader gällande sysselsättningskapande åtgärder, trygghetsgrupp verksam i stadsdelen, samt andra projekt för att främja utvecklingen i Gärdsten. Trygghetsgruppen har under året varit delfinansierad via storstadssatsningen.

Not 8 Personalkostnader**Löner och ersättningar**

	2003	2002
Styrelseledamöter och VD	777	734
Övriga anställda	8 989	9 520
	9 766	10 254
Pensionskostnader		
VD	289	283
Övriga anställda	804	846
	1 093	1 129
Övriga sociala kostnader	3 706	3 793
	4 799	4 922

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 styrelsens presidie i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och förmåner under året:

	Grundlön /Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	99	0	0	99
Styrelsesuppleanter	0	0	0	0
Verkställande direktör	631	47	289	967
Övriga ledande befattningshavare	1 339	78	260	1 677
	2 069	125	549	2 743

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:

	Grundlön /Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	97	0	0	97
Styrelsesuppleanter	0	0	0	0
Verkställande direktör	592	45	283	920
Övriga ledande befattningshavare	1 273	75	248	1 596
	1 962	120	531	2 613

Övriga ledande befattningshavare, tre personer (lika med föregående år), ingår i bolagets ledningsgrupp. Övriga förmåner avser bilförmån. Bolaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets VD har rätt att gå i pension vid 62 års ålder. Pension utgår då med 75 procent av aktuell lön t o m 65 års ålder. Under denna period fortsätter bolaget att erlägga pensionspremier inom ITP planen.

Under vissa förutsättningar kan VD gå i pension vid 60 års ålder. Pension utgår då med 65 procent av aktuell lön från 60 till 62 års ålder, därefter gäller ovanstående.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 24 månader.

Om avgången sker efter 60 års ålder kan avgångsvederlaget omvandlas till pension.

Not 9 Avskrivningar

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2003	2002
Byggnader	9 019	3 940
Investering på annans fastighet	0	47
Inventarier	436	702
	9 455	4 689
Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning		
Avskrivning av inventarier	100	100
Summa avskrivningar	9 555	4 789

Not 10 Resultat från finansiella poster

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar

	2003	2002
Räntetäkter avseende omsättningstillgångar,		
Koncernföretag	0	0
Externa	195	53
Räntebidrag	2 090	1 989
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	2 285	2 042

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader, koncernföretag	- 4 018	- 3 783
Räntekostnader, externa	- 5 860	- 1 244
Aktiverad ränta	574	0
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	- 9 304	- 5 027
Finansnetto	- 7 019	- 2 985

Not 11 Bokslutsdispositioner

Avser avsättning till periodiseringsfond.

Not 12 Skatt

Följande komponenter ingår i bolagets skatteintäkt

	2003	2002
Skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring	18 424	33 068
Aktuell skattekostnad	- 3 761	- 6 423
Aktuell skattekostnad avseende tidigare år	- 16 369	-
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	17 461	- 9 803
Redovisad skatteintäkt	15 755	16 842

Årets skatteintäkt

Skillnaden mellan den redovisade skatteintäkten och skatteintäkt baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2003	2002
Redovisat resultat före skatt	- 58 163	- 61 025
Skatt enligt gällande skattesats 28 %	16 286	17 087
Ej avdragsgilla kostnader	- 531	- 245
Redovisad skatteintäkt	15 755	16 842

Not 13 Förvaltningsfastigheter

		2003	2002
Avkastningsvärde	Ingående balans	430	150
(i Mkr)	Investeringar	43	237
	Värdeökning	77	43
	Utgående balans	550	430

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta läggs nuvärdet av beräknade räntebidrag.

I modellen används utgående hyror och beräknat hyresbortfall för det kommande året, normaliserade drift och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, bortfall, drift och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Dessa antaganden varierar beroende på fastighetens ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Koncernens värderingsmodell baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. De avvikelser som finns består i interna antaganden om högre drift och underhållskostnader.

