



Årsredovisning 2004

Gårdstensbostäder AB

Gårdstensbostäder AB

Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsåret 2004

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed följande årsredovisning.

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet.....	3
Förvaltningsberättelse.....	4-8
Finansiella rapporter	
- Sammandrag av verksamheten.....	9-10
- Resultaträkning.....	11
- Balansräkning.....	12-13
- Förändringar i Eget Kapital.....	14
- Kassaflödesanalys.....	15
- Noter.....	16-32
Revisionsberättelse.....	33
Granskningsrapport.....	34
Fastighetsförteckning.....	35

Om inget särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

VD har ordet

Gårdstens förnyelse tar allt tydligare gestalt. Vår verksamhet 2004 har i hög grad präglats av förändringar som kan upplevas med blotta ögat. Efter flera år av inre upprustning av lägenheter och lokaler har förnyelsearbetet under 2004 i större utsträckning än förut gällt huskropparnas form och yta; och resultaten av arbetet finns det anledning att vara stolt över. I och med terrasseringen och fasadrenoveringen av de höghus i Östra Gårdsten som har stått som en grå symbol för miljonprogrammet har området fått ett nytt ansikte. Effekten har förstärkts av den nya, friska färgsättningen av husen såväl i Östra som i Västra Gårdsten och de uppfräschade utemiljöerna.

Vi arbetar långsiktigt. Vårt arbete styrs av en vision vars bärighet vi prövar årligen. Målet är en hållbart sund och trygg livsmiljö. Vår organisation har vid det här laget väl etablerade rutiner för hur utvecklingsarbetet ska gå till och vi kan glädja oss åt stor nationell uppmärksamhet för vårt sätt att arbeta, såväl bland fackfolk som i media. Nyckeln till framgång är mobilisering av hyresgästernas engagemang och deltagande i arbetet. Vi har aldrig stuckit under stol med att det är *tillsammans* med våra hyresgäster som vi kan skapa en god boendemiljö.

Liksom tidigare har satsningar på kommersiell och social service varit en självklar del i utvecklingsarbetet under 2004, eftersom det är vad hyresgästerna efterfrågar. Vi har fått belägg för att vi är på rätt väg när vi under året har lyckats attrahera läkare och tandläkare till området och har sett Gårdstens affärscentrum växa i omfång och kvalitet. Vi argumenterar för ökade resurser till skolan och har själva engagerat oss i fritidssysselsättningar för barn och ungdom. Ett projekt som vi hoppas ska bära frukt 2005 rör sjuk- och hälsovården i området, där Gårdsten liksom flera andra områden är underförsörjt.

Vi får många belägg för att miljöförändringarna - i kombination med ökade servicefunktioner och förbättrad kommunikation med Göteborgs centrum - har gjort det attraktivare att bo i Gårdsten. Mot denna bakgrund skall Egnahemsbolagets beslut att bygga småhus på Salviaterrassen ses. För stadsdelens karaktär och utveckling är detta en av de viktigaste händelserna under 2004.

Investeringsviljan hos vårt moderbolag har varit förutsättning för förnyelsearbetet i Gårdsten. Därför är det glädjande att kunna notera fortsatt värdestegring på våra fastigheter. Vi närmar oss nu också den punkt i framtidsplanen där det inte längre är fråga om att åtgärda försummat underhåll och där vi med genomförda rationaliseringar självfinansierar vår vidareutveckling.

Gårdsten blir en av "arenorna" för den boendeutställning som arrangeras i Göteborg i slutet av sommaren 2005 - "Bo i Göteborg". Vi har valt temat "*Miljonprogrammets nya ansikte*" för vår del av det hela och lägger tonvikten vid områdets förvandling och framtidsperspektiv. Utställningen beräknas dra publik från hela landet. Men den ska, hoppas vi, framför allt locka göteborgare från andra stadsdelar till Gårdsten och ta del av vad vi har att berätta och visa upp.

Stina Fransson

VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2004.

Verksamhet

Under 2004 gjordes ett namnbyte från Bostads AB Gårdsten till Gårdstensbostäder AB. Med det nya namnet fastställs en benämning av bolaget som har varit praxis under längre tid.

Gårdstensbostäder AB bedriver fastighetsförvaltning och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg.

Verksamheten inleddes 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 Gårdstensbostäder AB i Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur är en koncern helägd av Göteborgs Stad.

Bostadsbeståndet har under de gångna verksamhetsåren krävt en omfattande upprustning och denna har fortgått under 2004 med omfattande ombyggnader i såväl östra som västra Gårdsten.

Enligt uppdraget från ägarna har bolaget parallellt med den fysiska förändringen av Gårdsten tagit en rad initiativ för att förbättra stadsdelen som livsmiljö. Det har rört bl.a kommersiell och annan service, trygghet och sysselsättning. 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

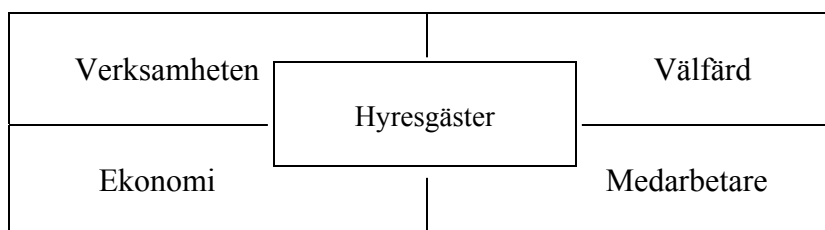
I den av styrelsen antagna visionen för Gårdsten 2007 sammanfattas bolagets strävanden på följande sätt:

”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 uppbåda ett aktivt engagemang hos hyresgästerna som bolaget tillsammans med företag och offentliga organ i området har kunnat verka effektivt för en god levnadsmiljö i stadsdelen.

