



Gårdstensbostäder AB

# Årsredovisning

## 2011



Gårdstensdagen 2011.  
Foto: Viveca Larsson

# Gårdstensbostäder AB

Org.nr. 556536-0277

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Redovisningen omfattar	Sida
VD har ordet	4–5
Förvaltningsberättelse	6–15
<b>Finansiella rapporter</b>	
Sammandrag av verksamheten och definitioner	16–18
Resultaträkning	19–21
Balansräkning	22–24
Förändringar i eget kapital	25
Kassaflödesanalys	26–27
Noter	28–46
Bolagsstyrelse	47
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	49
Fastighetsförteckning	50

# VD har ordet

*Gårdstensdagen i juni, minimässa med välfärdstema i oktober, 164 nya arbetstillfällen, spännande miljötekniksatsningar och ett mycket bra ekonomiskt resultat – ja det är några av händelserna under 2011. Efter femton år med uppdraget att möjliggöra hållbar utveckling i en stadsdel med många utmaningar, ser vi med glädje på vad vi åstadkommit. Men vi blickar också framåt med stor ödmjukhet.*

## God ekonomi

Gårdstensbostäder AB redovisar ett fastighetsresultat på 36,7 Mkr och våra fastigheter värderas till drygt en miljard kronor. En förutsättning för fortsatt utvecklingsarbete är affärsmässighet och stabil ekonomi.

## Nöjda kunder

En bra verksamhet börjar och slutar med nöjda kunder. Gårdstensbostäder AB har för fjärde året i rad 100 % uthyrningsgrad på våra lägenheter och i den årliga Nöjd Boendeundersökningen höjdes vårt samlade NBI ytterligare från förra året. Vi får väldigt höga betyg för kundservice, men även för till exempel trygghetsinsatser och inflytande. Eftersom vi strävar efter att utveckla stadsdelen i en positiv riktning till nytta för Gårdstensborna, är en kontinuerlig dialog och boendeinflytande en självklar del i vardagen. Dialoger pågår ständigt på olika nivåer – de rör allt ifrån bolagets strategi för framtiden till renoveringar av uteplatser. Genom vår förvaltningsmodell med huschefer som gör dagliga rundor får vi också ett pågående samtal i vardagen och en ständig återkoppling på verksamheten. Företaget är tillgängligt för de boende alla dagar i veckan från tidig morgon till midnatt och medarbetarna talar sammanlagt 23 olika språk – en nog så viktig faktor för god kontakt och nöjda kunder.

## Upprustning och miljösatningar

Under 2011 fokuserades den fysiska upprustningen av vårt fastighetsbestånd på Norra Gårdsten, där renoveringarna nu är inne i ett slutskede. Vi har bland annat renoverat fasaderna på fyra hus och byggt nya uteplatser.

Vårt arbete för att utveckla nya miljöanpassade lösningar fortsatte oförtrutet under året. Vid årsskiftet 2010/2011 hade alla boende individuell mätning av el-, värme- och vattenförbrukning, med möjlighet att via internet följa sin egen förbrukning och kostnad. Elförbrukningen har under året minskat med 4 kWh/m<sup>2</sup> och fjärrvärme-förbrukningen med 14 kWh/m<sup>2</sup>. All fastighetsel som Gårdstensbostäder köper är

naturligtvis förnybar – bland annat från vindkraftverket i Gårdsten.

Under 2011 fattades också beslut att integrera solceller som bröstinfästning på de inglasade balkongerna på Solhus 3. I samma område alstras redan idag solfångare på taket värme som kommer ut i stadens fjärrvärmenät. Dessa spännande projekt drivs ihop med Göteborg Energi och värme från Gårdstensbostäder är ett grönt alternativ i Göteborg Energis fjärrvärmenät.

## Tillsammans i Gårdsten

Förutom mängder av dialogmöten genomfördes Gårdstensdagen i juni och en minimässa med välfärdstema i oktober. Gårdstensdagen genomfördes i samverkan med bl a föreningar, seniorgruppen och fritidsgården samt externa aktörer. Gårdstensdagen är alltid populär och även 2011 var uppslutningen stor bland de boende. Minimässan i oktober genomfördes i vår stora konferenslokal, Idéum i Gårdsten, och besöktes av ett par hundra boende som fick möta olika lokala välfärdsaktörer.