I den nu aktuella fastighetsvärderingen har för bolaget de budgeterade hyrorna för 2004 använts. Hyrorna bedöms sedan följa den allmänna prisutvecklingen, som bedömts uppgå till 2 procent per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 404 (390) kr/kvm och för lokaler till 330 (320) kr/kvm.

Dessa kostnader beräknas fin öka med 2,25 procent (2,25 procent) per år.

Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bolaget är 9,0 procent (9,5 procent). För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 1,25–1,75 procent (1,00–1,25 procent)

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 134 Mkr (103 Mkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till –166 Mkr (–137 Mkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till –43 Mkr (–237 Mkr).

Vissa begränsningar i rätten att överlåta hyresfastigheter med bostäder, som ägs av kommunala bostadsföretag gäller enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Vidare gäller vissa överlåtelsebegränsningar till följd av de generella föreskrifterna i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Slutligen gäller begränsningar i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts till säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal.

Avkastningsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 550 Mkr (430 Mkr).

Mark

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 198	45 198
Årets försäljningar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 198	45 198
Ingående ackumulerade nedskrivningar	– 45 198	– 45 198
Återförd nedskrivning	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	– 45 198	– 45 198
Utgående planenligt restvärde	0	0

Taxeringsvärde

59 218 59 218

Accumulerade värden har övertagits från de koncernföretag från vilka fastigheterna har förvärvats

Byggnader

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	692 846	471 334
Inköp	–	206 001
Omklassificering	41 833	15 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	734 679	692 846
Ingående ackumulerade nedskrivningar	– 256 575	– 256 575
Årets nedskrivning	– 35 000	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	– 291 575	– 256 575

Ingående avskrivningar			- 108 070	- 104 130
Årets avskrivningar			- 9 019	- 3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar			- 117 089	- 108 070
Utgående planenligt restvärde			326 015	328 201
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter			326 015	328 201
Taxeringsvärde			477 857	477 857
Det skattemässigt bokförda värdet på fastigheterna är			660 226	553 058
Ackumulerade värden har övertagits från de koncernföretag från vilka fastigheterna har förvärvats				
Årets omklassificering avser				
Solhus 2	Gårdsten 12:15		27 700	
Finska seniorboendet	Gårdsten 12:15		14 355	
Verksamhetslokaler	Gårdsten 10:10		1 200	
Lokaler Gårdstens Centrum	Gårdsten 6:3		- 53	
Solhus 1	Gårdsten 1:4	Erhållet bidrag	- 1 369	
			41 833	
Årets nedskrivning avser				
Saffrans/Timjansgatan	Gårdsten 3:13		- 34 465	
Affärsbyggnad	Gårdsten 7:2		- 535	
			- 35 000	
Nedskrivning har skett till nivå motsvarande genomförd värdering (se även not 1).				

Not 14 Investering på annans fastighet	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	945	945
Utrangering	- 945	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	945
Ingående avskrivningar	- 237	- 190
Utrangering	237	- 47
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	- 237
Utgående planenligt restvärde	-	708
Odlingslotter på förhyrd mark utrangeras. Marken kommer att bebyggas som ett led i stadsdelens utveckling.		

Not 15 Inventarier	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 842	4 662
Inköp	453	180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 295	4 842
Ingående avskrivningar	- 3 895	- 3 093
Årets avskrivningar	- 536	- 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 4 431	- 3 895
Utgående planenligt restvärde	864	947

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående balans	27 493	17 334
Under året nedlagda kostnader	43 196	30 670
Nedskrivning	–	– 5 000
Omklassificering	– 41 833	– 15 511
Utgående balans	28 856	27 493

Vid årsskiftet pågående arbeten består av följande objekt:

Finska senior	Gårdsten 12:15	–	4 038
Solhus 2	Gårdsten 12:15	–	13 763
Östra Gårdsten etapp 2	Gårdsten 4:16/10:10	28 856	9 692
		28 856	27 493

Omklassificering har gjorts till byggnader (se not 14).