Balanserad styrning

Gårdstensbostäder arbetar med ett balanserat styrkort för målstyrning av verksamheten. Styrkortet omfattar fem för verksamheten centrala mätområden:



Organisation

Gårdstensbostäder har en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar. Närhet till hyresgästerna har eftersträfvats vid organisationens utformning. De nio huscheferna, som arbetar direkt under vd, har stöd av service- och stabsfunktioner.

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Förnyelsen av östra Gårdsten har intensifierats under 2004. Två av höghusen på Salviagatan stod klara våren 2004 och har liksom första höghuset rönt stort intresse från bostadssökande och allmänhet. Samtliga fyra låghus på Salviagatan har fått fasaderna renoverade och färgsatta i likhet med höghusen. Dessutom har markarbeten mellan höghusen och uteplatser på garagetaken färdigställt under året.

Arbeten påbörjades på samtliga fyra höghus på Muskotgatan där de tre första husen blev visningsklara vid årsskiftet 2004/2005. Ett antal seniorlägenheter var klara för visning i november.

I västra Gårdsten färdigställdes 12 lägenheter i ett seniorboende som är sammankopplat med det befintliga finska seniorhuset på Akaciagården. Satsningen på seniorbostäder har visat sig fylla ett uppdämt behov och samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda.

I solhusområde 2 (243 lägenheter) har markarbeten färdigställt med bl a lekplatser och uteplatser. Utrustning för individuell mätning av el och värme är installerad i lägenheterna.

Ett nytt sophanteringssystem har installerats för 355 lägenheter på övre Kanelgatan vilket bidrar till att driftkostnaderna kommer att sänkas.

På Peppargatan har samtliga loftgångshus renoverats och målats. Även lamellhusen har målats och balkongfronter har renoverats.

Samtliga konstverk på gårdarna i västra Gårdsten har renoverats i samarbete med Göteborgs Stadsmuseum och konstnärerna. Arbetet har pågått under 2003 och 2004.

I norra Gårdsten har passersystem installerats i alla källare.

Kvalitetsmätning

Samtliga bolag inom Framtiden-koncernen 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. Det är ett

samlat begrepp som förklarar en rad delfaktorer (index) bl.a betyg på fastighetsägarens service – Fastighetsägarbetyget.

Skalan på indextalen är 1-100 där >60 är bra och >70 är mycket bra.

Bolagets NBI för 2004 är 60 (62), och Fastighetsägarbetyget är 63 (65).

Inflytande

Bolaget ger stort utrymme för hyresgästernas inflytande över förändringar i området.

I västra Gårdsten är det främst utemiljöer som har stått i fokus i inflytandeprocesserna. Staket, färgsättning och förbättringar av gårdsmiljöerna är exempel på områden som hyresgästerna engagerat sig i under året.

Inför ombyggnaden av gårdarna i östra Gårdsten har planeringsmöten genomförts med både föräldrar och barn.

Barn och ungdom

Omfattande barn- och ungdomsverksamhet har bedrivits i bolagets regi. Gårdstens

Filmklubb bildade under våren en styrelse med såväl vuxna som ungdomar.

Filmvisningar, skidresa, disco och tenniskurs är exempel på barn- och ungdomsaktiviteter under året.

En musikstudio i Gårdstens centrum har öppnats där bl.a kurser i piano och gitarr skall startas.

Uthyrning

Hyresförhandlingarna för 2004 resulterade i att hyrorna höjdes med i genomsnitt 3,89 % fr o m april månad. Vakansgraden för tillgängliga lägenheter var 1,0 % vid årsskiftet 2004/2005, vilket motsvarar 26 lägenheter.

Samarbetet har fortsatt med företag som rekryterar personal till Göteborg bl a Volvo, Göteborgs Spårvägar och Internationella Skolan.

Gårdstensbostäder har under året utformat speciella lägenheter för såväl ungdom som seniorer. Lägenheterna har varit eftertraktade med många sökande. I samband med ombyggnationerna av höghusen på Salviagatan färdigställdes 14 ungdomsbostäder och totalt finns det idag 68 seniorlägenheter fördelade i västra och östra Gårdsten.

Tryggt och lugnt

Omfattande tekniska åtgärder har genomförts under året för att öka tryggheten i stadsdelen. På Salviagatan har källare sektionerats och passersystem i gemensamma utrymmen installerats. Övervakningskameror har installerats i Gårdstens Centrum samt i besöksgaraget. Trygghetsgruppens arbete och samverkan med en rad aktörer i brottsförebyggande rådet är andra insatser.

Det totala antalet anmälda brott sjönk under 2004 med 6 % jämfört med 2003.

Antalet anmälda tillgrepps- och skadegörelsebrott per 1000 invånare i Gårdsten är fortfarande lägre än i Göteborg som helhet.

Boendeservice

Servicefunktionerna har utvecklats i området. Områdets affärscentrum har fått fler aktörer såsom tandläkare och läkare samt ett ökat butiksutbud. Arbetslösa hyresgäster har som tidigare fått hjälp att hitta jobb. Under året har bolaget förmedlat 60 arbeten. 18 ungdomar har fått sommarjobb i Gårdsten.

