



Årsredovisning 2005

Gårdstensbostäder AB

Gårdstensbostäder AB

Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsåret 2005

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet.....	3
Förvaltningsberättelse.....	4-9
Finansiella rapporter	
- Sammandrag av verksamheten.....	10-11
- Resultaträkning.....	12
- Balansräkning.....	13-14
- Förändringar i Eget Kapital.....	15
- Kassaflödesanalys.....	16
- Noter.....	17-32
Revisionsberättelse.....	33
Granskningsrapport.....	34
Fastighetsförteckning.....	35

Om inget särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

VD har ordet

2005 – ett framgångarnas år

Gårdstensbostäder har fått belöningar av olika slag under tidigare år, men inget år går upp mot 2005 när det gäller digniteten på vunna priser och uppskattning i media. Det prestigefyllda World Habitat-priset som i hård internationell konkurrens erövrades av solhusen i Gårdsten har aldrig tidigare tilldelats ett svenskt företag. Kvinnors Byggforums rospris var ett erkännande åt vår ambition att bryta ner fördomar om livet i ett miljonprogramområde. Lägg därtill det positiva intresse och den respekt för Gårdstens omdaning som kom till uttryck i tidningar, radio och TV under utställningen Bo i Göteborg, så finns det fog för att beteckna 2005 som ett framgångarnas år.

Det återstår förstås åtskilligt att göra innan den vision vi arbetar mot kan sägas vara förverkligad. Framförallt måste vi fortsätta att verka för en förbättring av den sociala servicen i området – skola, kommunikationer, sjukvård. Men det känns skönt att få omvärldens bekräftelse på att vi arbetar åt rätt håll. Den upprustning av stadsdelens fastigheter och den miljöförnyelse som inleddes 1997 är till största delen slutförd. Vi bemödade oss att kunna visa upp en färdigombyggd stadsdel vid boutställningen i månads-skiftet augusti-september och besökarnas intresse, inte minst för de senast färdigställda lägenheterna i östra Gårdsten, var kvitto på att vi gjorde rätt.

Samarbetet med Egnahemsbolaget och satsningen på nya småhus på Salviaterrassen var också ett lyckat drag. Publikreaktionerna visade tydligt att det har varit riktigt att sträva mot en ökad variation i bebyggelsen i området.

Samtidigt har vi fortsatt arbetet med att utveckla vår egen effektivitet som bolag. Resultaten kan avläsas i bl a undersökningarna om kundnöjdhet och hyresgästinflytande. Gårdstensbostäder är vid ingången till 2006 ett bolag i gott skick. Med ombyggnader och renovering har fastighetsvärdena stigit avsevärt. Vi har en väl genomtänkt och stabil organisation med decentralisering som norm. Vi har ett väl fungerande system för att lyssna in de boendes önskemål. Delaktighet har varit en framgångsformel för oss under de intensiva förändringsskedena och den värnar vi om. Därför lägger vi stor vikt vid den lokala kommunikationen.

Kostnadsjakten fortsätter. Så långt det är möjligt försöker vi begränsa energikostnadsökningarna; framförallt vill vi ge hyresgästerna möjlighet att själva påverka kostnaderna. Vi fortsätter också att sänka kostnaderna för underhållsarbeten och tar till vara besparingsmöjligheter i styrningen av ombyggnadsprocesser och genom direktinköp av produkter och tjänster. Gårdstensbostäder är lite av pionjär med sitt starka engagemang i byggherrerollen.

Årsredovisningen för 2005 är den sista som jag signerar som vd för Gårdstensbostäder. Under våren 2006 övergår jag till nya uppgifter. Jag gör inget försök att här summera de gångna åren, när jag nu säger tack och adjö. Men det vore fel att dölja den stolthet jag känner över Gårdstens förvandling från nerslitet miljonprogramområde till en modern och vital del av Göteborg. Jag vet och fick i hög grad det bekräftat under boutställningen att de många som har bidragit till förnyelsen – medarbetare, hyresgäster, leverantörer, anlitad expertis – delar denna känsla av stolthet. Jag önskar självfallet att den ska bestå och bli ytterligare motiverad under år som kommer.

Stina Fransson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2005.

Verksamhet

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 åren krävt en omfattande upprustning och denna har fortgått under 2005 med omfattande ombyggnader i östra 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 under åren möjliggjorts genom finansiellt stöd från ägarna. Målet har dock varit att företaget fr o m år 2005 klarar ett positivt resultat. Det målet har uppnåtts.

Bolaget skall bidra till arbetet för bl a följande kommunövergripande mål som ska realiseras; resande med kollektivtrafik och cykel ska öka, det ska byggas 8.000 nya bostäder under mandatperioden, sjukfrånvaron ska minska och medarbetarnas nöjdhet (NMI) skall öka, el-effektiviteten ska öka och förbrukningen av fossila bränslen ska minska. Dessutom ska rekryteringar till kommunens verksamheter bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg, ett mål som bolaget tydligt uppfyller.