Östra Gårdsten etapp 2 avser aktivering av den del av byggnationen som ej täcks ur reservationer eller av planerat underhåll. Totalt nedlagt är 113 750 tkr. Nedskrivning har gjorts med 5 000 tkr (se även not 21).

Under året har i Östra Gårdsten etapp 2 räntor om 574 tkr aktiverats. Tidigare år har räntor ej aktiverats.

Not 17 Hyresgästpassning lokaler

	2003-12-31	2002-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 926	3 994
Amortering	– 1 068	– 1 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 858	2 926

Hyresgästpassningen, som övertagits i samband med fastighetsförvärven, amorteras under resterande kontraktstid. Amorteringen 2004 är klassificerad som kortfristig fordran.

Not 18 Uppskjutna skattefordran

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2003-12-31	2002-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Lokalanpassningar	– 819	– 1 118
Uppskjutna skattefordringar		
Anläggningstillgångar	108 503	75 610
Avsättning till omstruktureringsreserv etapp 2	15 110	30 834
Uppskjutna skattefordringar, netto	122 794	105 326

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2003-12-31	2002-12-31
Moderbolaget avseende kapitalöverföring	108 424	118 100
Övrigt	232	289
	108 656	118 389

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna räntebidrag	155	210
Förutbetald försäkring	618	550
Förutbetald kabel-TV	308	126
Stöd till Trygghetsgruppen	400	0
Övrigt	49	470
	1 530	1 356

Not 21 Avsättning för framtida åtgärder

	2003-12-31	2002-12-31
Nedmonteringskostnader (del av Gårdsten 10:10 och 4:16)	48 432	70 120
Nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet	–	35 000
Reservation för ej genomförd obligatorisk ventilationskontroll	277	1 000
	48 709	106 120

Nedmonteringskostnader

Vid bokslutet för år 2000 avsattes 99.125 tkr för fullständig/partiell nedmontering av byggnader på Salvia- och Muskotgatan (Gårdsten 10:10 resp 4:16).

Avsättningen beräknas tas i anspråk under perioden 2001 till 2005.

Hittills ianspråktaget är:

För arbeten utförda 2001	6 540
För arbeten utförda 2002	22 465
För arbeten utförda 2003	21 688

Kvarstående avsättning bedöms vara i nivå med kvarvarande arbeten.

Nedskrivningsbehov

Vid bokslutet för år 2000 avsattes 40 000 tkr för ett förväntat nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet.

Under 2002 har ianspråktagits	Gårdsten 10:10	5 000
Under 2003 har ianspråktagits	Gårdsten 3:13	34 465
	Gårdsten 7:2	535

Obligatorisk ventilationskontroll

I de under 2002 inköpta fastigheterna fanns brister i den obligatoriska ventilationskontrollen, varför medel överfördes till bolaget från säljaren. Resterande del av avsättningen kommer att tas i anspråk under 2004.

Not 22 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i Mkr

	2003-12-31 Nominellt värde	2003-12-31 Marknads- värde	2002-12-31 Nominellt värde	2002-12-31 Marknads- värde
Skulder till kreditinstitut	170	171	6	6
Skuld till moderbolag	72	72	235	235
	242	243	241	241

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2003 en genomsnittlig återbetalningstid på 4,5 år (0,1 år).

Kreditportföljens förfallostruktur 2003-12-31 i Mkr

Förfalloår	Mkr	Andel
2004	72	30 %
2005	0	0 %
2006	0	0 %
2007	0	0 %
2008	170	70 %
2009–	0	0 %

Not 23 Skuldernas förfallotider

Samtliga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna räntekostnader	1 218	–
Upplupna sociala avgifter	880	657
Upplupna personalkostnader	1 390	1 303
Upplupna kostnader för underhåll	3 678	2 593
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	2 904	2 612
Förutbetalda hyresintäkter	7 765	6 610
Övrigt	2 125	1 251
	19 960	15 026

Not 25 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm

	2003-12-31	2002-12-31
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	9 556	4 789
Realisationsförlust	708	0
	10 264	4 789

Not 26 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

Minskning/ökning av kortfristiga fordringar
Minskning av avsättningar
Ökning av rörelseskulder

2003-12-31	2002-12-31
110	- 656
- 22 411	- 26 465
5 774	6 269
- 16 527	- 20 852

Not 27 Likvida medel

Likvida medel utgörs av medel i form av postgiro, bank och kassa.