Snabbusslinjen mellan Gårdsten och Göteborgs centrum, som startade 2003, har bidragit till att Gårdsten blivit attraktivare som bostadsområde. Gårdstensbostäder lämnar även för 2004 en driftgaranti för busslinjen till en kostnad om 1 Mkr.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2.694 lägenheter om 196.200 kvm (2.695 om 196.277 kvm), 23.121 kvm lokaler (23.121 kvm), samt 1.946 bilplatser (1.972).

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 413 kronor per kvm (404 kronor per kvm). Avkastningskravet är 8,5 % (9 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 674 Mkr att jämföra med 550 Mkr föregående år. Det bokförda värdet uppgår till 425 Mkr (356 Mkr). Bolagets justerade soliditet har stigit och uppgår nu till 58 % (56 %). Till och med 2004 har Gårdstensbostäder, som utvecklingsbolag, tillämpat en portföljvärdering av fastigheterna. Från 2005 avser bolaget att värdera varje fastighet separat. Se finansiella rapporter not 12.

Finansiering

Vid årsskiftet var bolagets totala låneskuld 270 Mkr (242 Mkr). Av detta belopp var 0 Mkr (72 Mkr) en kortfristig skuld till moderbolaget. Resterande 270 Mkr (170 Mkr) är en långfristig upplåning hos Nordea. För denna kredit har lämnats säkerhet i form av pantbrev i bolagets fastigheter. Se även finansiella rapporter not 21.

Personal

Bolaget har 30 anställda (15 kvinnor och 15 män). En medveten rekrytering utifrån områdets behov innebär att de anställda talar sammanlagt 24 olika språk vilket har visat sig betydelsefullt för servicen till de boende. Sjukfrånvaron uppgår till 4,2 % (9,8 %) och beror till 54,6 % (78 %) på långtidssjukskrivningar. Bolagets NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) har under året index 66 (66). Friskvårdsarbete har pågått under året med både bidrag till träningskort, bidrag till månatlig massage samt en kurs med Viktväktarna. Se även finansiella rapporter not 28.

Miljö

Bolagets långsiktiga och omfattande miljöarbete sker främst genom satsning på solhus, något som rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet. Nu finns utrustning för individuell mätning av el, värme och vatten installerad i 498 lägenheter i västra Gårdsten. Förberedelser för motsvarande mätning görs i de sju höghusen i östra Gårdsten.

Vid årsskiftet hade sammanlagt 1.715 hushåll, vilket motsvarar 64 %, möjlighet att källsortera sitt avfall. 568 hushåll, 21 %, har dessutom möjlighet att kompostera sitt biologiska avfall.

Samtliga hus i västra och östra Gårdsten har godkänts vid OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Under året har fasadfogar på fem lamellhus i västra Gårdsten PCB-sanerats samt uterum på två höghus i östra Gårdsten.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst		287.439.603
Årets resultat		<u>- 30.033.246</u>
	Kronor	257.406.357

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelas till ägaren		24.480.000
Överförs i ny räkning		<u>232.926.357</u>
	Kronor	257.406.357

Utdelningen är en skattemässig disposition som är kopplad till koncernbidraget.

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 30.033 tkr. Genom tillskott i form av koncernbidrag täcks denna förlust och bolagets egna kapital ökar med 24.759 tkr och uppgår efter detta till 258.606 tkr. Förändringarna specificeras i den finansiella rapporten Förändringar i Eget kapital.

Balansomslutningen är jämförbar med föregående år.

Resultaträkningen visar en verksamhet som till sin omfattning är helt jämförbar med föregående år.

Intäktsökningarna kommer av årets hyreshöjning (+3,89% från 1 april) samt ökade förvaltningsintäkter. De senare är delvis av engångskaraktär och motsvaras av kostnader i driften.

Kostnaderna i bolaget påverkas av den allmänna prisutvecklingen samt av taxeförändringar.

Driftkostnaderna ökar till 449 kr/kvm (429 kr/kvm) vilket, förutom ovanstående, kommer av stora kostnader för värde regleringar av fordringar på avflyttade hyresgäster. Fastighetsskatten påverkas positivt med 1.277 tkr då under året avkunnade domar gynnat bolaget. Avskrivningar har under året påbörjats för ombyggnaderna av östra Gårdsten.

Bolagets driftnetto har ökat till 152 kr/kvm (127 kr/kvm).

Underhållskostnaderna minskar till 270 kr/kvm (307 kr). Kostnaden för underhållet är planerad och täcks av koncernbidrag även under detta år. Från nästkommande år skall bolaget täcka sina egna kostnader för underhåll.

Övriga intäkter och kostnader i rörelsen (se not 6 och 7) omfattar bl.a poster vilka tidigare rubricerats som jämförelsestörande.

Utsikter för 2005

Verksamhetsåret 2005 skall Gårdstensbostäder driva verksamheten av egen kraft. Medel till underhåll skall således genereras ur verksamheten. Bolagets hyresförhandlingar beräknas vara slutförda under februari.

I övrigt hänvisas till bolagets finansiella rapporter.