Affärsidé, vision och strategier

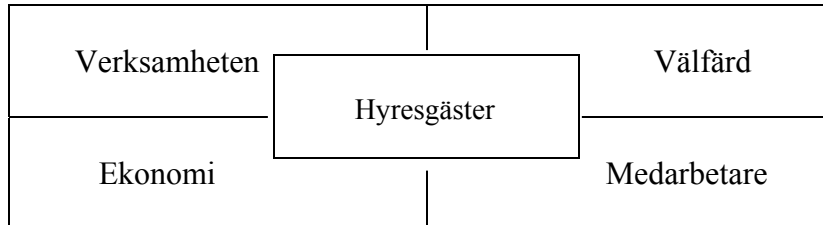
I den av styrelsen antagna visionen för Gårdsten 2007 sammanfattas bolagets strävanden på följande sätt:

”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. Resultaten finns att läsa under "Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret".



Organisation

Gårdstensbostäder har en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar. Närhet till och kommunikation med hyresgästerna är utgångspunkten i organisationens utformning. Därför har de nio huscheferna, som är direkt underställda vd, långtgående befogenheter och ansvar.

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Den i särklass största och för företaget viktigaste händelsen under 2005 var vår medverkan i den stora utställningen "Bo i Göteborg 2005". Utställningen omfattade Gårdsten, Norra Älvstranden och Amhult i Torslanda och pågick i 11 dagar under augusti/september.

På tema "Miljonprogrammets nya ansikte" visade Gårdsten upp resultatet av åtta års förändrings- och utvecklingsarbete i stadsdelen. Gensvaret från 1000-tals göteborgare, branschfolk, media m fl var otroligt positivt. Attitydundersökning bland besökarna visade att hela 75 % fått en ändrad och positiv uppfattning om Gårdsten. En medieanalys visade att Gårdsten var det område som fick störst uppmärksamhet och var mest i fokus.

På samtliga bomässor delar Kvinnors Byggforum ut ros- och rispris. Gårdsten erhöll ros-priset under Bo i Göteborg 2005. Motiveringen var bl a att Gårdsten inger hopp för fortsatt förnyelse av miljonprogramsområden.

Utfallet av boutställningen är en milstolpe av avgörande betydelse för företaget och dess kommande strategier.

De sedan tidigare prisbelönda solhusen i västra Gårdsten tilldelades ännu ett prestigefyllt pris. Som första projekt i Sverige fick solhusen "World Habitat Award", instiftat av BSHF, Building and Social Housing Foundation i Storbritannien. Priset delas ut för nyskapande bostadsprojekt i samarbete med UN Habitat.

Ombyggnad och underhåll

Förnyelsen av östra Gårdsten har pågått i fem år och gick in i sin slutfas under 2005. Samtliga fyra höghus på Muskotgatan stod klara till Boutställningen. Likaså låghusen som fått fasaderna renoverade och målade.

På Muskotgatan har 59 lägenheter i fem trappuppgångar omformats till sk seniorlägenheter. Totalt har bolaget därmed 106 seniorlägenheter som samtliga varit

mycket eftersökta. Åtta nya ungdomslägenheter har även tillkommit i samband med ombyggnationen på Muskotgatan.

På Salviagatan, östra Gårdsten har miljöupprustningen på gårdarna blivit klar. De fyra gårdshusen har renoverats och den s k Spanska trappan som leder ner till nya småhusområdet på Salviaterrassen har färdigställts.

I västra Gårdsten har individuell mätning av el och värme startats i solhusområde 2 (245 lägenheter).

Kvalitetsmätning

Samtliga bolag inom Framtiden-koncernen gör genom enkäter årliga kvalitetsmätningar för att få kännedom om hur hyresgästerna värderar olika delar av boendet. Resultatet 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 2005 är 63 (60) och Fastighetsägarbetyget är 63 (63).

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 och förbättringar av gårdsmiljöerna är exempel på områden som hyresgästerna engagerat sig i under året och som resulterat i att staketbyggen har utförts av hyresgästerna.

Inför ombyggnaden av gårdarna i östra Gårdsten har mobiliseringsmöten genomförts med vuxna och barn på både Salviagatan och Muskotgatan.

Barn och ungdom

Omfattande barn- och ungdomsverksamhet har bedrivits i bolagets regi under året.

Filmvisningar, skidresa, bowling, biobesök och musikkurser är exempel på barn- och ungdomsaktiviteter under året.

Uthyrning

Hyresförhandlingarna för 2005 resulterade i att hyrorna höjdes med i genomsnitt 3,23 % fr o m april månad. Vakansgraden för tillgängliga lägenheter var 1,7 % vid årsskiftet 2005/2006, vilket motsvarar 46 lägenheter.

Samarbetet har fortsatt med företag som rekryterar personal till Göteborg, bl a Göteborgs Spårvägar, Scania-Bilar Väst AB i Hisings-Kärra samt Bodycote i Angered är några exempel.

Gårdstensbostäder har under året utformat speciella lägenheter för såväl ungdom som seniorer. Lägenheterna har varit eftertraktade med många sökande.

Tryggt och lugnt

Både tekniska åtgärder och samverkansprojekt har genomförts under året för att öka tryggheten i stadsdelen. På Muskotgatan har källare sektionerats och passersystem i gemensamma utrymmen installerats. Trygghetsgruppens arbete och samverkan med en rad aktörer i brottsförebyggande rådet är andra insatser som fortgått. En grupp hyresgäster har startat Nattvandrare i norra Gårdsten. I samarbete med Park- och naturförvaltningen har gallring gjorts i buskage mot Dalen.

