



Årsredovisning 2006

Gårdstensbostäder AB

Gårdstensbostäder AB

Org.nr. 556536-0277

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet.....	4
Förvaltningsberättelse.....	5-11
Finansiella rapporter	
- Sammandrag av verksamheten.....	12-13
- Resultaträkning.....	14-15
- Balansräkning.....	16-18
- Förändringar i Eget Kapital.....	19
- Kassaflödesanalys.....	20
- Noter.....	21-34
Revisionsberättelse.....	35
Granskningsrapport.....	36
Fastighetsförteckning.....	37

VD har ordet

2006 – ett nytt framgångarnas år

Stora samhällsbyggarpriset 2006 tilldelades Gårdstensbostäder. Som prisets namn anger gäller utmärkelsen något mer än byggande och bostäder; det premierar social utveckling. I prismotiveringen står det att Gårdstensbostäder medvetet har ”använt sig av rollen som fastighetsägare och byggherre för att leda och stödja en social utvecklingsprocess”. Stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg har, skriver prisjuryn, ”utvecklats från att vara en av Sveriges mest problemtungda förorter till ett attraktivt bostadsområde med stora sociala och miljömässiga kvaliteter”.

Ett ytterligare framgångsbevis för vårt företag var priset Årets Bygge, som Gårdstensbostäder fick våren 2006, för den totala omdaning av Östra Gårdsten.

Gårdstens förändring under de snart tio år som bolaget har verkat kan i och med dessa priser kallas en lyckad samhällsresa. Resan började 1997 med ett socialt uppdrag från bolagets ägare: att skapa en långsiktig och hållbar utveckling av boende och förvaltning i Gårdsten. Arbetet skulle bedrivas som ett okonventionellt förnyelsearbete baserat på en helhetssyn. Det unika med detta arbete har varit kombinationen av affärsutveckling av en tidigare traditionell fastighetsförvaltning med en genomtänkt social och mänsklig utveckling. Resultatet är frukten av många människors uthålliga arbete, engagemang, glädje och stolthet.

Gårdstensbostäder är vid utgången 2006 ett lönsamt bolag i gott skick, med allt högre fastighetsvärden. Det torde tydligt framgå av denna årsredovisning. Enkäter visar att våra hyresgäster är nöjda med oss som fastighetsvärd. Vi konstaterar också att allt fler väljer Gårdsten som bostadsort. Vakansgraden i området är nu synnerligen låg samtidigt som mångfalden utvecklas i nya riktningar.

Omfattande investeringar och underhåll har skett även under 2006. Efter sex år var hela Östra Gårdstens fysiska omdaning klar. Nu ligger fokus på trygghet, sysselsättning och energihushållning. Energikostnadsjakten främjas av att allt fler av hyresgästerna påverkar sin egen energiförbrukning. Nya säkerhetsdörrar i norra Gårdsten är ett av inslagen i trygghetsprogrammet. Den förebyggande verksamheten i Gårdstensbyråns regi har fortsatt varit omfattande. Mer än 100 ungdomar i Gårdsten har, till exempel, fått möjlighet att pröva på arbetslivet genom feriearbete.

Men vi satsar också på den yttre miljön och affärscentrets utveckling. Gårdstensborna uppskattar det rena, snygga Gårdsten - alltifrån de gröna gårdarna till de nya husens välsköta trädgårdar på Salviaterrassen. Centrumet har fått ett förbättrat utbud, vilket alla välkomnar. Men vi måste konstatera att åtskilligt återstår när det gäller social service och välfärd för invånarna i Gårdsten.

Att i samarbete med myndigheter och andra beslutsfattare bidra till förbättringar på välfärdsområdet är en av mina ambitioner som ny VD för Gårdstensbostäder. Det är ett fantastiskt och spännande uppdrag som jag har fått - att tillsammans med skickliga medarbetare och andra engagerade fortsätta vårda och utveckla Gårdsten som en levande, attraktiv och naturlig del av Göteborg. Formerna för samverkan får variera, men arbetet måste som hittills vara aktivt, prestigelöst och okonventionellt.

Katarina Ahlqvist

VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2006.

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 genomgått en omfattande förändring och denna har fortgått under 2006. Det innebär att västra och Östra Gårdstens upprustning är färdigställd. Norra Gårdsten, vilket införlivades år 2002, kommer de närmaste åren att upprustas.

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 varit att företaget har ett positivt resultat från år 2005. Det målet har uppnåtts och så även för 2006.

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

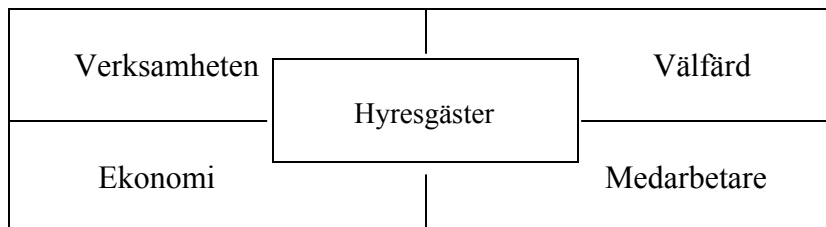
I den av styrelsen antagna visionen för Gårdsten 2007 sammanfattas bolagets strävanden på följande sätt:

”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. Mycket kan åstadkommas med opinionspåverkan och även om åtskilligt återstår innan Gårdsten är väl försörjt med samhällelig service visar ändå exemplet Gårdsten att ett bostadsföretag kan driva den sociala utvecklingen framåt.

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

Perioden har präglats av stor publicitet och PR i samband med de utmärkelser som delats ut under året. Byggindustrin valde ut femton vinnande projekt varav Östra Gårdsten, bl a var en av pristagarna för Årets Byggen 2005. Fyra objekt utav pristagarna gick vidare till utnämningen av Stora Samhällsbyggarpriset. I konkurrens med bl a Turning Torso, Malmö och Svinesundsbron, region väst vann Gårdstensbostäder i maj månad Stora Samhällsbyggarpriset 2006 för förvandlingen av Östra Gårdsten. Som prisets namn anger gäller utmärkelsen något mer än byggande och bostäder; det premierar social utveckling.