Sammandrag av verksamheten

	2004	2003	2002	2001	2000
Resultaträkning					
Hysesintäkter	139 662	133 508	103 311	86 780	80 241
Driftskostnader	-98 460	-94 367	-74 997	-72 370	-74 347
Underhållskostnader	-59 208	-67 483	-59 721	-40 583	-1 106
Fastighetsskatt	-1 750	-1 852	-2 455	-2 014	-2 794
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-9 291	-9 456	-4 689	-3 076	-1 177
Rörelseresultat	-36 595	-51 144	-50 393	-43 154	-147 093
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-7 122	-8 471	-10 243	-9 732	-8 858
Övriga intäkter i rörelsen	1 751	1 943	1 471	2 079	4 403
Övriga kostnader i rörelsen	-5 257	-6 617	-4 140	-5 233	-144 700
Finansnetto	-5 377	-7 019	-2 985	-449	-2 298
Finansiella poster hänförliga till skulder	-8 644	-9 304	-5 027	-2 911	-2 883
Resultat efter finansnetto	-41 972	-58 163	-53 378	-43 603	-149 391
Balansräkning					
Fastigheter	425 349	355 735	357 349	130 287	114 710
Övriga anläggningstillgångar	114 254	124 652	108 252	119 123	108 204
Omsättningstillgångar	88 459	125 588	122 928	78 945	202 051
Eget kapital	258 606	233 847	186 255	145 405	136 601
Avsättningar	21 044	48 709	106 120	132 585	145 217
Låneskuld	270 000	241 900	240 999	0	97 000
Rörelseskulder	70 766	73 873	47 509	50 365	46 147
Balansomslutning	628 062	605 975	588 529	328 355	424 965
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	196 200	196 277	197 545	146 922	160 662
Lokalyta, kvm	23 121	23 121	22 185	18 720	18 109
Lägenheter, antal	2 694	2 695	2 707	1 997	2 227
Parkeringsplatser, antal	1 972	1 972	1 960	1 374	2 016
Investeringar	57 826	7 489	231 671	18 171	77 661
Taxeringsvärden	634 010	537 075	537 075	381 789	327 705
Finansiering					
Soliditet (%)	41	39	32	44	32
Räntetäckningsgrad (ggr)	5	6	15	89	63
Skuldsättningsgrad (ggr)	1	1	1	0	1
Räntebidrag	3 089	2 090	1 989	1 562	49
Räntebidrag (kr / kvm)	14	10	9	9	0
Genomsnittlig låneränta (%)	4	4	4	4	4
Kassaflöde, exkl investeringar	-32 681	-48 707	-48 689	-40 527	-148 214
Lönsamhet					
Direktavkastning inkl räntebidrag (%)	-6	-11	-12	-30	-127
Direktavkastning exkl räntebidrag (%)	-6	-12	-13	-31	-127
Avkastning på totalt kapital (%)	-5	-7	-10	-10	-2
Avkastning på eget kapital (%)	-16	-25	-31	-29	-12
Personal					
Medelantal anställda	30	32	32	26	29
Sjukfrånvaro (%)	4,2	9,8	3,7	-	-

	2004	2003	2002	2001	2000
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter (kr / kvm)	692	664	643	634	626
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm)	-51	-57	-76	-182	-189
Medelhyra lokaler (kr / kvm)	604	587	548	574	560
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm)	-143	-72	-67	-62	-148
Driftkostnader (kr / kvm)	-449	-430	-407	-437	-416
Underhållskostnader (kr / kvm)	-270	-308	-324	-245	-6
Centrala kostnader (kr / kvm)	-32	-39	-56	-59	-50
Driftnetto (kr / kvm)	152	127	101	62	60
Vakansgrad lägenheter, %	1	1	3	4	12
Vakansgrad lokaler, %	15	8	6	2	11
Utfall balanserat styrkort					
NBI, NöjdBoendeindex	60	62	65	66	63
NMI, NöjdMedarbetarindex	66	66	64	-	-
Inflytande	59	64	67	68	66
Miljö	60	63	63	65	58
Fastighetsresultat (exkl utökat underhåll)	19 696	17 352	7 396	-14 678	-6 791

Definitioner

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Låneskuld i förhållande till eget kapital

Direktavkastning

Rörelseresultat exklusive avskrivningar i relation till fastigheternas värde

Avkastning på eget kapital

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

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exkl avskrivningar i relation till företagets finansnetto

Kassaflöde exkl investeringar

Resultat efter finansnetto plus avskrivningar

Avkastning

Resultat efter finansiella poster i relation till fastigheternas värde

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster, plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder, exkl övriga intäkter och kostnader i rörelsen, i % av genomsnittlig balansomslutning

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

Driftöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl utökat underhåll.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2004	2003
Intäkter			
Hysesintäkter	2	139 662	133 508
Förvaltningsintäkter	3	3 080	1 651
Summa intäkter		<u>142 742</u>	<u>135 159</u>
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-98 460	-94 367
Underhållskostnader		-59 208	-67 483
Fastighetsskatt		-1 750	-1 852
		<u>-159 418</u>	<u>-163 702</u>
Driftunderskott		-16 676	-28 543
Av- och nedskrivningar i förvaltningen		<u>-9 291</u>	<u>-9 456</u>
Bruttoresultat		-25 967	-37 999
Centrala kostnader	5	-7 122	-8 471
Övriga intäkter i rörelsen	6	1 751	1 943
Övriga kostnader i rörelsen	7	<u>-5 257</u>	<u>-6 617</u>
Rörelseresultat	8, 9	-36 595	-51 144
Finansnetto	10	<u>-5 377</u>	<u>-7 019</u>
Resultat efter finansiella poster		-41 972	-58 163
Skatt på årets resultat	11	<u>11 939</u>	<u>15 755</u>
Årets resultat		-30 033	-42 408