Den omfattande barn- och ungdomsverksamheten i Gårdsten fortsatte att utvecklas under året, parallellt med beprövade populära inslag som t ex filmklubb och seglarskola ihop med GKSS i Långedrag. Att erbjuda barn och ungdomar möjlighet till en meningsfull fritid är en av de viktigaste uppgifterna för att åstadkomma en stabil social miljö. Under året skapades inom ramen för Gårdstensbostäders verksamhet 164 arbetstillfällen, som till största delen kom ungdomar till del.

## Ordning och reda

Bolaget följer Lagen om offentlig upphandling (LOU) i alla sina upphandlingar och vi har även stärkt den interna kontrollen och öppenheten, i enlighet med en handlingsplan inom Göteborgs Stad. Planen är ett resultat av flera parallella utredningar och innefattar fem huvudområden: Intern kontroll, gemensam byggprocess, whistle-blower-funktion, utbildning och utveckling samt riktlinjer och policys. Gårdstensbostäder arbetar systematiskt med dessa frågor och har god framförhållning i arbetet att upprätthålla ett högt förtroende för hur vi bedriver vår verksamhet och uppfyller vårt uppdrag.

Grunden för en oförvitlig verksamhet och långsiktigt goda resultat är kompetenta och engagerade medarbetare. Gårdstensbostäder har 29 anställda och bolaget har under året fortsatt med kompletterande insatser till ledarutveckling. Och årets medarbetarundersökning fick ett fantasiskt resultat där totala MMI-resultatet blev 77.

## Stora utmaningar

Vi har kommit långt i arbetet med att utveckla vår stadsdel. Men det finns fortfarande mycket kvar att göra och många Gårdstensbor möter stora utmaningar i sin vardag; arbetslöshet, låga inkomster, ohälsa och oavslutad skolgång. Dessa utmaningar blir naturligtvis ännu större i tider av ekonomisk osäkerhet och fortsatt svag arbetsmarknad.

En närliggande utmaning som vi arbetar med är att kraven på offentlig upphandling hotar att slå ut en del av de lokala företag som tidigare anlitats, vilket i sin tur får konsekvenser för den lokala arbetsmarknaden. Detta eftersom det i viss mån arbetar mot vårt utvidgade sociala uppdrag.

På Gårdstensbostäder väljer vi dock att se på utmaningarna som möjligheter. Organisationen bär på stor erfarenhet och tillsammans med de boende ska vi fortsätta att bygga det goda Gårdsten. Följ oss 2012.

2012-02-08

KATARINA AHLQVIST  
*Verkställande direktör*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gårdstensbostäder AB (556536-0277) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

## Verksamhet

Gårdstensbostäder AB bedriver fastighetsförvaltning och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som i sin tur är en koncern helägd av Göteborgs Stad.

Verksamheten inleddes 1997, då det nybildade bolaget förvärvade fastigheter i stadsdelen som tidigare hade ägts av Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och Bostads AB Poseidon. Uppdraget från ägarna för femton år sedan var att skapa ett hållbart Gårdsten och det uppdraget är lika aktuellt idag.

Bostadsbeståndet har under de gångna åren genomgått en omfattande förändring och denna har fortgått även under 2011. Arbetet har huvudsakligen under perioden omfattat Norra Gårdsten, som införlivades år 2002 samt slutinstallation av individuell mätning på Saffransgatan. Bolaget har arbetat utifrån målet att ha en 100 %-ig nivå av individuell mätning vid årsskiftet 2010/2011. Undantaget är seniorhuset på Muskotgatan 10 och seniorhuset på Akaciagården 11 och 18, totalt 74 lägenheter, då dessa utgör ett kategoriboende. Sedan 2009 är all fastighetsel som bolaget köper producerad av vindkraftsverk.

Ägaruppdraget innebär förutom den fysiska förändringen av Gårdsten också ett omfattande och systematiskt arbete för att förbättra stadsdelen som livsmiljö. Bolaget har under sina femton år genomfört en lång rad initiativ för att skapa arbetstillfällen och fylla de många olika behov som funnits i en tidigare på många vis eftersatt stadsdel. Som exempel från 2011 kan nämnas att Gårdstensbostäder, i samverkan, skapade 164 arbetstillfällen till Gårdstensbor i stadsdelen. Det finns numera mer än 50-talet företagare i Gårdsten, vilket gör att den lokala arbetsmarknaden över åren har blivit betydande. I slutet av året startade ett nytt importföretag av kött, Behdam International AB som är en utökad verksamhet hos redan etablerade Babak Kött & Chark.

Målsättningarna i verksamhetsstyrningen har gradvis förändrats från att uppnå högt ställda mål till att upprätthålla och utveckla redan höga nivåer samt fortsatt generera hög utveckling.