Boendeservice

Servicefunktionerna har utvecklats i området. Arbetslösa hyresgäster har som tidigare fått hjälp att hitta jobb. Under året har bolaget förmedlat 126 arbeten. 80 personer har fått sommarjobb i Gårdsten. 29 hyresgäster fick jobb under Boutställningen, varav 21 ungdomar och 8 vuxna.

Under året har gjorts omfattande åtgärder för att förbättra tillgänglighet och service till de boende. Det resulterade i att hyresgästernas Kundvärdsbetyg i NBI-undersökningen höjdes från 67 till 69.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2.695 lägenheter om 196.561 kvm (2.694 om 196.200 kvm), 22.351 kvm lokaler (23.121 kvm) samt 2.238 bilplatser (1.946).

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 420 kronor per kvm (413 kronor per kvm). Avkastningskravet är 7,75 % (8,75 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 804 Mkr att jämföra med 674 Mkr föregående år. Det bokförda värdet uppgår till högst 496 Mkr (376 Mkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 58 % (58 %).
Se finansiella rapporter not 12.

Finansiering

Vid årsskiftet var bolagets totala låneskuld 311 Mkr (270 Mkr). Skulden består av en kortfristig skuld på 41 Mkr och en långfristig på 270 Mkr (270 Mkr). Låneinstitut är Nordea. Säkerhet för krediterna är i form av pantbrev i bolagets fastigheter. Se även finansiella rapporter not 20.

Personal

Bolaget har under året haft 31 anställda (15 kvinnor och 16 män). En medveten rekrytering utifrån områdets behov innebär att de anställda talar sammanlagt 23 olika språk vilket har visat sig betydelsefullt för servicen till de boende. Sjukfrånvaron uppgår till 2,3 % (4,2 %). Av den totala sjufrånvaron är långtidssjukskrivning i år 0 % (2,3 %). Bolagets NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) har under året index 64 (66). Friskvårdsarbete har pågått under året med både bidrag till träningskort och bidrag till månatlig massage. Se även finansiella rapporter not 27.

Miljö

Bolagets långsiktiga och omfattande miljöarbete har skett främst genom satsning på solhus, något som rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet. Utrustning för individuell mätning av el, värme och vatten finns installerad i 500 lägenheter i västra Gårdsten. Installation har gjorts i ytterligare 741 lägenheter i höghusen i östra Gårdsten och kommer att sättas i drift under 2006.

1.715 hushåll, vilket motsvarar 64 % har möjlighet att källsortera sitt avfall. 558 hushåll, 21 %, har dessutom möjlighet att kompostera sitt biologiska avfall. Moloksystem har installerats på Salviagatan och körs i gång februari 2006.

84 % av lägenheterna har genomgått OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll). Återstående 16 % finns i norra Gårdsten där arbetet pågår och blir klart under 2006. Under året har uterum i höghusen i östra Gårdsten PCB-sanerats.

Ekonomi

Resultaträkningen visar en verksamhet som till sin omfattning är jämförbar med föregående år. Intäktsökningarna kommer av årets hyreshöjning (3,23 % 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.

Detta till trots har driftkostnaderna under året minskat till 436 kr/kvm (449 kr/kvm) vilket främst beror på lägre reparations- och driftadministrationskostnader. Fastigheterna i östra Gårdsten har färdigställts under året och avskrivningar har påbörjats.

Underhållskostnaderna minskar till 165 kr/kvm (270 kr/kvm). En återföring av tidigare års avsättning har gjorts och reducerat kostnaden med 8.159 tkr. Beloppet avser lägre kostnader för nedmonteringen av Lill Salvia. Exkluderat denna återföring blev underhållskostnaden 202 kr/kvm för året. Merparten av fastigheterna är genomgångna och vakanserna har minskat vilket har sänkt underhållskostnaderna. Övriga intäkter och kostnader i rörelsen (se not 6 och 7) omfattar bl.a poster vilka tidigare rubricerats som jämförelsestörande.

Bolaget redovisar för räkenskapsåret en vinst om 7.941 tkr. I resultatet ingår återföringar från tidigare års nedskrivningar och avsättningar vilket har påverkat resultatet positivt med 36.459 tkr. Bolaget har mottagit ett koncernbidrag om 13.800 tkr vilket efter avdrag för skatt påverkar bolagets egna kapital positivt.

Balansomslutningen är jämförbar med föregående år men omfördelningar har skett både bland tillgångar och skulder. Tillgångsslaget fastigheter har ökat främst beroende på färdigställandet av Etapp 2, det stora ombyggnadsprojektet av Muskot- och Salviagatan. Mot detta har koncernfordringar minskat.

På skuldsidan har de kortfristiga skulderna minskat och räntebärande låneskulder ökat.

Utsikter för 2006

Bolaget går nu in i nästa utvecklingsfas som handlar om området relation till övriga stadens liv och förutsättningar. Bolaget ska verka för att sammanlänka Gårdsten med övriga staden och se till att invånarna får samma service och förutsättningar som övriga göteborgare. Det handlar främst om välfärdsområdena vård, skola, omsorg och möjligheterna till egen försörjning.