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	375 695	326 015
Investering på annans fastighet	13	-	0
Inventarier	14	631	864
Pågående nyanläggningar	15	49 023	28 856
Summa materiella anläggningstillgångar		425 349	355 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Hyresgäst Anpassning av lokaler	16	790	1 858
Uppskjutna skattefordringar	17	113 464	122 794
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 254	124 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		591	1 349
Fordringar hos koncernföretag	18	76 097	108 656
Övriga fordringar		1 360	1 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 047	1 530
Summa kortfristiga fordringar		80 095	113 087
Kassa och bank		8 364	12 501
SUMMA TILLGÅNGAR		628 062	605 975

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		287 439	275 055
Årets resultat		-30 033	-42 408
Summa fritt eget kapital		257 406	232 647
Summa eget kapital		258 606	233 847
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		7 646	7 646
Summa obeskattade reserver		7 646	7 646
Avsättningar			
Avsättning för framtida åtgärder	20	21 044	48 709
Summa avsättningar		21 044	48 709
Låneskulder, räntebärande			
Skulder till kreditinstitut	21	270 000	170 000
Skulder till koncernföretag		0	71 900
Summa låneskulder		270 000	241 900
Rörelseskulder, ej räntebärande			
Leverantörsskulder	22	46 376	26 454
Skulder till koncernföretag		758	887
Skatteskulder		3 807	26 560
Övriga kortfristiga skulder		191	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	19 634	19 960
Summa rörelseskulder		70 766	73 873
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		628 062	605 975
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	30	320 000	170 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		196	204

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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	<u>1 000</u>	<u>200</u>	<u>232 647</u>
Ingående balans 2004-01-01	1 000	200	232 647
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			76 100
Skatteeffekt kapitalöverföringar			-21 308
Årets resultat			-30 033
Utgående balans 2004-12-31	<u>1 000</u>	<u>200</u>	<u>257 406</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2004	2003
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-36 595	-51 144
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	24	9 391	10 264
Erhållen ränta		178	195
Erlagd ränta		-9 311	-8 852
Erhållna räntebidrag		2 097	2 145
Betald skatt		-22 792	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-57 032	-47 392
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	25	-26 642	-16 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 674	-63 919
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-57 826	-43 196
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 229	- 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 055	-43 649
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		1 068	1 068
Upptagna lån		100 000	6 900
Amorteringar		-71 900	-5 999
Kapitalöverföring		108 424	118 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		137 592	120 069
Årets kassaflöde		-4 137	12 501
Likvida medel vid årets början	26	12 501	-
Likvida medel vid årets slut	26	8 364	12 501
Outnyttjade kreditlöften		50 000	50 000
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-229 399	-240 999
Ökning / minskning av räntebärande låneskuld		-28 100	- 901
Minskning / ökning av likvida medel		-4 137	12 501
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-261 636	-229 399

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

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

Nya rekommendationer

Från och med räkenskapsåret 2004 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR29, Ersättningar till anställda. Tillämpningen av rekommendationen har inte haft någon påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning under 2004, då förmånsbestämda pensionsplaner i juridisk person skall redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

Den 1 januari 2004 utgick jämförelsestörande poster ur resultaträkningens uppställningsform. Denna typ av poster redovisas istället under respektive resultatbegrepp. Förekommande poster är:

Nedskrivningar och återförda nedskrivningar, vilka redovisas under av- och nedskrivningar i förvaltningen, samt, återvunnen fastighetsskatt, vilken redovisas under fastighetsskatt. Utfall för 2003 har räknats om efter denna princip.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyror 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 planliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader.

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. T.o.m 2004 år har värdering dock skett av fastigheterna som en enhet.

Inventarier

Dessa anläggningstillgångar 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.

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är 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. Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis vilken bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

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	2004	2003
Bostäder	125 614	119 530
Lokaler	10 655	11 068
Övrigt	3 393	2 910
	<u>139 662</u>	<u>133 508</u>

Av bolagets hyresavtal förfaller 93 % (93 %) inom 1 år. Resterande avtal förfaller inom 5 år.

Not 3 Förvaltningsintäkter	2004	2003
Parkeringsintäkter	402	382
Löneadministration	81	304
Kravavgifter	212	267
Ersättning utvärderingar	897	0
Övrigt	1 488	698
	<u>3 080</u>	<u>1 651</u>

Ersättningar för utvärderingar avser bygg- och energiutvärderingar av solhusprojekten. Övrigt avser i huvudsak fakturering på avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration.

Not 4 Driftkostnader	2004	2003
Värme	24 108	23 492
El	11 044	11 851
Vatten	5 620	5 708
Renhållning	5 484	5 381
Fastighetsskötsel	10 878	6 904
Reparationer / löpande underhåll	14 816	16 431
Driftsadministration	13 567	16 044
Konsulter fastighetsförvaltning	1 197	1 068
Trygghet & Säkerhet	2 092	2 317
Övrigt	9 654	5 171
	98 460	94 367

Not 5 Centrala kostnader	2004	2003
Centrala kostnader	6 296	7 556
Avskrivningar i centrala kostnader	100	100
Koncernadministration	726	815
	7 122	8 471

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

Arvode till vald revisionsbyrå

I centrala kostnader ingår revisionsarvoden enligt nedan.