Juryns motivering av Stora Samhällsbyggarpriset:

Stadsdelen Gårdsten utanför Göteborg har utvecklats från att vara en av Sveriges mest problemtungda förorter till ett attraktivt bostadsområde med stora sociala och miljömässiga kvaliteter. Gårdstensbostäder har varit den centrala aktören i denna förvandling, och man har medvetet använt sig av rollen som fastighetsägare och byggherre för att leda och stödja en social utvecklingsprocess. Ombyggnadsåtgärderna i sig signalerar förändring, men lika viktigt är att byggprojektet har fungerat som arena för att mobilisera lokala krafter. De boende har involverats i planering och förvaltning och man har aktivt verkat för att skapa praktikplatser och arbetstillfällen. Med visioner, engagemang och kunskap har Gårdstensbostäder vidgat perspektivet från byggande till samhällsbyggande.

Bakom initiativet till det nystartade Stora Samhällsbyggarpriset står Byggherreforum, Sveriges Arkitekter, STD Svensk Teknik och Design, Sveriges Byggindustrier, VVS-Installatörerna, Byggmaterialindustrierna och Betongvaruindustrin. Satsningen stöds också av ytterligare ett stort antal organisationer och företag samt den nationella byggsamordnaren.

Under perioden har det varit flertalet kontakter med media som bl a blivit artikel i Svenska Dagbladet i samband med Bomässan i Tensta, inslag i Västnytt angående seglarskolan samt i ”Dagens tävling” i Göteborg direkt i november.

Den PR och publicitet som varit runt priserna har även resulterat i en rad studiebesök från branschen och andra intressenter. En delegation från hela världen besökte bl a Gårdsten för att studera Solhusen med anledning av förra årets utmärkelse World Habitat Award som delades ut av BSHF (Buildning and Social Housing Foundation, ett FN-organ).

Ombyggnad och underhåll

Etapp 2, Östra Gårdstens ombyggnation, med 52 entreprenader har slutredovisats. Efter sex års arbete ligger sluträkningen inom budgetramen. En offentlig rapport utkommer under första kvartalet 2007.

På Muskotgatan, har miljöupprustningen på gårdarna blivit klar. De fyra gårdshusen har upprustats med tak och fasadmålning.

Det stora garaget med 230 p-platser intill Solhusområde 1 är färdigrenoverat ihop med systerbolaget Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Investeringsbeslut har tagits angående inglasning av balkonger på de resterande sex loftgångshusen på Kastanjgården samt Peppargatan. Arbetet påbörjades hösten 2006 och slutförs i slutet av 2007.

I Norra Gårdsten har upprustning gjorts av samtliga sophus samt målning och renovering av garage har påbörjats. Samtliga trapphus har fått nya postboxar i entréerna och installation av säkerhetsdörrar har påbörjats, vilket är ett tillval för hyresgästerna.

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 2006 är 62 (63) och Fastighetsägarbetyget är 64 (63).

Inflytande

Bolaget ger stort utrymme för hyresgästernas inflytande över förändringar i området. Samhällsbygget ska ske på de boendes villkor och med dem själva som agerande.

I Västra Gårdsten är det mobilisering kring inglasningarna av balkongerna på loftgångshusen som varit i fokus. Staketbygge och uppfräschning av uteplatser är exempel på områden som hyresgästerna engagerat sig i under året. Andra goda exempel är Solhusens växthus- och gårdsmöten.

Möten angående individuell mätning, ny sophantering samt planering av utemiljön är exempel på aktiviteter som genomförts i Östra Gårdsten.

Öppet hus och mobilisering har genomförts i samband med införsäljningsstarten av säkerhetsdörrar i Norra Gårdsten. Likaså hölls under hösten ett stort utomhusmöte i samband med planeringen av renovering av näridrottsplatsen mellan Saffransgatan och Timjansgatan, där förslag och idéer från de boende samlades in. Ca 250 boende deltog på ett engagerat sätt.

Barn och ungdom

Omfattande barn- och ungdomsverksamhet har bedrivits i bolagets regi under året. Filmvisningar, skidresa och musikkurser är exempel på barn- och ungdomsaktiviteter under året. Dessutom genomfördes en mycket lyckad seglarskola i samarbete med GKSS och Rotary i Långedrag.

Uthyrning

Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i oförändrade hyror. Vakansgraden var 0,5 % (2 %) vid årsskiftet 2006/2007, vilket motsvarar totalt 16 (71) lägenheter.

Tryggt och lugnt

Både tekniska åtgärder och samverkansprojekt har genomförts under året för att öka tryggheten i stadsdelen. I Västra och Östra Gårdsten har nu samtliga entrédörrar, tvättstugor, källardörrar och p-däck passersystem. Övervakningskameror har installerats i det nyrenoverade garaget vid Solhus 1 samt två extra vid garaget Gårdstens Centrum.

Trygghetsgruppens arbete och samverkan med en rad aktörer i brottsförebyggande rådet är andra insatser som förtgått. I samarbete med Park- och Naturförvaltningen har fortsatt gallring gjorts i Dalen samt vid näriddrottsplatsen i Norra Gårdsten. Det är ett förebyggande arbete för att stärka boendemiljön i stadsdelen och hjälpa utsatta ungdomar till en meningsfull sysselsättning.

Boendeservice

Servicefunktionerna har utvecklats i området. Arbetslösa hyresgäster har som tidigare fått hjälp att finna jobb. Under året har bolaget förmedlat 114 arbeten varav 85 arbetstillfällen har varit feriearbeten i Gårdsten för Gårdstensungdomar.

Under året har omfattande åtgärder gjorts för att förbättra tillgänglighet och service till de boende. I maj genomfördes bl a sammanslagning av kontoren från tre till två för att stärka servicen till de boende. I samband med sammanslagningen skedde även utökning av kvällsöppet på huvudkontoret, Kastanjgården 3, för övriga hyresfrågor. Vidare har bolaget en hög servicegrad med tillgänglighet alla dagar i veckan från tidig morgon till midnatt. Hyresgästernas Kundvårdsbetyg i NBI-undersökningen höjdes från 69 till 70.

Fastigheterna

Gårdstensbostäders fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet 2.696 lägenheter om 195.828 kvm (2.695 om 196.561 kvm), 22.438 kvm lokaler (22.351 kvm) samt 2.112 bilplatser (2.238).

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 6,75 % (7,75 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 922 Mkr att jämföra med 804 Mkr föregående år. Det bokförda värdet uppgår till 508 Mkr (496 Mkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 61% (57 %). Se finansiella rapporter not 12.

Finansiering

Vid årsskiftet var bolagets totala låneskuld 300 Mkr (311Mkr). Skulden består av utnyttjad checkkredit på 30 Mkr och reversskulder på totalt 270 Mkr (270 Mkr). Låneinstitut är Nordea. Säkerhet för krediterna är i form av pantbrev i bolagets fastigheter. Se även finansiella rapporter not 20.