Lagd budget för 2006 visar att Gårdstensbostäder skall driva verksamheten med ett positivt resultat. Hyresförhandlingarna för år 2006 är inte klara. Minskade vakanser, lägre drift- och underhållskostnader påverkar resultatet positivt. Under tidigare år har underhållskostnaderna varit en stor kostnad i bolaget med stora projekt som Etapp 2 och Solhusen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst		242.862.357
Årets resultat		<u>7.941.042</u>
	Kronor	250.803.399

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen överföres i ny räkning.

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

Sammandrag av verksamheten

	2005	2004	2003	2002	2001
Resultaträkning					
Hysesintäkter	147 236	140 064	133 508	103 311	86 780
Driftskostnader	-95 391	-98 460	-94 367	-74 997	-72 370
Underhållskostnader	-36 123	-59 208	-67 483	-59 721	-40 583
Fastighetsskatt	-3 269	-1 750	-1 852	-2 455	-2 014
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	18 218	-9 291	-9 456	-4 689	-3 076
Rörelseresultat	19 727	-36 595	-51 144	-50 393	-43 154
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-9 378	-7 122	-8 471	-10 243	-9 732
Övriga intäkter i rörelsen	213	1 751	1 943	1 471	2 079
Övriga kostnader i rörelsen	-3 166	-5 257	-6 617	-4 140	-5 233
Bruttoresultat	32 058	-25 967	-37 999	-37 481	-30 268
Finansiella poster hänförliga till skulder	-9 871	-8 644	-9 304	-5 027	-2 911
Finansnetto	-7 043	-5 377	-7 019	-2 985	-449
Resultat efter finansnetto	12 684	-41 972	-58 163	-53 378	-43 603
Balansräkning					
Fastigheter	495 652	375 695	355 735	357 349	130 287
Övriga anläggningstillgångar	104 857	114 254	124 652	108 252	119 123
Omsättningstillgångar	17 050	88 459	125 588	122 928	78 945
Eget kapital	252 003	258 606	233 847	186 255	145 405
Avsättningar	2 404	21 044	48 709	106 120	132 585
Räntebärande skulder	310 959	270 000	241 900	240 999	0
Rörelseskulder	48 540	70 766	73 873	47 509	50 365
Balansomslutning	621 552	628 062	605 975	588 529	328 355
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	196 561	196 200	196 277	197 545	146 922
Lokalyta, kvm	22 351	23 121	23 121	22 185	18 720
Lägenheter, antal	2 695	2 694	2 695	2 707	1 997
Parkeringsplatser, antal	2 238	1 972	1 972	1 960	1 374
Investeringar	52 573	57 826	7 489	231 671	18 171
Taxeringsvärden	646 613	634 010	537 075	537 075	381 789
Avkastningsvärde	804 000	674 000	550 000	430 000	152 000
Finansiering					
Soliditet (%)	41	41	39	32	44
Justerad soliditet	57	58	55	42	59
Räntetäckningsgrad (ggr)	0	-3	-4	-9	-13
Skuldsättningsgrad (ggr)	1	1	1	1	0
Räntebidrag	2 816	3 089	2 090	1 989	1 562
Räntebidrag (kr / kvm)	13	14	10	9	9
Genomsnittlig låneränta (%)	3	4	4	4	4
Kassaflöde, exkl investeringar	-5 534	-32 681	-48 707	-48 689	-40 527
Lönsamhet					
Direktavkastning inkl räntebidrag (%)	4	-4	-7	-13	-36
Direktavkastning exkl räntebidrag (%)	3	-5	-8	-13	-38
Avkastning på totalt kapital (%)	4	-5	-8	-11	-11
Avkastning på eget kapital (%)	5	-17	-28	-32	-31
Personal					
Medelantal anställda	31	32	32	32	26
Sjukfrånvaro (%)	2,3	4,2	9,8	3,7	-

	2005	2004	2003	2002	2001
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter brutto (kr / kvm)	717	692	664	643	634
Hysesbortfall lägenheter (kr / kvm)	-40	-51	-57	-76	-182
Medelhyra lokaler brutto (kr / kvm)	597	604	587	548	574
Hysesbortfall lokaler (kr / kvm)	-153	-143	-72	-67	-62
Driftkostnader (kr / kvm)	-436	-449	-430	-407	-437
Underhållskostnader (kr / kvm)	-165	-270	-308	-324	-245
Centrala kostnader (kr / kvm)	-43	-32	-39	-56	-59
Driftöverskott (kr / kvm)	63	-76	-130	-149	-164
Vakansgrad lägenheter, %	2	1	1	3	4
Vakansgrad lokaler, %	15	15	8	6	2
Utfall balanserat styrkort					
NBI, NöjdBoendeindex	63	60	62	65	66
NMI, NöjdMedarbetarindex	64	66	66	64	-
Inflytande	61	59	64	67	68
Miljö	63	60	63	63	65
Fastighetsresultat (exkl utökat underhåll)	26 148	19 696	17 352	7 396	-14 678