	2004	2003
Arvoden till vald revisionsbyrå Revision	85	109
Arvode till lekmannarevisorer samt biträden	69	121

Arvode till vald revisionsbyrå avser Deloitte & Touche AB.

Not 6 Övriga intäkter i rörelsen	2004	2003
Trygghetsgruppen lönebidrag / anställningsstöd	345	1 943
Ersättning från Boverket för utredningsarbete	1 406	0
	1 751	1 943

Trygghetsgruppen erhöll under 2003 stöd från storstadssatsningen. Under 2004 har sådant stöd ej erhållits. Ersättningen från Boverket avser utredningen om förutsättningarna för självbyggeri i kooperativ hyresrätt.

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen	2004	2003
Driftgaranti snabbuss 173	950	1 000
Arbete och försörjning	503	496
Trygghetsgruppen	1 901	2 965
Utvecklings- och utredningsprojekt	1 903	1 448
Utrangering av anläggning på annans mark	0	708
	<u>5 257</u>	<u>6 617</u>

I utvecklings- och utredningsprojekten ingår juridiska ärenden av principiell natur, barn och ungdomssatsningar, samt utredningar.

Not 8 Personalkostnader	2004	2003
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	797	777
Övriga anställda	9 064	8 989
	<u>9 861</u>	<u>9 766</u>
Pensionskostnader		
VD	410	289
Övriga anställda	869	804
	<u>1 279</u>	<u>1 093</u>
Övriga sociala kostnader	3 642	3 706
	<u>4 921</u>	<u>4 799</u>

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare **Principer**

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

Arbetsstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av 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	59	0	0	59
Styrelsesuppleanter	0	0	0	0
Verkställande direktör	738	43	410	1 191
Övr. ledande befattningshavare	1 388	75	291	1 754
	<u>2 185</u>	<u>118</u>	<u>701</u>	<u>3 004</u>

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:

	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
Övr. ledande befattningshavare	1 339	78	260	1 677
	<u>2 069</u>	<u>125</u>	<u>549</u>	<u>2 743</u>

Övriga ledande befattningshavare, tre personer (lika med föregående år), ingår i bolagets ledningsgrupp. Övriga förmåner avser bilförmån. Bolaget redovisar alla pensionsplaner som avgiftsbestämda. 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 % 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 % 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. Övriga ledande befattningshavare har inga avtal om avgångsvederlag.

Not 9 Av- och nedskrivningar	2004	2003
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	8 929	9 019
Inventarier	362	436
	<u>9 291</u>	<u>9 455</u>
Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning		
Avskrivning av inventarier	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>
Summa avskrivningar	9 391	9 555
Not 10 Resultat från finansiella poster	2004	2003
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar,		
Externa	178	195
Räntebidrag	3 089	2 090
	<u>3 267</u>	<u>2 285</u>
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	3 267	2 285
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	-939	-4 018
Räntekostnader, externa	-8 064	-5 860
Aktiverad ränta	359	574
	<u>-8 644</u>	<u>-9 304</u>
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-8 644	-9 304
Finansnetto	-5 377	-7 019

Not 11 Skatt på årets resultat

Följande komponenter ingår i bolagets skatteintäkt	2004	2003
Skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring	21 308	18 424
Aktuell skattekostnad	0	-3 761
Aktuell skattekostnad avseende tidigare år	2	-16 369
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-9 371	17 461
Redovisad skatteintäkt	<u>11 939</u>	<u>15 755</u>

Årets skatteintäkt

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

	2004	2003
Redovisat resultat före skatt	-41 972	-58 163
Skatt enligt gällande skattesats 28%	11 752	16 286
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / avdragsgilla intäkter / kostnader	187	-531
Redovisad skatteintäkt	<u>11 939</u>	<u>15 755</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2004	2003
Avkastningsvärde	550	430
(i Mkr)	78	43
Ingående balans	46	77
Investeringar		
Värdeökning		
Utgående balans	<u>674</u>	<u>550</u>

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 2005 använts.

Hyrorna bedöms sedan följa den allmänna prisutvecklingen, som bedömts uppgå till 2% per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 413 (400) kr/kvm och för lokaler till 343 (330) kr/kvm.

Dessa kostnader beräknas f.n öka med 2,25% (2,25%) per år.

Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bolaget är 8,75 % (9,0%). För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 1,25-1,75% (1,25-1,75%)

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut. Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 140 Mkr (134 Mkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till - 161 Mkr (-166 Mkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 78 Mkr (43 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 674 Mkr (550 Mkr).

Mark	2004-12-31	2003-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 198	45 198
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>45 198</u>	<u>45 198</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-45 198	-45 198
Återförd nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-45 198</u>	<u>-45 198</u>
Utgående planenligt restvärde	0	0
Taxeringsvärde	59 218	59 218

Akkumulerade värden har övertagits från de koncernföretag från vilka fastigheterna har förvärvats.

Byggnader	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	734 679	692 846
Inköp	-	-
Omklassificering	58 609	41 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>793 288</u>	<u>734 679</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-291 575	-256 575
Årets nedskrivning	0	-35 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-291 575</u>	<u>-291 575</u>
Ingående avskrivningar	-117 089	-108 070
Årets avskrivningar	-8 929	-9 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-126 018</u>	<u>-117 089</u>
Utgående planenligt restvärde	375 695	326 015
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	375 695	326 015
Taxeringsvärde	457 338	477 857
Det skattemässigt bokförda värdet på fastigheterna är	702 761	660 226

Akkumulerade värden har övertagits från de koncernföretag från vilka fastigheterna har förvärvats.