Not 28 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har en decentraliserad finansiell organisation, där varje bolag har en egen finansfunktion och fullt ansvar för bolagets verksamhet. Upplåning på kapitalmarknaden sker i huvudsak koncerngemensamt för att er hålla kostnadseffektiv finansiering. Respektive dotterbolag har en finanspolicy inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicy. Finanspolicy fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av bolagets finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelse, och koncernens moderbolag.

Ränterisk

Ränterisk avser risken att förändrade marknadsräntor påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt.

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk bygger på begreppet nettoexponering, med vilket avses netto av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden skall få ny räntebestämning. Om önskad räntestruktur/ räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av lån används räntederivatinstrument.

Tillåtna instrument är ränteswapar, ränteterminer inklusive FRA:s samt ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens moderbolag.

Den genomsnittliga löptiden för ränteeponeringen, liksom för exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för bolagets resultat. Finanspolicy föreskriver att den genomsnittliga löptiden skall vara mellan två och åtta år, med en närmare precisering som fastställs av moderbolaget. För närvarande är denna två till tre år. Högst 35 procent av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden.

Den 31 december 2003 var den genomsnittliga löptiden för bolagets ränteeponering 3,4 år (0,1 år) med 26 procent (100 procent) av exponeringen inom den närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 0 och 4,8 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen samt den genomsnittliga räntan.

Nettoexponering avseende lån och placeringar, 2003-12-31

	Belopp, Mkr	Nominell ränta %
2004:1	- 59	3,20
2004:2		
2004:3		
2004:4		
2005		
2006		
2007		
2008	-170	4,83
2009		
2010		
2011		
2012-20XX		
Totalt	- 229	4,41

I ovanstående tabell har på närmaste räntekonverteringsdag inkluderats såväl befintliga fasträntelån som lån till rörlig ränta. Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen uppgår till 4,40 procent (4,00 procent).

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt och uppstår vid placering eller upplåning i utländsk valuta. Finanspolicy anger att bolagets exponering uteslutande skall vara i svenska kronor. Vid placering eller upplåning i annan valuta än svenska kronor skall valutarisken elimineras genom att ingå valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser ej kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att för att garantera en god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Bolagets likvida tillgångar uppgick till 12 501 tkr vid utgången av 2003.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Finanspolicyn anger att endast motparter med hög kreditvärdighet accepteras och att eventuellt kassaöverskott skall placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter.

Administrativ risk

Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick år 2003 till -7 019 tkr (-2 985 tkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 2 090 tkr (1 989 tkr). Några kostnader för pensionsskulder, periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner eller förtidslösta lån finns ej. Bolagets kostnadsräntor har minskats med 574 tkr (0 tkr) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggtiden.

Till följd av bolagets investeringar har bolagets lånevolym ökat med 1 Mkr under 2003.

Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2003 till 3,77 procent (4,40 procent).

Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 2,89 procent (2,62 procent).

Verkligt värde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en generell, genomsnittlig, kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2003 243 Mkr enligt denna värderingsmetod, vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp om 242 Mkr. För 2002 var motsvarande siffror 241 Mkr i båda fallen.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2003 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en (1) procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet

2004-2006, Mkr

	2003	2004	2005	2006
Räntenivå 2003-12-31	- 7	- 11	- 11	- 11
Ränta + 1 %		- 12	- 12	- 11
Ränta - 1 %		- 11	- 11	- 10

Kreditportföljens räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kreditportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2003-12-31.