Definitioner

Fastigheter

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar

Lägenhetsyta / Lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning

Justerad soliditet

Eget kapital plus 72 % av obeskattad reserv plus 72% av övervärde fastigheter genom Summa tillgångar plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skattefordran avseende fastigheter

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Kassaflöde exkl investeringar

Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Direktavkastning

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2005	2004
Intäkter			
Hysesintäkter	2	147 236	140 064
Förvaltningsintäkter	3	1 387	2 678
Summa intäkter		148 623	142 742
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-95 391	-98 460
Underhållskostnader		-36 123	-59 208
Fastighetsskatt		-3 269	-1 750
		-134 783	-159 418
Driftnetto		13 840	-16 676
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	18 218	-9 291
Bruttoresultat		32 058	-25 967
Centrala kostnader	5	-9 378	-7 122
Övriga intäkter i rörelsen	6	213	1 751
Övriga kostnader i rörelsen	7	-3 166	-5 257
Rörelseresultat	8, 9	19 727	-36 595
Finansnetto	10	-7 043	-5 377
Resultat efter finansiella poster		12 684	-41 972
Skatt på årets resultat	11	-4 743	11 939
Årets resultat		7 941	-30 033

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	495 652	375 695
Inventarier	13	816	631
Pågående nyanläggningar	14	3 177	49 023
Summa materiella anläggningstillgångar		499 645	425 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Hyresgästpassning av lokaler	15	-	790
Uppskjutna skattefordringar	16	104 857	113 464
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 857	114 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		604	591
Fordringar hos koncernföretag	17	13 823	76 097
Övriga fordringar		790	1 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 798	2 047
Summa kortfristiga fordringar		17 015	80 095
Kassa och bank		35	8 364
SUMMA TILLGÅNGAR		621 552	628 062

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2005-12-31	2004-12-31
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		242 862	287 439
Årets resultat		7 941	-30 033
Summa fritt eget kapital		250 803	257 406
Summa eget kapital		252 003	258 606
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		7 646	7 646
Summa obeskattade reserver		7 646	7 646
Avsättningar			
	19		
Avsättning för framtida åtgärder		558	21 044
Övriga avsättningar		1 846	-
Summa avsättningar		2 404	21 044
Låneskulder, räntebärande			
	20		
Skulder till kreditinstitut		310 959	270 000
Summa låneskulder		310 959	270 000
Rörelseskulder, ej räntebärande			
	21		
Leverantörsskulder		26 295	46 376
Skulder till koncernföretag		1 380	758
Skatteskulder		-	3 807
Övriga kortfristiga skulder		449	191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20 416	19 634
Summa rörelseskulder		48 540	70 766
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		621 552	628 062
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter (för skulder till kreditinstitut)	29	320 000	320 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		201	196

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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>
Ingående balans 2005-01-01	1 000	200	257 406
Utdelning			-24 480
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			13 800
Skatteeffekt kapitalöverföringar			-3 864
Årets resultat			7 941
Utgående balans 2005-12-31	<u>1 000</u>	<u>200</u>	<u>250 803</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2005	2004
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		19 727	-36 595
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	23	-36 758	-18 274
Erhållen ränta		12	178
Erlagd ränta		-9 736	-9 311
Erhållna räntebidrag		3 693	2 097
Betald skatt		-3 807	-22 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-26 869	-84 697
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	24	-18 652	1 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45 521	-83 674
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-55 692	-57 826
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 485	- 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 177	-58 055
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		790	1 068
Upptagna lån		40 959	100 000
Amorteringar		-	-71 900
Kapitalöverföring		51 620	108 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		93 369	137 592
Årets kassaflöde		-8 329	-4 137
Likvida medel vid årets början	25	8 364	12 501
Likvida medel vid årets slut	25	35	8 364
Outnyttjade kreditlöften		9 041	50 000
Summa disponibla medel		9 076	58 364
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-261 636	-229 399
Ökning av räntebärande låneskuld		-40 959	-28 100
Minskning av likvida medel		-8 329	-4 137
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-310 924	-261 636

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29 och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41, samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden.

Under året har intäkter från parkeringsautomater på ägd mark omklassificerats från förvaltningsintäkter till hyresintäkter. Jämförelsetalen har omräknats.

Intäkter

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

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.

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.

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 den skattesats som är föreskriven eller aviserad på balansdagen.

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

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	2005	2004
Bostäder	133 261	125 614
Lokaler	10 072	10 655
Övrigt	3 903	3 795
	<u>147 236</u>	<u>140 064</u>

Av bolagets hyresavtal förfaller 95 % (93 %) inom 1 år. Resterande avtal förfaller inom 5 år.

På raden övrigt ingår parkeringsintäkter från p-automater på ägd fastighet.