Årets omklassificering avser

Solhus 2	Gårdsten 12:15		1 334	27 700
Finska seniorboendet	Gårdsten 12:15		2 173	14 355
Salviagatan Höghus	Gårdsten 10:10		50 000	0
Salviagatan	Gårdsten 10:10		4 626	1 200
Gårdstens Centrum	Gårdsten 6:3		476	-53
Solhus 1	Gårdsten 1:4	Erhållet bidrag	0	-1 369
			<u>58 609</u>	<u>41 833</u>

Årets nedskrivning avser

Saffrans / Timjansgatan	Gårdsten 3:13		0	-34 465
Affärsbyggnad	Gårdsten 7:2		0	-535
			<u>0</u>	<u>-35 000</u>

Not 13 Investering på annans fastighet

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	945
Utrangering	0	- 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående avskrivningar	0	- 237
Utrangering	0	237
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående planenligt restvärde	-	0

Odlingslotter på förhyrd mark utrangerades föregående år.

Not 14 Inventarier

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 295	4 842
Inköp	229	453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 524</u>	<u>5 295</u>
Ingående avskrivningar	-4 431	-3 895
Årets avskrivningar	- 462	- 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 893</u>	<u>-4 431</u>
Utgående planenligt restvärde	631	864

Not 15 Pågående nyanläggningar	2004-12-31	2003-12-31
Ingående balans	28 856	27 493
Under året nedlagda kostnader	78 776	43 196
Nedskrivning	-	-
Omklassificering	-58 609	-41 833
Utgående balans	<u>49 023</u>	<u>28 856</u>

Vid årsskiftet pågående arbeten består av följande objekt:

Pantbrevskostnader	447	-
Östra Gårdsten etapp 2 Gårdsten 4:16 / 10:10	48 576	28 856
	<u>49 023</u>	<u>28 856</u>

Omklassificering har gjorts till byggnader (se not 13).

Östra Gårdsten etapp 2 avser aktivering av den del av byggnationen som ej täcks ur reservationer eller av planerat underhåll. Totalt nedlagt är 230.357 tkr. Nedskrivning har gjorts med 5.000 tkr (se även not 20).

Under året har i Östra Gårdsten etapp 2 räntor om 309 tkr (574 tkr) aktiverats.

Not 16 Hyresgästanpassning lokaler	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 858	2 926
Amortering	-1 068	-1 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>790</u>	<u>1 858</u>

Hyresgästanpassningen, som övertagits i samband med fastighetsförvärven, amorteras under resterande kontraktstid. Amorteringen 2005 är klassificerad som kortfristig fordran.

Not 17 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:

	2004-12-31	2003-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Lokalanpassningar	-520	-819
Uppskjutna skattefordringar		
Anläggningstillgångar	106 692	108 503
Avsättning till omstruktureringsreserv etapp 2	7 292	15 110
Uppskjutna skattefordringar, netto	<u>113 464</u>	<u>122 794</u>

Not 18 Fordringar hos koncernföretag	2004-12-31	2003-12-31
Moderbolaget avseende kapitalöverföring	76 100	108 424
Övrigt	- 3	232
	<u>76 097</u>	<u>108 656</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna räntebidrag	1 147	155
Förutbetald försäkring	651	618
Förutbetald kabel-tv	0	308
Stöd till Trygghetsgruppen	0	400
Övrigt	249	49
	2 047	1 530

Not 20 Avsättning för framtida åtgärder	2004-12-31	2003-12-31
Nedmonteringskostnader (del av Gårdsten 10:10 och 4:16)	21 044	48 432
Reservation för ej genomförd obligatorisk ventilationskontroll	0	277
	21 044	48 709

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
För arbeten utförda 2004	27 388

Kvarstående avsättning bedöms vara i nivå med kvarvarande arbeten.

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 togs i anspråk 2004.

Not 21 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i Mkr	2004-12-31		2003-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	270	276	170	171
Skuld till moderbolag	0	0	72	72
	270	276	242	243

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2004 en genomsnittlig återbetalningstid på 3,9 år (3,2år).

Kreditportföljens förfallostruktur i Mkr	Förfalloår	2004-12-31	
			Andel
	2005	0	0%
	2006	0	0%
	2007	0	0%
	2008	170	63%
	2009	100	37%
	2010-	0	0%

Not 22 Skuldernas förfallotider

Samtliga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna räntekostnader	551	1 218
Upplupna sociala avgifter	913	880
Upplupna personalkostnader	1 309	1 390
Upplupna kostnader för underhåll	625	3 678
Upplupna kostnader för el, värme o likn	3 433	2 904
Förutbetalda hyresintäkter	10 679	7 765
Övrigt	2 124	2 125
	<u>19 634</u>	<u>19 960</u>

Not 24 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	2004-12-31	2003-12-31
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	9 391	9 556
Realisationsförlust	0	708
	<u>9 391</u>	<u>10 264</u>

Not 25 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2004-12-31	2003-12-31
Minskning / ökning av kortfristiga fordringar	1 660	110
Minskning av avsättningar	-27 665	-22 411
Ökning av rörelseskulder	- 637	5 774
	<u>-26 642</u>	<u>-16 527</u>

Not 26 Likvida medel

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

Not 27 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 erhålla kostnadseffektiv finansiering. Respektive dotterbolag har en finanspolicy inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicyn. Finanspolicyn 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 ränteexponeringen, liksom för exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för bolagets resultat. Finanspolicyn 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% av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden. Den 31 december 2004 var den genomsnittliga löptiden för bolagets ränteexponering 1,7 år (3,4 år) med 54 % (26%) av exponeringen inom den närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,7 och 3,4 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen samt den genomsnittliga räntan.