Risk och känslighetsanalys

Förändringar på marknaden och förändringar av kostnader samt regelverk kan ge effekter på bolagets resultat.

Hyresbortfall

Historiskt sett har hyresbortfall varit en tung kostnadspost i bolaget. I en vikande konjunktur med hårdare konkurrens om kunderna finns en potentiell risk för ökat hyresbortfall.

En ökning med vakansgraden 1 % föranleder ett hyresbortfall på 1,5 Mkr.

Underhålls- och investeringskostnader

Den nu rådande högkonjunkturen med överhettad byggmarknad etc kan leda till ökade underhålls- och investeringskostnader. För att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde är löpande underhållskostnader redan idag en enskilt stor kostnadspost. Den tänkta utvecklingen av Norra Gårdsten, under en 5-6 års period framåt, kan komma att påverkas.

Finansiella risker

Finansnettot för år 2006 är -7 Mkr. Det består av räntekostnader på lån, -11,2 Mkr, samt erhållna räntebidrag om 4,2 Mkr. Utestående låneskuld är vid årsskiftet 300 Mkr. Risken till höjda marknadsräntor är påtaglig. Årets kostnad om -11,2 Mkr motsvarar 7,2% av bolagets intäkter. En ökning av räntan med 1% ger en kostnadsökning på 3 Mkr och en totalkostnad på -14 Mkr.

Idag vet vi att räntebidragen kommer att avvecklas i en snabbare takt än tidigare förväntat. För år 2007 leder beräkningar till att räntebidragen för året blir 1,8 Mkr, en minskning med 57 % i jämförelse med 2006.

Personal

Bolaget hade 29 anställda (14 kvinnor och 15 män) vid årets utgång. 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.

Stina Fransson avgick som VD och Katarina Ahlqvist tillträdde i samma befattning den 7 mars.

Under våren genomfördes hälsoundersökningar och resultaten visade att medarbetarna över lag mår mycket bra och har goda hälsovanor.

Sjukfrånvaron uppgick till 2,6 % (2,3 %). Bolagets NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) har under året haft en kraftig ökning från index 64 till 74. Friskvårdsarbete har pågått under året med både bidrag till träningskort och 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 nu installerad i 1.241 lägenheter i Gårdsten, vilket motsvarar 46 % av beståndet. Under 2006 sattes de senaste 741 lägenheterna i Östra Gårdsten i drift för individuell vatten- och värmemätning.

Bolagets förbrukningar har avstämts för 2006 och resultatet blev: el 54 kwh/m² (52), fjärrvärme 168 kwh/m² (167) samt vatten 2,4 m³/m² (2,1). I årets vattenförbrukning ingår en kulvertläcka på 0,3 m³/m².

1.719 hushåll, vilket motsvarar 64 %, har möjlighet att källsortera sitt avfall. 1.611 hushåll, 60 %, har dessutom möjlighet att kompostera sitt biologiska avfall.

Moloksystem har installerats på Salvia- och Muskotgatan för både restavfall och komposterbart avfall. En sophanteringsbroschyr har tryckts upp på totalt 8 språk där personalen tillsammans med ungdomar, som anställts som miljövårdare, personligt informerar de boende om sophantering i Gårdsten. Broschyren beskriver framförallt det nya moloksystemet i Östra Gårdsten.

100 % av lägenheterna har genomgått OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll).

Ekonomi

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

Intäkterna ökade mellan åren med 5 Mkr eller 3,4 %. Denna ökning kommer uteslutande från minskade vakanser. Hyresförhandlingen för år 2006 gav ingen hyreshöjning. På kostnadssidan har taxehöjningar och den allmänna prisutvecklingen påverkat resultatet.

Driftskostnaderna har under året minskat till 414 kr/kvm (436 kr/kvm) och beror på olika poster. Taxehöjningar påverkar negativt och lägre reparationskostnader positivt. I föregående års driftskostnader fanns även en engångskostnad för Bo i Göteborg 2005. I jämförelse mellan åren blir detta en positiv avvikelse för år 2006.

Underhållskostnaderna minskar till 135 kr/kvm (165 kr/kvm). Merparten av fastigheterna är genomgångna och detta sammantaget med de minskade vakanserna sänker underhållskostnaderna. Övriga intäkter och kostnader i rörelsen (se not 6 och 7) ligger i nivå med föregående år.

Räntekostnaderna har ökat mellan åren på grund av ett högre ränteläge 2006. I finansnettot balanseras denna höjning av ökade räntebidrag.

Bolaget redovisar för räkenskapsåret ett resultat före skatt på 11.165 tkr, vilket är lika med en återföring av tidigare års nedskrivningar. Bolaget har mottagit ett koncernbidrag om 44.100 tkr, vilket efter avdrag för skatt påverkar bolagets egna kapital positivt. Koncernbidraget är en skattemässig disposition och skall relateras till föreslagen utdelning.

Balansomslutningen har marginellt ökat mellan åren men en viss omfördelning har skett inom respektive tillgångs- och skuldsida. Förvaltningsfastigheter har ökat och effekten av koncernbidraget slår igenom på båda sidor. De räntebärande skulderna har minskat.

Utsikter för 2007

Bolaget och Gårdsten går nu in i nästa fas. Denna fas har flera dimensioner.

Att vårda och stärka det som hittills har uppnåtts utifrån en helhetssyn i boendet. Det handlar om en helhetssyn, där allt hänger ihop – husen, hyresgäster, miljön, centrumet och tryggheten. Bolaget går därmed in i en kontinuitet som ett okonventionellt förvaltningsbolag, där hyresgästerna dagligen har höga krav och förväntningar. Delaktighet är en fortsatt primär framgångsnyckel.

Bolaget kommer de närmaste åren ha ett fortsatt specifikt fokus på utvecklingsfrågor. Viktiga utvecklingsområden är en fysisk upprustning av Norra Gårdsten, fortsatt utbyggnad av individuella mätningar av förbrukningar per lägenhet samt fortsatt utökning av Gårdstens seniorboende.

Den vision och de utvecklingsplaner som finns för Angered de närmaste åren ger goda förutsättningar att stärka det attraktiva boendet i Gårdsten. Denna plan är en av de mest omfattande tillväxtplaner som nu finns i Sverige.