Not 3 Förvaltningsintäkter	2005	2004
Löneadministration	49	81
Kravavgifter	218	212
Ersättning utvärderingar	-	897
Övrigt	1 120	1 488
	<u>1 387</u>	<u>2 678</u>

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

Not 4 Driftkostnader	2005	2004
Värme	23 508	24 108
El	10 962	11 044
Vatten	5 619	5 620
Renhållning	5 775	5 484
Fastighetsskötsel	10 580	10 878
Reparationer / löpande underhåll	12 499	14 816
Driftsadministration	13 409	13 567
Konsulter fastighetsförvaltning	916	1 197
Trygghet & Säkerhet	1 626	2 092
Övrigt	10 497	9 654
	<u>95 391</u>	<u>98 460</u>

Övrigt innehåller kostnader för Gårdstens medverkan i Bo i Göteborg 2005.

Not 5 Centrala kostnader	2005	2004
Centrala kostnader	8 498	6 296
Avskrivningar i centrala kostnader	100	100
Koncernadministration	780	726
	<u>9 378</u>	<u>7 122</u>

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

Arvode till vald revisionsbyrå

I centrala kostnader ingår revisionsarvoden enligt nedan.

	2005	2004
Arvoden till vald revisionsbyrå Revision	90	85
Arvode till lekmannarevisorer samt biträden	86	69

Arvode till vald revisionsbyrå avser Deloitte AB

Not 6 Övriga intäkter i rörelsen	2005	2004
Trygghetsgruppen lönebidrag / anställningsstöd	213	345
Ersättning från Boverket för utredningsarbete	-	1 406
	<u>213</u>	<u>1 751</u>

Föregående års ersättning från Boverket avsåg utredningen om förutsättningarna för självbyggeri i kooperativ hyresrätt.

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen	2005	2004
Driftgaranti snabbuss 173	-	950
Arbete och försörjning	586	503
Trygghetsgruppen	2 202	1 901
Utvecklings- och utredningsprojekt	378	1 903
	<u>3 166</u>	<u>5 257</u>

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

Not 8 Personalkostnader	2005	2004
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	880	797
Övriga anställda	9 487	9 064
	<u>10 367</u>	<u>9 861</u>
Pensionskostnader		
VD	2 210	410
Övriga anställda	990	869
	<u>3 200</u>	<u>1 279</u>
Övriga sociala kostnader	3 719	3 642
	<u>6 919</u>	<u>4 921</u>

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare

Principer

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

Arbetsgarerepresentanter 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	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	101	-	-	101
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	779	43	2210	3 032
Övr. ledande befattningshavare	1 400	74	351	1 825
	<u>2 280</u>	<u>117</u>	<u>2561</u>	<u>4 958</u>

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:

	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	59	-	-	59
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
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>

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.

Bolagets VD kommer att gå i pension under 2006 varför en avsättning har gjorts enligt ovan om 1.846 tkr.

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	2005	2004
Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen		
Byggnader	-9 882	-8 929
Återförda nedskrivningar i förvaltningen	28 300	-
Inventarier	-200	-362
	<u>18 218</u>	<u>-9 291</u>
Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning		
Avskrivning av inventarier	-100	-100
	<u>-100</u>	<u>-100</u>
Summa avskrivningar	18 118	-9 391
Not 10 Resultat från finansiella poster	2005	2004
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	12	178
Räntebidrag	2 816	3 089
	<u>2 828</u>	<u>3 267</u>
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	2 828	3 267
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	-	-939
Räntekostnader, externa	-9 871	-8 064
Aktiverad ränta	-	359
	<u>-9 871</u>	<u>-8 644</u>
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-9 871	-8 644
Finansnetto	-7 043	-5 377
Not 11 Skatt på årets resultat		
Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat	2005	2004
Skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring	3 864	21 308
Aktuell skattekostnad avseende tidigare år	-	2
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-8 607	-9 371
	<u>-4 743</u>	<u>11 939</u>
Skatt på årets resultat	-4 743	11 939
Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
	2005	2004
Redovisat resultat före skatt	12 684	-41 972
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-3 551	11 752
Skatt på ränteintäkt periodiseringsfond	-61	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	-1 131	187
	<u>-4 743</u>	<u>11 939</u>
Redovisad skatt på årets resultat	-4 743	11 939

Not 12 Förvaltningsfastigheter

		2005	2004
Avkastningsvärde	Ingående balans	674	550
(i Mkr)	Investeringar	56	78
	Värdeökning	74	46
	Utgående balans	<u>804</u>	<u>674</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 2006 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 394-433 (388-417) kr/kvm och för lokaler till 295-353 (296-343) 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 7,75 % (8,75%). För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,0% (1,75%)

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

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 147 Mkr (140 Mkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till - 143 Mkr (-161 Mkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 56 Mkr (78 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 804 Mkr (674 Mkr).

Gårdstensbostäders fastigheter anskaffades 1997 genom ett koncerninternt fastighetsförvärv. Bolaget övertog då de säljande bolagens avskrivningsplaner. Koncernintern omklassificering nedan avser justering, i årsbokslutet, av de övertagna bokföringsmässiga bruttovärdena så att de avspeglar bolagets anskaffningsvärde vid förvärvet. Bolaget kommer att upprätta ny avskrivningsplan from 1 januari 2006. Ursprunglig avskrivningsplan tillämpas i koncernredovisningen.