För att bedöma portföljens räntekänslighet har beräkning skett med förändring av marknadsräntorna på en (1) procentenhet.

Kreditportföljens räntekänslighet 2003-12-31, Mkr

	Kreditportfölj Nominellt värde	Kreditportfölj Marknadsvärde
Ränteantagande		
Räntenivå 2003-12-31	- 242	- 243
Ränta + 1 %		- 237
Ränta - 1 %		- 251

**Not 29 Medeltal anställda,
könsfördelning samt sjukfrånvaro****Medeltal anställda**Kvinnor
Män**2003**15
17**2002**15
17**32****32****Företagsledningens könsfördelning****Styrelse**Kvinnor
Män4
44
3**Företagsledningens könsfördelning****VD och övriga ledande befattningshavare**Kvinnor
Män2
22
2**Sjukfrånvaro**Kvinnor
Män
29 år och yngre
30–49 år
50 år och äldre13,4 %
5,8 %
2,0 %
7,3 %
16,4 %4,3 %
3,0 %
8,4 %
2,0 %
5,6 %

Bolagets totala sjukfrånvaro uppgår till 9,8 procent (3,7 procent). Av bolagets totala sjukfrånvaro avser 78 procent (56 procent) frånvaro av en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 30 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den koncern där Bostads AB Gårdsten är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, organisationsnummer 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets 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 %**Intäkter**Bolag inom Framtidenkoncernen
Göteborgs Stads nämnder och bolag**2003**0 %
6 %**2002**0 %
7 %**Kostnader**Bolag inom Framtidenkoncernen
Göteborgs Stads nämnder och bolag3 %
30 %3 %
23 %

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 31 Ställda säkerheter

Som säkerhet för en kredit hos Nordea om 170 000 tkr har pantbrev i bolagets fastigheter lämnats.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden 1 januari till 18 februari.

Angered den 18 februari år 2004

Kurt Eliasson
ORDFÖRANDE

Nasra Ahmed

Charley Buyondo

Mounira Elhadj

Toni Tawil

Jela Majdandzic

Tommy Carlsson

Stina Fransson
VERKSTALLANDE DIREKTÖR

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 februari 2004

Deloitte & Touche AB

Peter Gustafsson
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har avgivits den 19 februari år 2004

Lars Svensson
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Björn Johnson
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i
BOSTADS AB GÅRDSTEN
Organisationsnummer 556536-0277

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Bostads AB Gårdsten för år 2003. 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 revisionssed 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 tillstryker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 19 februari 2004
DELOITTE & TOUCHE AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i

BOSTADS AB GÅRDSTEN

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Organisationsnummer 556536-0277

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2003. 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 tillfredställande 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 2003 i huvudsak inriktats på följande områden:

- Samverkan mellan SDN Gunnared och Bostads AB Gårdsten
- Uppföljning av föregående års rekommendationer

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

Göteborg 2004-02-18

Björn Johnson

AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Lars Svensson

AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Fastighetsbestånd 2003-12-31

Fastighet	Värdeår	Lägenh. antal	Lägenh. area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan/Solhus 1	1972-73	255	18 717		18 717	42 922	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1971-72	546	40 515	898	41 413	101 867	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1970-71	437	32 616	4 262	36 878	89 933	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan/Peppargatan	1970-72	723	52 005	6 113	58 118	141 593	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan/Timjansgatan	1969-71	734	52 424	1 118	53 542	125 898	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1969-71			430	430	918	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1971			9 350	9 350	31 630	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	1974			950	950	2 314	Arrende
Summa		2 695	196 277	23 121	219 398	537 075	



**GÅRDSTENS
BOSTÄDER**

GÅRDSTENS BOSTÄDER · Kastanjgården 3 · 424 39 Angered
Telefon: 031-332 60 00 · Fax: 031-332 60 01 · E-post: gbg@gardstensbostader.goteborg.se