En annan dimension är att "Bygga ut" Gårdsten med övriga stadens liv och förutsättningar. Det pågår andra viktiga och intressanta byggnadsplaner, såsom Kryddhyllan och utökad nybyggnation av Salviaterrassen. Därutöver handlar det om att "bygga ihop" Gårdsten för att ge invånarna service och förutsättningar i nivå med övriga göteborgare och särskilt beakta de lokala behoven. Budgeten för 2007 visar att Gårdstensbostäder skall driva verksamheten med ett positivt resultat. Detta resultat avsätts till utökad underhåll. Hyresförhandlingarna för år 2007 är inte klara. Minskade vakanser och lägre driftskostnader påverkar resultatet positivt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	282.555.399
Årets resultat	<u>7.988.720</u>
Kronor	290.544.119

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelas till ägaren	31.752.000
Överförs i ny räkning	<u>258.792.119</u>
Kronor	290.544.119

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

Sammandrag av verksamheten

	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkning					
Hysesintäkter	152 693	147 236	140 064	133 508	103 311
Driftskostnader	-90 374	-95 391	-98 460	-94 367	-74 997
Underhållskostnader	-29 510	-36 123	-59 208	-67 483	-59 721
Fastighetsskatt	-3 297	-3 269	-1 750	-1 852	-2 455
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-2 004	18 218	-9 291	-9 456	-4 689
Rörelseresultat	18 145	19 727	-36 595	-51 144	-50 393
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-7 222	-9 378	-7 122	-8 471	-10 243
Övriga intäkter i rörelsen	157	213	1 751	1 943	1 471
Övriga kostnader i rörelsen	-3 283	-3 166	-5 257	-6 617	-4 140
Bruttoresultat	28 493	32 058	-25 967	-37 999	-37 481
Finansiella poster hänförliga till skulder	-11 189	-9 871	-8 644	-9 304	-5 027
Finansnetto	-6 980	-7 043	-5 377	-7 019	-2 985
Resultat efter finansnetto	11 165	12 684	-41 972	-58 163	-53 378
Balansräkning					
Fastigheter	507 533	495 652	375 695	355 735	357 349
Övriga anläggningstillgångar	92 033	104 857	114 254	124 652	108 252
Omsättningstillgångar	45 746	17 050	88 459	125 588	122 928
Eget kapital	291 744	252 003	258 606	233 847	186 255
Avsättningar	1 644	2 404	21 044	48 709	106 120
Räntebärande skulder	300 368	310 959	270 000	241 900	240 999
Rörelseskulder	43 910	48 540	70 766	73 873	47 509
Balansomslutning	645 312	621 552	628 062	605 975	588 529
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm	195 828	196 561	196 200	196 277	197 545
Lokalyta, kvm	22 438	22 351	23 121	23 121	22 185
Lägenheter, antal	2 696	2 695	2 694	2 695	2 707
Parkeringsplatser, antal	2 112	2 238	1 972	1 972	1 960
Investeringar	12 366	52 573	57 826	7 489	231 671
Taxeringsvärden	643 205	646 613	634 010	537 075	537 075
Avkastningsvärde	922 000	804 000	674 000	550 000	430 000
Finansiering					
Soliditet (%)	45	41	41	39	32
Justerad soliditet (%)	61	57	58	55	42
Räntetäckningsgrad (ggr)	2	0	-3	-4	-9
Skuldsättningsgrad (ggr)	1	1	1	1	1
Räntebidrag	4 196	2 816	3 089	2 090	1 989
Räntebidrag (kr / kvm)	19	13	14	10	9
Genomsnittlig låneränta (%)	4	3	4	4	4
Kassaflöde, exkl investeringar	13 169	-5 534	-32 681	-48 707	-48 689
Lönsamhet					
Direktavkastning inkl räntebidrag (%)	7	4	-4	-7	-13
Direktavkastning exkl räntebidrag (%)	6	3	-5	-8	-13
Avkastning på totalt kapital (%)	4	4	-5	-8	-11
Avkastning på eget kapital (%)	4	5	-17	-28	-32
Personal					
Medelantal anställda	34	31	32	32	32
Sjukfrånvaro (%)	2,6	2,3	4,2	9,8	3,7

	2006	2005	2004	2003	2002
Ekonomi					
Medelhyra lägenheter brutto (kr / kvm)	729	717	692	664	643
Hyresbortfall lägenheter (kr / kvm)	-20	-40	-51	-57	-76
Medelhyra lokaler brutto (kr / kvm)	593	597	604	587	548
Hyresbortfall lokaler (kr / kvm)	-153	-153	-143	-72	-67
Driftkostnader (kr / kvm)	-414	-436	-449	-430	-407
Underhållskostnader (kr / kvm)	-135	-165	-270	-308	-324
Centrala kostnader (kr / kvm)	-33	-43	-32	-39	-56
Driftöverskott (kr / kvm)	140	63	-76	-130	-149
Vakansgrad lägenheter, %	1	2	1	1	3
Vakansgrad lokaler, %	13	15	15	8	6
Utfall balanserat styrkort					
NBI, NöjdBoendeindex	62	63	60	62	65
NMI, NöjdMedarbetarindex	74	64	66	66	64
Inflytande	61	61	59	64	67
Miljö	62	63	60	63	63
Fastighetsresultat (exkl utökat underhåll)	26 996	26 148	19 696	17 352	7 396

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 finansella kostnader avseende företagets skulder exkl av- och skrivningar samt återförda nedskrivningar i i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets 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 företagets skulder, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Driftöverskott

Bruttoresultat exkl av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

Vakansgrad, lägenheter

Antal outhyrda lägenheter i procent av uthyrningsbara lägenheter

Vakansgrad, lokaler

Outhyrd lokalyta i procent av total lokalyta

Fastighetsresultat

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2006	2005
Intäkter			
Hyresintäkter	2	152 693	147 236
Förvaltningsintäkter	3	985	1 387
Summa intäkter		153 678	148 623
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	4	-90 374	-95 391
Underhållskostnader		-29 510	-36 123
Fastighetsskatt		-3 297	-3 269
		-123 181	-134 783
Driftöverskott		30 497	13 840
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	9	-2 004	18 218
Bruttoresultat		28 493	32 058
Centrala kostnader	5	-7 222	-9 378
Övriga intäkter i rörelsen	6	157	213
Övriga kostnader i rörelsen	7	-3 283	-3 166
Rörelseresultat	8, 9	18 145	19 727
Finansnetto	10	-6 980	-7 043
Resultat efter finansiella poster		11 165	12 684
Skatt på årets resultat	11	-3 176	-4 743
Årets resultat		7 989	7 941

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkterna har mellan åren ökat med 5 Mkr eller 3,4%. Ökningen kommer uteslutande från minskade vakanser då årets hyresförhandlingar inte resulterade till någon höjd hyra. Vid ingången av 2006 fanns det drygt 70 st vakanta lägenheter och vid utgången 16 st. Vakanserna eller hyresbortfallet redovisas nedan:

<u>Hyresbortfall, Mkr</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Lägenheter	-4	-8
Lokaler	-3	-3
Övrigt	0	-1
	-7	-12

Förvaltningsintäkterna som består bl a av faktureringar mot kund är något lägre 2006 i jämförelse med 2005.