Mark	2005-12-31	2004-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 198	45 198
Årets försäljningar	-4 023	-
Koncernintern omklassificering	-41 175	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>45 198</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-45 198	-45 198
Återförd nedskrivning	4 023	-
Koncernintern omklassificering	41 175	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-45 198</u>
Utgående planenligt restvärde	0	0
Taxeringsvärde	176 672	176 672

Under året har mark styckats av från Gårdsten 10:10 och sålts till Egnahemsbolaget AB.

Byggnader	2005-12-31	2004-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	793 288	734 679	
Koncernintern omklassificering	-357 961	-	
Omklassificering från pågående nyanläggningar	106 538	58 609	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>541 865</u>	<u>793 288</u>	
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-291 575	-291 575	
Koncernintern omklassificering	256 575	-	
Återföring nedskrivning	23 300	-	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-11 700</u>	<u>-291 575</u>	
Ingående avskrivningar	-126 018	-117 089	
Koncernintern omklassificering	101 387	-	
Årets avskrivningar	-9 882	-8 929	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-34 513</u>	<u>-126 018</u>	
Utgående planenligt restvärde	495 652	375 695	
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	495 652	375 695	
Taxeringsvärde	469 941	457 338	
Det skattemässigt bokförda värdet på fastigheterna är	791 197	702 761	
Årets omklassificeringen från pågående nyanläggningar avser :			
Ombyggn Bokgården	Gårdsten 12:15	737	-
Ombyggn etagelägenheter	Gårdsten 12:15	3 329	-
Finska seniorboendet	Gårdsten 12:15	-	2 173
Pantbrev	Gårdsten 12:15	254	-
Solhus 2, Erhållet bidrag 2005	Gårdsten 12:15	-250	1 334
Salviagatan	Gårdsten 10:10	11 661	54 626
Muskotgatan	Gårdsten 4:16	90 807	-
Gårdsten Centrum	Gårdsten 6:3	-	476
		106 538	<u>58 609</u>
Återföring nedskrivning			
Saffrans- / Timjansgatan	Gårdsten 3:13	23 300	0
Not 13 Inventarier	2005-12-31	2004-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	5 524	5 295	
Försäljn/utrangering	-1 488	-	
Inköp	485	229	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 521</u>	<u>5 524</u>	
Ingående avskrivningar	-4 893	-4 431	
Försäljn/utrangering	1 488	-	
Årets avskrivningar	- 300	- 462	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 705</u>	<u>-4 893</u>	
Utgående planenligt restvärde	816	631	

Not 14 Pågående nyanläggningar	2005-12-31	2004-12-31
Ingående balans	49 023	28 856
Under året nedlagda kostnader	55 692	78 776
Återföring nedskrivning projekt Etapp 2	5 000	-
Omklassificering till byggnader	-106 538	-58 609
Utgående balans	<u>3 177</u>	<u>49 023</u>

Vid årsskiftet pågående arbeten består av följande objekt:

Molokstationer	Gårdsten 4:16 / 10:10	1 192	447
Mätvärdesinsamling	Gårdsten 4:16 / 10:10	1 985	48 576
		<u>3 177</u>	<u>49 023</u>

Östra Gårdsten etapp 2 avser aktivering av den del av byggnationen som ej täcks ur reservationer eller av planerat underhåll. Totalt nedlagt är 305.349 tkr. Återföring av tidigare nedskrivning om 5 000 tkr har gjorts. Under året har i Östra Gårdsten etapp 2 räntor om 0 tkr (309 tkr) aktiverats.

Not 15 Hyresgäst Anpassning lokaler	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	790	1 858
Omklassificering till kortfristig fordran	- 790	-1 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>790</u>

Hyresgäst Anpassningen, som övertagits i samband med fastighetsförvärven, amorteras under resterande kontraktstid.

Not 16 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:

	2005-12-31	2004-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Lokalanpassningar	-221	-520
Uppskjutna skattefordringar		
Anläggningstillgångar	94 282	106 692
Avsättning till omstruktureringsreserv etapp 2	156	7 292
Övriga temporära skillnader	10 640	-
Uppskjutna skattefordringar, netto	<u>104 857</u>	<u>113 464</u>

Not 17 Fordringar hos koncernföretag	2005-12-31	2004-12-31
Moderbolaget avseende kapitalöverföring	13 800	76 100
Övrigt	23	- 3
	<u>13 823</u>	<u>76 097</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna räntebidrag	270	1 147
Förutbetald försäkring	688	651
Förutbetald kabel-tv	310	-
Övrigt	530	249
	1 798	2 047

Not 19 Avsättningar	2005-12-31	2004-12-31
Nedmonteringskostnader (del av Gårdsten 10:10 och 4:16)	558	21 044
Avsättning pensionsåtagande	1 846	-
	2 404	21 044

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). Under 2005 har 8.158 tkr intäktförts och 12.327 används i projektet. Kvar av reserven är 558 tkr.

Ianspråket och återfört 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
För arbeten utförda 2005	12 328

Projektet slutförs under 2006.

Not 20 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i Mkr	2005-12-31		2004-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	311	315	270	276

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2005 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,5 (3,9år).