Utgångspunkten för bolagets verksamhet 2011 har varit målen och de styrdokument som ägarna och styrelsen formulerat samt de ekonomiska krav och ramar som bolaget erhållit. Genom bostadsföretagens verksamhet ska Göteborgs utveckling stärkas, de boende ska genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning och genom ett fördjupat engagemang i och ansvarstagande för sitt boende, ska de boende utveckla sin egen välfärd.

I egenskap av kommunägt bolag ska Gårdstensbostäder AB därutöver bidra till arbetet att realisera en rad kommunövergripande mål, som t ex att bemöta äldre människors behov av mänsklig samvaro; ett ökat bostadsbyggande; förbättrad effektivitet; att förbrukningen av fossila bränslen ska minska samt ett ökat resande med kollektivtrafik och cykel. Bolaget arbetar aktivt med samtliga målpåfyllelser.

Gårdstensbostäder AB har numer en stabil finansiell situation. Fastighetsresultatet för 2011 uppgick till 36,7 Mkr och avviker positivt med 4,1 Mkr i jämförelse med lagd prognos. Övervägande delen av avvikelsen finns inom driftskostnaderna. Lägre värmekostnader och lägre kostnader för snöröjning, till skillnad från de två senaste åren, bidrar till ett för bolaget mycket bra resultat. Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 1 065 Mkr (998 Mkr).

## Affärsidé, vision och strategier

Gårdstensbostäder gick efter sina första tio år in i en ny fas som ett nyskapande, framgångsrikt och respekterat fastighetsförvaltningsbolag med fokus på socialt ansvarstagande och i alla avseenden hållbar utveckling. Detta arbete fortsätter för varje år som tillkommer. Genom att uppbåda ett aktivt engagemang hos hyresgästerna har bolaget kunnat verka effektivt för en god levnadsmiljö i stadsdelen. Exemplet Gårdsten visar att ett bostadsföretag kan driva den sociala utvecklingen framåt.

I nära samarbete mellan medarbetare, ledning och styrelse startade 2007 arbetet för att formulera bolagets vision inför 2014, liksom en femårig verksamhetsplan. Därefter har ett flertal avstämningar skett i form av vernissager där alla boende bjudits in för återkoppling och redovisning av vision 2014. I oktober 2011 gjordes en ny avstämning men då i form av en Minimässa/Utställning, där bolaget bjöd in aktörer inom välfärden i Gårdsten och Angeredsområdet för samtal med de boende i Gårdsten.

## Balanserad styrning

För att styra och utvärdera bolagets verksamhet och förvaltning med utgångspunkt i de övergripande målsättningarna, omfattar Gårdstensbostädernas s k balanserade styrkort fem centrala mätområden: Hyresgäster, verksamheten, medarbetare, välfärd och ekonomi.



## Organisation

Bolagets organisation kännetecknas av decentralisering och korta beslutsvägar. Närhet till, och dialog med, hyresgästerna har alltid varit den viktigaste utgångspunkten för organisationen. En konsekvens av detta synsätt är t ex att bolagets nio huschefer är direkt underställda vd och har långtgående befogenheter och ansvar.

Motiverade medarbetare, organisatorisk samsyn och tydlig koppling mellan affärsplan och daglig verksamhet är en förutsättning för att organisationen ska kunna utveckla boendet och livsmiljön ytterligare för bolagets hyresgäster. Varje onsdag är samtlig personal fortsatt ute och är delaktiga i dialogmöten med de boende på olika sätt.

## Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Under 2011 har Framtidens Bredband körts igång i hela Gårdsten där kunderna kunnat beställa tjänster i bredbandsnätet. En möjlighet för alla boende samt lokal hyresgäst att utnyttja ett snabbare fibernät för bredband, tv och telefoni. Projektet är ett koncernövergripande arbete som håller på till 2013.

### Ombyggnad och underhåll

Fastighetsutvecklingen har under perioden huvudsakligen fokuserat på Norra Gårdsten där renoveringen har gått in i slutskedet för området. Fyra fastigheter har fasadrenoverats under året. Dessutom har fyra fastigheter fått nya uteplatser.

I Östra Gårdsten har renovering skett på tre hissmaskiner. Arbetet har fortgått med renovering av centrumgaraget, vilket kommer att pågå under ytterligare två år i olika etapper. Byte av styr- och regleringssystemet för värmen har skett under året på Muskotgatan. Skiss och planering har utförts vad gäller terrängtrappa och uteplatser till ungdomslägenheterna på Salviagatan 28–30. Byggnation väntas genomföras under 2012.