Driftskostnader

Driftkostnaderna har mellan åren minskat med 5 Mkr. År 2006 var driftkostnaderna 90 Mkr i jämförelse med 95 Mkr år 2005 och sett per kvadratmeter 414 kronor jämfört med 436 kronor. Den enskilt största skillnaden mellan åren är kostnaden för utställningen Bo i Göteborg 2005.

De taxebundna kostnaderna, värme, el, vatten och renhållning uppgår till 48 Mkr eller 53% av driftkostnaderna. Mellan åren har dessa ökat med 3,6%.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har minskat med 6 Mkr. År 2006 var underhållskostnaden 30 Mkr eller 135 kronor per kvadratmeter att jämföra med 36 Mkr eller 165 kronor per kvadratmeter för år 2005.

Det planerade underhållet ökade med 12 kronor per kvadratmeter mellan åren, från 94 kr/kvm år 2005 till 106 kr/kvm år 2006. Utöver det planerade underhållet ingick utökade underhållsåtgärder på 6 Mkr år 2006. År 2005 redovisades 15,6 Mkr som utökat underhåll och är relaterat till Etapp 2, ombyggnaden av Östra Gårdsten, som färdigställdes under 2006.

Driftöverskottet

Högre intäkter och lägre kostnader i fastighetsförvaltningen har gjort att driftöverskottet mer än fördubblats mellan åren. År 2006 uppgick överskottet till 30 Mkr att jämföra med 14 Mkr år 2005.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Planenliga avskrivningar	-13	-10
Återföring av tidigare års nedskrivningar	11	28
	<u>-2</u>	<u>18</u>

Planenliga avskrivningar har mellan åren ökat med 3 Mkr. Merparten är hänförligt till ombyggnaden av Östra Gårdsten. Under år 2006 återfördes tidigare års nedskrivningar med 11 Mkr att jämföra med 28 Mkr för år 2005. Återföring av tidigare års nedskrivningar ökar underlaget för kommande års planenliga avskrivningar.

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 7 Mkr år 2006 i jämförelse med 9 Mkr för år 2005. Skillnaden mellan åren är en avsättning för ett pensionsåtagande.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Arbete och försörjning, Trygghetsgrupp och utvecklings-/utredningsprojekt. Kostnaden uppgår till 3 Mkr, både för år 2006 och år 2005.

Finansnetto

Ett högre ränteläge under år 2006 i jämförelse med år 2005 har ökat räntekostnaderna med drygt 1 Mkr trots att de räntebärande skulderna under motsvarande period minskat med 11 Mkr. Denna ökade kostnad balanseras ut mot effekten av högre räntebidrag. Finansnettot var för år 2006 - 7 Mkr och år 2005 - 7 Mkr.

Resultat efter finansnetto

Årets resultat efter finansnetto blev 11 Mkr år 2006 att jämföra med 13 Mkr för år 2005. Exkluderas effekten av de återförda nedskrivningarna blir resultatet 0 Mkr år 2006 att jämföra med -15 Mkr för år 2005, en avvikelse som till stor del kan relateras till utökat underhåll.

Skatter

Bolaget betalar ingen bolagsskatt. I årets skattekostnad redovisas följande:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring	12 348	3 864
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-15 524	-8 607
Skatt på årets resultat	<u>-3 176</u>	<u>-4 743</u>

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	507 533	495 652
Inventarier	13	770	816
Pågående nyanläggningar	14	1 930	3 177
Summa materiella anläggningstillgångar		510 233	499 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Hyresgäst Anpassning av lokaler	15	-	0
Uppskjutna skattefordringar	16	89 333	104 857
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 333	104 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		468	604
Fordringar hos koncernföretag	17	44 105	13 823
Övriga fordringar		-	790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 172	1 798
Summa kortfristiga fordringar		45 745	17 015
Kassa och bank		1	35
SUMMA TILLGÅNGAR		645 312	621 552

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		282 555	242 862
Årets resultat		7 989	7 941
Summa fritt eget kapital		290 544	250 803
Summa eget kapital		291 744	252 003
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		7 646	7 646
Summa obeskattade reserver		7 646	7 646
Avsättningar			
	19		
Avsättning för framtida åtgärder		558	558
Övriga avsättningar		1 086	1 846
Summa avsättningar		1 644	2 404
Låneskulder, räntebärande			
	20		
Skulder till kreditinstitut		300 368	310 959
Summa låneskulder		300 368	310 959
Rörelseskulder, ej räntebärande			
	21		
Leverantörsskulder		22 149	26 295
Skulder till koncernföretag		858	1 380
Övriga kortfristiga skulder		857	449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20 046	20 416
Summa rörelseskulder		43 910	48 540
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		645 312	621 552
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter (för skulder till kreditinstitut)	29	320 000	320 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		205	201

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgår till 600 Mkr vid årsskiftet att jämföra med 604 Mkr vid föregående årsskifte. Skillnaden förklaras nedan.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 11 Mkr. Markanläggningar inom Östra Gårdsten har färdigställts under året. Vid årets slut har bolaget två pågående projekt: Inglasning Västra Gårdsten och Dörrar Norra Gårdsten.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 15 Mkr och förklaras av via koncernbidrag täckta underskottsavdrag.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 29 Mkr, från 17 Mkr föregående årsskifte till årets 45 Mkr. Följande kommenterar görs.

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag är vid årsskiftet 44 Mkr att jämföra med föregående år 14 Mkr, en ökning på 30 Mkr. Båda årens belopp avser koncernbidrag från moderbolaget. Åt motsatt håll går en hyresgästanpassning som slutamorterats under året och bidrar till en minskning med knappt 1 Mkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick vid årsskiftet till 1,6 Mkr att jämföra med drygt 2,4 Mkr föregående år. Minskningen avser utbetalningar av ett pensionsåtagande.

Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300 Mkr att jämföra med föregående år 311 Mkr. Skillnaden avser lägre utnyttjad checkkredit.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat från 49 Mkr år 2005 till 44 Mkr år 2006. Minskningen står leverantörsskulderna för. De upplupna kostnaderna och förbetalda intäkterna var oförändrade vid årets utgång i jämförelse med föregående år, totalt 20 Mkr. De största posterna är förbetalda hyresintäkter om 9 Mkr samt upplupna kostnader för värme, el och vatten med 6 Mkr.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
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>
Ingående balans 2006-01-01	1 000	200	250 803
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			44 100
Skatteeffekt kapitalöverföringar			-12 348
Årets resultat			7 989
Utgående balans 2006-12-31	<u>1 000</u>	<u>200</u>	<u>290 544</u>

Aktiekapitalet består av 1000 aktier.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2006	2005
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		18 145	19 727
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	23	1 364	-36 758
Erhållen ränta		13	12
Erlagd ränta		-11 065	-9 736
Erhållna räntebidrag		4 079	3 693
Betald skatt		-	-3 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 536	-26 869
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	24	-3 068	-18 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 468	-45 521
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-12 366	-55 692
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		- 346	- 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 712	-56 177
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		-	790
Upptagna lån		-10 590	40 959
Kapitalöverföring		13 800	51 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 210	93 369
Årets kassaflöde		- 34	-8 329
Likvida medel vid årets början	25	35	8 364
Likvida medel vid årets slut	25	1	35
Outnyttjade kreditlöften		19 632	9 041
Summa disponibla medel		19 633	9 076
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-310 924	-261 636
Minskning/Ökning av räntebärande låneskuld		10 590	-40 959
Minskning av likvida medel		- 34	-8 329
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-300 368	-310 924

Kommentarer till kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades med 39 Mkr till 12 Mkr från -27 Mkr föregående år. Merparten avser förändringar i rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, såsom återföringar av tidigare års nedskrivningar samt upplösningar av reserver och avsättningar.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade mellan åren med 43 Mkr, från 56 Mkr år 2005 till 13 Mkr år 2006. Merparten av investeringarna år 2005 avsåg ombyggnaden av Östra Gårdsten.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 90 Mkr mellan åren. Amortering av upptagna lån samt mindre kapitalförföring står för merparten av skillnaden.

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 och 7-41, samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden.

Intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och / eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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	2006	2005
Bostäder	139 014	133 261
Lokaler	9 878	10 072
Övrigt	3 801	3 903
	<u>152 693</u>	<u>147 236</u>

98 % (95 %) av bolagets hyresavtal är uppsägningsbara inom 1 år. Av övriga hyresavtal är alla utom 1 uppsägningsbart inom 5 år.

Not 3 Förvaltningsintäkter	2006	2005
Löneadministration	63	49
Kravavgifter	235	218
Övrigt	687	1 120
	<u>985</u>	<u>1 387</u>

Övrigt avser bl a fakturering genemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration.

Not 4 Driftskostnader	2006	2005
Värme	23 922	23 508
El	11 882	10 962
Vatten	6 137	5 619
Renhållning	5 609	5 775
Fastighetsskötsel	12 955	10 580
Reparationer / löpande underhåll	9 445	12 499
Driftsadministration	14 131	13 409
Konsulter fastighetsförvaltning	928	916
Trygghet & Säkerhet	375	1 626
Övrigt	4 990	10 497
	<u>90 374</u>	<u>95 391</u>

År 2006 har bevakningskostnaderna flyttats från Trygghet & Säkerhet till Fastighetsskötsel.

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

Not 5 Centrala kostnader	2006	2005
Centrala kostnader	6 628	8 498
Avskrivningar i centrala kostnader	100	100
Koncernadministration	494	780
	<u>7 222</u>	<u>9 378</u>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

Arvode till vald revisionsbyrå

I centrala kostnader ingår revisionsarvoden enligt nedan.

	2006	2005
Arvoden till vald revisionsbyrå Deloitte	90	90
Arvoden till vald revisionsbyrå Deloitte	40	-
Arvode till lekmannarevisorer samt biträden	91	86

Not 6 Övriga intäkter i rörelsen	2006	2005
Trygghetsgruppen lönebidrag / anställningsstöd	157	213
	<u>157</u>	<u>213</u>

Not 7 Övriga kostnader i rörelsen	2006	2005
Arbete och försörjning	504	586
Trygghetsgruppen	2 176	2 202
Utvecklings- och utredningsprojekt	603	378
	3 283	3 166
Not 8 Personalkostnader	2006	2005
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	940	880
Övriga anställda	9 311	9 487
	10 251	10 367
Pensionskostnader		
VD	303	2 210
Övriga anställda	995	990
	1 298	3 200
Övriga sociala kostnader	3 514	3 719
	4 812	6 919

Ersättning till Styrelseledamöter, VD och ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens presidie i samråd med Göteborgs Stad. Ersättningar och förmåner under året:

	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	76	-	-	76
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	864	45	303	1 212
Övr. ledande befattningshavare	1 586	66	321	1 973
	2 526	111	624	3 261

Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:

	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	Totalt
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	101	-	-	101
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	779	43	2 210	3 032
Övr. ledande befattningshavare	1 400	74	351	1 825
	2 280	117	2 561	4 958

Övriga ledande befattningshavare, tre personer (lika med föregående år), ingår i bolagets ledningsgrupp. Övriga förmåner avser bil- och parkeringsförmån. Bolaget redovisar alla pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets VD och övriga ledande befattningshavare går i pension vid 65 års ålder. Pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader.

Not 9 Av- och nedskrivningar	2006	2005
Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen		
Markanläggningar	-510	-
Byggnader	-12 386	-9 882
Återförda nedskrivningar i förvaltningen	11 165	28 300
Inventarier	-273	-200
	<u>-2 004</u>	<u>18 218</u>
Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning		
Avskrivning av inventarier	-100	-100
	<u>-100</u>	<u>-100</u>
Summa avskrivningar	-2 104	18 118
Not 10 Resultat från finansiella poster	2006	2005
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	13	12
Räntebidrag	4 196	2 816
	<u>4 209</u>	<u>2 828</u>
Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar	4 209	2 828
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader, koncernföretag	-40	-
Räntekostnader, externa	-11 149	-9 871
	<u>-11 189</u>	<u>-9 871</u>
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-11 189	-9 871
Finansnetto	-6 980	-7 043
Not 11 Skatt på årets resultat		
Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat	2006	2005
Skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring	12 348	3 864
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-15 524	-8 607
	<u>-3 176</u>	<u>-4 743</u>
Skatt på årets resultat	-3 176	-4 743
Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	11 165	12 684
Skatt enligt gällande skattesats 28%	-3 126	-3 551
Skatt på schablonränta periodiseringsfond	-50	-61
Skatteeffekt av ej skattepliktiga / intäkter / avdragsgilla kostnader	0	-1 131
	<u>-3 176</u>	<u>-4 743</u>
Redovisad skatt på årets resultat	-3 176	-4 743

Not 12 Förvaltningsfastigheter

		2006	2005
Avkastningsvärde	Ingående balans	804	674
(i Mkr)	Investeringar	12	56
	Värdeökning	106	74
	Utgående balans	<u>922</u>	<u>804</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 1 % per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 400-440 (394-433) kr/kvm och för lokaler till 240-360 (295-353) 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 6,75 % (7,75%). För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,5 % (2,0 %)

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

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 153 Mkr (147 Mkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till -123 Mkr (-134 Mkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 12 Mkr (56 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 922 Mkr (804 Mkr).