Kreditportföljens förfallostruktur i Mkr	Förfalloår	2005-12-31	
			Andel
	2006	41	13%
	2008	170	54%
	2009	100	33%

Not 21 Skuldernas förfallotider

Samtliga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna räntekostnader	687	551
Upplupna sociala avgifter	600	913
Upplupna personalkostnader	1 599	1 309
Upplupna kostnader för underhåll	220	625
Upplupna kostnader för el, värme o likn	4 648	3 433
Förutbetalda hyresintäkter	11 272	10 679
Övrigt	1 390	2 124
	20 416	19 634
Not 23 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	2005-12-31	2004-12-31
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	10 182	9 391
Upplösning nedmonteringsreserv	-8 159	-
Återföring av nedskrivning anläggningstillgång	-28 300	-
Minskning av avsättningar	-10 481	-27 665
	-36 758	-18 274
Not 24 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	2005-12-31	2004-12-31
Minskning / ökning av kortfristiga fordringar	- 97	1 660
Ökning av rörelseskulder	-18 555	- 637
	-18 652	1 023

Not 25 Likvida medel

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

Not 26 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 finanspolicyen. Finanspolicyen 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 2005 var den genomsnittliga löptiden för bolagets ränteexponering 1,1 år (1,7 år) med 61 % (54%) av exponeringen inom den närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,0 och 1,5 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen samt den genomsnittliga räntan.

Nettoexponering avseende lån och placeringar, 2005-12-31

	Belopp, Mkr	Nominell ränta %
2006:1	-191	2,05
2008	<u>-120</u>	<u>4,85</u>
Totalt	-311	3,13

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

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen uppgår till 3,17 % (3,60%).

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 35 tkr vid utgången av 2005. Disponibelt belopp är 9.076 tkr. Koncernbidraget om 13.800 utbetalas till bolaget efter årsskiftet.

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 2005 till - 7,043 tkr (- 5.377 tkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 2.816 tkr (3.089 tkr). Några kostnader för pensionskulder, periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner eller förtidslösta lån finns ej. Under 2005 har bolaget ej aktiverat några räntekostnader (309 tkr) för projekt under byggtiden.

Till följd av bolagets investeringar har bolagets lånevolym ökat med 41 Mkr under 2005.

Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2005 till 3,39 % (3,89 %). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 2,42% (2,50 %).

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 2005 315 Mkr enligt denna värderingsmetod, vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp om 311 Mkr. För 2004 var motsvarande siffror 276 respektive 270 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 2005 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en (1) procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2006-2008, Mkr

	2005	2006	2007	2008
Räntenivå 2005-12-31	-7	-10	- 10	- 8
Ränta + 1%		-11	- 11	- 10
Ränta - 1%		-8	- 8	- 6

Kreditportföljens räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kreditportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2005-12-31. För att bedöma portföljens räntekänslighet har beräkning skett med förändring av marknadsräntorna på en (1) procentenhet.

Kreditportföljens räntekänslighet 2005-12-31, Mkr

Ränteantagande	Kreditportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde
Räntenivå 2005-12-31	-311	-315
Ränta + 1%		- 313
Ränta - 1%		- 318

Not 27 Medeltal anställda, könsfördelning samt sjukfrånvaro

		2005	2004
Medeltal anställda	Kvinnor	15	15
	Män	16	15
		31	30
Företagsledningens könsfördelning			
Styrelse	Kvinnor	4	4
	Män	4	4
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	3	2
	Män	1	2
Sjukfrånvaro	Kvinnor	2,3%	6,3%
	Män	2,3%	3,1%
	29 år och yngre	5,3%	5,7%
	30-49 år	1,7%	2,0%
	50 år och äldre	1,7%	8,0%

Bolagets totala sjukfrånvaro uppgår till 2,3 % (4,2 %).

Av bolagets totala sjukfrånvaro avser 0 % (2,3%) frånvaro av en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Not 28 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 %

Intäkter	2005	2004
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5%	5%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4%	3%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	31%	29%

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

Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Not 29 Ställda säkerheter

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

Not 30 Händelser efter balansdagen

Till ny VD för bolaget har utsetts Katarina Ahlqvist som tillträder tjänsten i mars 2006.
I övrigt har inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.
De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2006.

Angered den 9 februari år 2006

Kurt Eliasson
Ordförande

Nasra Ahmed

Charley Buyondo

Roland Smith

Toni Tawil

Jela Majdandzic

Jörgen Jeppsson

Stina Fransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9 februari 2006.

DELOITTE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 9 februari år 2006.

Lars Svensson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Björn Johnson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB
Organisationsnummer 556536-0277

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Gårdstensbostäder AB för räkenskapsåret 2005. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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 2006

DELOITTE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i
Gårdstensbostäder AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556536-0277

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2005. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen 11 kap. 4 §, kommunallagen och god revisionsred 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 2006-02-09

Björn Johnson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars Svensson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Fastighetsbestånd 2005-12-31

Fastighet	Värdeår	Lägenheter antal	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	538	40 438	898	41 336	121 548 Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1970-71	438	32 415	3 908	36 323	113 949 Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1970-72	730	52 567	5 732	58 299	158 449 Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1969-71	734	52 424	1 146	53 570	153 129 Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1969-71			430	430	767 Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989			9 307	9 307	31 457 Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	1974			930	930	2 314 Arrende
		2 695	196 561	22 351	218 912	646 613



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