I Västra Gårdsten har två stora lägenheter gjorts om till ursprunget,

fyra tvåor. Ett solcellsprojekt har startat på ett loftgångshus där balkongsidorna har bytts ut till solceller. Utvärdering fortgår innan hela fastigheten får det installerat på balkongerna under 2012.

### Kvalitetsmätning

Gårdstensbostäder har återigen genomfört en kvalitetsmätning i form av ett nöjdboendeindex, NBI likt tidigare år. Det är ett samlat begrepp som förklarar en rad delfaktorer (index), bland annat betyg på fastighetsägarens service – Fastighetsägarbetyget. Skalan på indextalen är 1–100 där > 60 är bra och > 70 är mycket bra. NBI i 2011 års undersökning höjdes till 66 (65) och Fastighetsägarbetyget låg kvar på 69 (69). Generellt får Gårdstensbostäder mycket goda betyg inom fastighetsägarbetyget – kundvård och inflytande men också mycket höga betyg för trygghetsinsatser.

### Inflytande

Utvecklingen av Gårdsten ska ske på de boendes villkor och med dem själva som agerande och därför ger bolaget stort utrymme för hyresgästernas inflytande över förändringar i området. Inflytandebetyget i NBI blev 2011 68 (69) och ligger fortfarande på en hög nivå tack vare den nära personliga dialogen med de boende.

*Som exempel på områden som engagerat extra kan nämnas:*

- Kontinuerliga onsdagsdialoger har genomförts under hela året inom olika områden för att dels ”lära känna sin granne” men också i olika andra frågor. Exempelvis dialog kring grannsamverkan, seniorverksamhet och om individuell mätning samt flertalet gårds-, källar- och trapphusmöten har genomförts för att nå de boende.
- På initiativ av föräldrar i Gårdsten har ytterligare sex föräldrträffar/seminarier genomförts (sex föräldrträffar även 2010). Tre på våren och tre på hösten i syfte att stärka föräldrar i deras roll med sina barn och ungdomar.
- I Norra Gårdsten har många dialogmöten skett om bl a renoveringar av uteplatser, avfallshantering och individuell mätning.
- Gårdstensdagen arrangerades i juni 2011 och genomfördes återigen i bred samverkan med föreningsrådet, seniorgruppen, fritidsgården, fritidsklubben och andra viktiga aktörer såsom räddningstjänsten, GKSS, Göteborgs Kungliga Segelsällskap, Konsument Göteborg med flera. Många hyresgäster kom och njöt av alla trevliga arrangemang.

# Förvaltningsberättelse (forts.)

- Engagerade Gårdstensbor arrangerade även 2011 en loppmarknad under Gårdstensdagen i Dalen i samband med evenemanget.
- En ny avstämning av Visions 2014 genomfördes i oktober för alla Gårdstensbor. Ett par hundra Gårdstensbor besökte "Minimässan"/utställningen i Idéum i Gårdsten och samtalande denna gång med välfärdsaktörer från Angeredsområdet som ställde ut i lokalen. Arbetsförmedlingen, vårdcentralerna, Angereds Närsjukhus och skolan var bl a representerade.



Gårdstensungdomar på seglarintroduktion.  
Foto: Viveca Larsson

## Barn och ungdom

Även under 2011 har en omfattande barn- och ungdomsverksamhet bedrivits i bolagets regi. För sjätte året i rad arrangerades seglar-skola ihop med GKSS och Rotary i Långedrag. Sammanlagt 22 ungdomar från Gårdsten deltog i två nybörjarkurser med 14 (16) ungdomar och en fortsättningskurs med 6 (6) ungdomar. Utöver kursdeltagande var två ungdomar från Gårdsten även i år med som instruktörer. Dessutom anordnades besök på båtmässan i februari för föräldrar och ungdomar. På sportlovet deltog närmare 50 ungdomar i skidresan som även detta år gick till Ulricehamns Skicenter.

Filmvisningen flyttade till Fritidsklubben Diamanten under 2010 och fortsatte att visa film varje fredag även under 2011, förutom under sommarmånaderna. I Musikstudion genomfördes keyboardkurs för ungdomar där ABF anlätades som kursledare. Inspelningsstudion, i samma lokaler, drivs i samarbete med fritidsgården, Ungdomspalatset. Tack vare Gårdstensbostäders sommarjobbare kunde minigolfbanan även i år hållas öppen från juni till mitten av augusti.