Gårdstensbostäders fastigheter anskaffades 1997 genom ett koncerninternt fastighetsförvärv. Bolaget övertog då de säljande bolagens avskrivningsplaner. Den koncerninterna omklassificeringen för år 2005 avser justering, i årsbokslutet, av de övertagna bokföringsmässiga bruttovärdena så att de avspeglar bolagets anskaffningsvärde vid förvärvet. Bolaget har upprättat ny avskrivningsplan from 1 januari 2006. Ursprunglig avskrivningsplan tillämpas i koncernredovisningen.

Mark	2006-12-31	2005-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	45 198
Årets försäljningar	-	-4 023
Koncernintern omklassificering	-	-41 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-45 198
Återförd nedskrivning	-	4 023
Koncernintern omklassificering	-	41 175
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående planenligt restvärde	0	0
Taxeringsvärde	178 833	176 672

Markanläggningar	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	3 275	-
Omklassificeringar	13 144	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 419</u>	<u>-</u>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	- 510	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-510</u>	<u>-</u>
Utgående planenligt restvärde	15 909	
Årets omklassificeringar avser:		
Salviagatan från byggnad	Gårdsten 10:10	2 449
Muskotgatan från byggnad	Gårdsten 4:16	6 346
Salviagatan från pågående projekt	Gårdsten 10:10	1 369
Muskotgatan från pågående projekt	Gårdsten 4:16	<u>2 980</u>
		13 144
Byggnader	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	541 865	793 288
Inköp	3 498	
Koncernintern omklassificering	-	-357 961
Omklassificeringar	-6 305	106 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>539 058</u>	<u>541 865</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-11 700	-291 575
Koncernintern omklassificering	-	256 575
Återföring nedskrivning	11 165	23 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-535</u>	<u>-11 700</u>
Ingående avskrivningar	-34 513	-126 018
Koncernintern omklassificering	-	101 387
Årets avskrivningar	-12 386	-9 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-46 899</u>	<u>-34 513</u>
Utgående planenligt restvärde	491 624	495 652
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	491 624	495 652
Taxeringsvärde	464 372	469 941
Det skattemässiga värdet på fastigheterna är	784 407	791 197
Årets omklassificeringar avser:		
Ombyggn Bokgården	Gårdsten 12:15	-
Ombyggn etagelägenheter	Gårdsten 12:15	737
Pantbrev	Gårdsten 12:15	3 329
Solhus 2, Erhållet bidrag 2005	Gårdsten 12:15	254
Mätvärde från pågående projekt	Samtliga hus	-250
Salviagatan till markanläggning	Gårdsten 10:10	-
Muskotgatan till markanläggning	Gårdsten 4:16	2 490
		-2 449
		<u>-6 346</u>
		11 661
		<u>90 807</u>
		106 538
Återföring nedskrivning		
Saffrans- / Timjansgatan	Gårdsten 3:13	11 165
		23 300

Not 13 Inventarier	2006-12-31	2005-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	4 521	5 524	
Försäljn/utrangering	- 390	-1 488	
Inköp	346	485	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 477</u>	<u>4 521</u>	
Ingående avskrivningar	-3 705	-4 893	
Försäljn/utrangering	371	1 488	
Årets avskrivningar	- 373	- 300	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 707</u>	<u>-3 705</u>	
Utgående planenligt restvärde	770	816	
Not 14 Pågående nyanläggningar	2006-12-31	2005-12-31	
Ingående balans	3 177	49 023	
Under året nedlagda kostnader	5 593	55 692	
Återföring nedskrivning projekt Etapp 2	-	5 000	
Omklassificeringar	-6 840	-106 538	
Utgående balans	<u>1 930</u>	<u>3 177</u>	
Vid årsskiftet pågående arbeten består av följande objekt:			
Inglasning västra Gårdsten	Gårdsten 12:15	927	1 192
Dörrar norra Gårdsten	Gårdsten 3:13	1 003	1 985
		<u>1 930</u>	<u>3 177</u>
Not 15 Hyresgäst Anpassning lokaler	2006-12-31	2005-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	-	790	
Omklassificering till kortfristig fordran	-	- 790	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>-</u>	<u>0</u>	
Hyresgäst Anpassningen, som övertagits i samband med fastighetsförvärven, amorteras under resterande kontraktstid.			
Not 16 Uppskjuten 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:			
	2006-12-31	2005-12-31	
Uppskjutna skatteskulder			
Lokalanpassningar	-	-221	
Uppskjutna skattefordringar			
Anläggningstillgångar	89 067	94 282	
Avsättning till omstruktureringsreserv	156	156	
Övriga temporära skillnader	110	10 640	
Uppskjutna skattefordringar, netto	<u>89 333</u>	<u>104 857</u>	
Not 17 Fordringar hos koncernföretag	2006-12-31	2005-12-31	
Moderbolaget avseende kapitalöverföring	44 100	13 800	
Övrigt	5	23	
	<u>44 105</u>	<u>13 823</u>	

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2006-12-31	2005-12-31
--	-------------------	-------------------

Upplupna räntebidrag	387	270
Förutbetald försäkring	706	688
Förutbetald kabel-tv	-	310
Övrigt	79	530
	<u>1 172</u>	<u>1 798</u>

Not 19 Avsättningar	2006-12-31	2005-12-31
----------------------------	-------------------	-------------------

Omstruktureringsreserv	558	558
Avsättning pensionsåtagande	1 086	1 846
	<u>1 644</u>	<u>2 404</u>

Omstruktureringsreserven avser kvarvarande åtaganden i samband med färdigställandet av ombyggnaden av Östra Gårdsten.

Not 20 Finansiella skulder

Räntebärande skulder i Mkr	2006-12-31		2005-12-31	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	300	302	311	315

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2006 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,7 år (2,5 år).