Nettoexponering avseende lån och placeringar, 2004-12-31

	Belopp, Mkr	Nominell ränta %
2005:1	-142	2,57
2005:2		
2005:3		
2005:4		
2006		
2007		
2008	-120	4,85
2009		
2010		
2011		
2012		
2013-20xx		
Totalt	-262	3,62

I ovanstående tabell har på närmaste räntekonverteringsdag inkluderats såväl befintliga fasträntelån som lån till rörlig ränta.

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen uppgår till 3,60 % (4,40%).

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. Finanspolicyn 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 outnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Bolagets likvida tillgångar uppgick till 8.364 tkr vid utgången av 2004.

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 2004 till - 5.377 tkr (- 7.019 tkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 3.089 tkr (2.090 tkr). Några kostnader för pensionskulder, periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner eller förtidslösta lån finns ej. Bolagets kostnadsräntor har minskats med 309 tkr (574 tkr) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggtiden. Till följd av bolagets investeringar har bolagets lånevolym ökat med 28 Mkr under 2004. Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2004 till 3,89 % (3,77 %). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 2,50% (2,89 %).

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 2004 276 Mkr enligt denna värderingsmetod, vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp om 270 Mkr. För 2003 var motsvarande siffror 243 respektive 242 Mkr.

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 2004 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en (1) procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2005-2007, Mkr

	2004	2005	2 006	2 007
Räntenivå 2004-12-31	-5	-10	- 10	- 10
Ränta + 1%		-11	- 11	- 11
Ränta - 1%		-9	- 9	- 9

Kreditportföljens räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kreditportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2004-12-31. För att bedöma portföljens räntekänslighet har beräkning skett med förändring av marknadsräntorna på en (1) procentenhet.

Kreditportföljens räntekänslighet 2004-12-31, Mkr

Ränteantagande	Kreditportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde
Räntenivå 2004-12-31	-270	-276
Ränta + 1%		- 271
Ränta - 1%		- 280

Not 28 Medeltal anställda, könsfördelning samt sjukfrånvaro

		2004	2003
Medeltal anställda	Kvinnor	15	15
	Män	15	17
		30	32
Företagsledningens könsfördelning			
	Styrelse		
	Kvinnor	4	4
	Män	4	4
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	2	2
	Män	2	2
Sjukfrånvaro	Kvinnor	6,3%	13,4%
	Män	3,1%	5,8%
	29 år och yngre	5,7%	2,0%
	30-49 år	2,0%	7,3%
	50 år och äldre	8,0%	16,4%

Bolagets totala sjukfrånvaro uppgår till 4,2% (9,8%).

Av bolagets totala sjukfrånvaro avser 55% (78%) frånvaro av en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 29 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Moderbolag i den koncern där Gårdstensbostäder är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 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 %

	2004	2003
Intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5%	6%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3%	3%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	29%	30%

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 30 Ställda säkerheter

Som säkerhet för krediter hos Nordea om 320.000 tkr har pantbrev i bolagets fastigheter lämnats.

Not 31 Händelser efter balansdagen

Under perioden 1 januari till 8 februari har uppgörelse träffats med Göteborgs Egnahems AB, som är ett systerbolag, om försäljning av en obebyggd del av Gårdsten 10:10.

Balans och resultaträkning fastställs på ordinarie bolagsstämma den 14 mars 2005.

Angered den 8 februari år 2005

Kurt Eliasson
Ordförande

Nasra Ahmed

Charley Buyondo

Margareta Svensson

Toni Tawil

Jela Majdandzic

Stina Fransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9 februari 2005.

DELOITTE & TOUCHE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 8 februari år 2005.

Lars Svensson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Björn Johnson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gårdstensbostäder AB
Organisationsnummer 556536-0277

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Gårdstensbostäder AB för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 9 februari 2005-02-23

DELOITTE & TOUCHE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i
Gårdstensbostäder AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556536-0277

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2004. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen 11 kap. 4 §, kommunallagen och god revisionssed 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.

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 2005-02-08

Björn Johnson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars Svensson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Fastighetsbestånd 2004-12-31

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	area	Lokaler area	Total area	Taxerings- värde	Upplåtelse- form
Gårdsten 1:4 Kanelgatan / Solhus 1	1984	255	18 717		18 717	65 000	Äganderätt
Gårdsten 4:16 Muskotgatan	1971-72	545	40 438	898	41 336	121 548	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1970-71	437	32 616	4 262	36 878	101 346	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1970-72	723	52 005	6 113	58 118	158 449	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1969-71	734	52 424	1 118	53 542	153 129	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1969-71			430	430	767	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989			9 350	9 350	31 457	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	1974			950	950	2 314	Arrende
		2 694	196 200	23 121	219 321	634 010	



Gårdstensbostäder, Kastanjgården 3, 424 39 Angered
Telefon: 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01
E-post: gbg@gardstensbostader.goteborg.se
Hemsida: www.gardstensbostader.se