Kreditportföljens förfallostruktur i Mkr	2006-12-31		
	Förfalloår	Mkr	Andel
	2007	30	10%
	2008	170	57%
	2009	100	33%
		<u>300</u>	<u>100%</u>

Not 21 Skuldernas förfallotider

Samtliga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
--	-------------------	-------------------

Upplupna räntekostnader	812	687
Upplupna sociala avgifter	311	600
Upplupna personalkostnader	1 875	1 599
Upplupna kostnader för underhåll	818	220
Upplupna kostnader för el, värme o likn	6 282	4 648
Förutbetalda hyresintäkter	9 281	11 272
Övrigt	667	1 390
	<u>20 046</u>	<u>20 416</u>

Not 23 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	2006-12-31	2005-12-31
--	-------------------	-------------------

Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	13 269	10 182
Utrangering inventarier	20	-
Upplösning nedmonteringsreserv	-	-8 159
Återföring av nedskrivning anläggningstillgång	-11 165	-28 300
Minskning av avsättningar	-760	-10 481
	<u>1 364</u>	<u>-36 758</u>

Not 24 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

2006-12-31

2005-12-31

Minskning / ökning av kortfristiga fordringar	1 687	- 97
Ökning av rörelseskulder	-4 755	-18 555
	<u>-3 068</u>	<u>-18 652</u>

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 finanspolicy. Finanspolicy fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av bolagets finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelse, och koncernens moderbolag.

Ränterisk

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

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk bygger på begreppet nettoexponering, med vilket avses netto av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden skall få ny räntebestämning. Om önskad räntestruktur / räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av lån används räntederivatinstrument. Tillåtna instrument är ränteswapar, ränteterminer inklusive FRA:s samt ränteooptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens moderbolag.

Den genomsnittliga löptiden för ränteeponeringen, liksom för exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för bolagets resultat. Finanspolicy föreskriver att den genomsnittliga löptiden skall vara mellan två och åtta år, med en närmare precisering som fastställs av moderbolaget. För närvarande är denna två till tre år. Högst 35% av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden. Den 31 december 2006 var den genomsnittliga löptiden för bolagets nettoexponering 0,7 år (1,1 år) med 60 % (61%) av exponeringen inom den närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 0,7 och 1,1 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen samt den genomsnittliga räntan.

Nettoexponering avseende lån och placeringar, 2006-12-31

	Belopp, Mkr	Nominell ränta %
2007:1	-180	3,46
2008	<u>-120</u>	<u>4,85</u>
Totalt	-300	4,02

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

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen uppgår till 4,08 % (3,17%).

Valutarisk

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

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser ej kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicy anger att för att garantera en god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Bolagets likvida tillgångar uppgick till 1 tkr vid utgången av 2006. Disponibelt belopp är 19.632 tkr. Koncernbidraget om 44.100 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 2006 till - 6.980 tkr (-7.043 tkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 4.196 tkr (2.816 tkr). Några kostnader för pensionskulder, periodiserade. Ingen aktivering av räntekostnader har skett under året eller under föregående år.

Bolagets utnyttjade checkkredit har minskat mellan åren med 11 Mkr.

Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2006 till 3,66 % (3,39 %). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 2,29% (2,42 %).

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 2006 302 Mkr enligt denna värderingsmetod, vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp om 300 Mkr. För 2005 var motsvarande siffror 315 respektive 311 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 2006 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en (1) procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2007-2009, Mkr

	2006	2007	2008	2009
Räntenivå 2006-12-31	-7	-12	- 12	- 12
Ränta + 1%		-14	- 14	- 14
Ränta - 1%		-11	- 9	- 9

Kreditportföljens räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kreditportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2006-12-31. För att bedöma portföljens räntekänslighet har beräkning skett med förändring av marknadsräntorna på en (1) procentenhet.

Kreditportföljens räntekänslighet 2006-12-31, Mkr

Ränteantagande	Kreditportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde
Räntenivå 2006-12-31	-300	-302
Ränta + 1%		- 300
Ränta - 1%		- 303

Not 27 Medeltal anställda, könsfördelning samt sjukfrånvaro

		2006	2005
Medeltal anställda	Kvinnor	15	15
	Män	19	16
		<hr/> 34	<hr/> 31
Företagsledningens könsfördelning			
Styrelse	Kvinnor	2	4
	Män	5	4
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	3	3
	Män	1	1
Sjukfrånvaro			
	Kvinnor	1,7%	2,3%
	Män	3,4%	2,3%
	29 år och yngre	1,5%	5,3%
	30-49 år	0,7%	1,7%
	50 år och äldre	5,5%	1,7%

Bolagets totala sjukfrånvaro uppgår till 2,6 % (2,3 %).

Sjukfrånvaron över 60 dagar uppgår till 31,7% (0%) och är inte arbetsrelaterad.

Not 28 Upplýsingar 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	2006	2005
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	4%	5%
Kostnader		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4%	4%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	31%	31%

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

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari och kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2007.

Angered den 7 februari år 2007

Kurt Eliasson
Ordförande

Nasra Ahmed

Charley Buyondo

Roland Smith

Toni Tawil

Jaroslava Tolicova

Jörgen Jeppsson

Katarina Ahlqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2007.

DELOITTE

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari år 2007.

Lars Svensson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Björn Johnson
Av Kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Deloitte.

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 2006. 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 februari 2007

DELOITTE AB



Hans Warén
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i
Gårdstensbostäder AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556536-0277

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2006. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen 10 kap. 3 §, kommunallagen och god revisionssed samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman 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 2007-02-07



Björn Johnson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Lars Svensson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Fastighetsbestånd 2006-12-31

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	1973	538	39 651	918	40 569	121 548	Äganderätt
Gårdsten 10:10 Salviagatan	1980	438	32 469	3 975	36 444	110 065	Äganderätt
Gårdsten 12:15 Kanelgatan / Peppargatan	1970-72	731	52 567	5 758	58 325	158 449	Äganderätt
Gårdsten 3:13 Saffransgatan / Timjansgatan	1969-71	734	52 424	1 249	53 673	153 129	Tomträtt
Gårdsten 2:1 Affärslokal	1969-71			430	430	767	Tomträtt
Gårdsten 6:3 Gårdstens Centrum	1989			9 178	9 178	31 457	Äganderätt
Gårdsten 7:2 Affärslokaler Salviagatan 1	2000			930	930	2 790	Arrende
		2 696	195 828	22 438	218 266	643 205	



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