Under 2011 skapades 164 arbetstillfällen (183), där 79 personer arbetat under året både i längre och kortare anställningar och var till största delen ungdomar. Några har även fått chans till andra anställningar runt om i Göteborg. Jobben är en del av bolagets utvidgade uppdrag. Det är viktigt att ge ungdomar erfarenhet av arbetslivet. Det är en förutsättning för att de ska ha en chans på arbetsmarknaden i framtiden. "Affären Gårdsten" från 2008 visar att en av de stora samhällsvinsterna är att människor kommer i arbete.

Ett samverkansprojekt mellan Studieförberedande Centrum (Vingagymnasiet), SDF Angered och Gårdstensbostäder startades 2007 för att starta en förberedande restaurangutbildning i Gårdsten. Nya ungdomar har haft möjligheten till utbildning under 2011. De är mellan 16 och 19 år samtidigt som de inte fortsatt på något annat gymnasieprogram. Eleverna har efter avslutad utbildning, som är planerad till ett år, behörighet för att exempelvis söka till hotell- och restaurangprogrammet. Berörda samverkanspartners fortsätter med skolans verksamhet även efter 2011.

I samarbete med föräldrar i Gårdsten har det även i år genomförts sex seminariekvällar för föräldrar. Det har varit externa föreläsare bl a från SDF Angered som pratat om våld i hemmet, skolan, barn-oppfostran och hälsofrågor. Den sista föreläsningen för hösten handlade om trygghet och nya områdespolisen berättade då om sitt förebyggande arbete i stadsdelen samt att försäkringsbolaget IF var på plats och pratade om bl a hemförsäkring. Varje föreläsning har besökts av 20–30 personer varje gång.



I juni månad, i samband med skolavslutningen, delade Gårdstensbostäder för fjärde året i rad ut stipendier till elever som presterat goda resultat på den kommunala skolan ISG Gårdstensskolan.

### Uthyrning

Hyresförhandlingarna för 2011 resulterade i en snitthöjning om 1,69 % (0,96 %) på helårsbasis. För fjärde året i rad kan Gårdsten per den 31/12-11 redovisa fullt uthyrt gällande lägenheter. Omsättningsgraden var 11 % (12 %) per den 31/12-11.

### Ett tryggt, rent och snyggt boende

Gårdstensbostäder AB arbetar aktivt och engagerat med trygghetsfrågorna utifrån en bred samverkan mellan bland andra stadsdelen, polis, föreningsliv, socialtjänst och skola. Med målet att upprätthålla en trygg miljö i Gårdsten har bolaget under 2011 fortsatt med att initiera och genomföra möten mellan bolaget, hyresgäster och ovanstående parter. Därutöver finns i bolaget Trygghetsgruppen som består av sex heltidsanställda. De rapporterar systematiskt och följer upp händelser och störningar i nära samarbete med huscheferna. Grannsamverkan har fortgått och har stöttats av bolaget under året och fler ombud har kommit till. Men utan tvekan är samverkan, dialog och delaktighet från de boende den viktigaste faktorn för att stärka tryggheten.

I samarbete med skolan och "Trygg och vacker stad" genomfördes 2011 liksom tidigare år en vårstädning i Gårdsten. Huschefernas dagliga morgonrundor spelar en viktig roll för allmän kvalitetshöjning i utemiljön. Enskilda städ- och planeringsdagar på områdena har också bidragit till att höja kvaliteten på utemiljön. Därutöver har nu även övre Kanelgatan komposteringsmöjligheter med markbehållare, så kallade Molok som öppnades under våren 2011. Det fortsatta arbetet med nya uteplatser i norra Gårdsten bidrar också till en kvalitetshöjning.

### Boendeservice

Servicen varje onsdag med utökade dialogmöte med boende har fortgått. Arbetslösa hyresgäster har även i år fått hjälp att finna jobb. 50 Gårdstensungdomar fick under 2011 sommarjobb i Gårdsten. Samarbetspartner har varit Park & Naturförvaltningen. Förbättringsarbeten i gemensamma utrymmen, öppethållande av minigolfbanan och andra utemiljö arbeten har på detta sätt blivit utförda. Sammanlagt skapades 164 arbetstillfällen genom Gårdstensbostäder AB, både feriejobb och mer långvariga jobb både inom bolaget och på andra företag.

Bolaget eftersträvar en i alla avseenden hög servicegrad med egen personal och tillgänglighet alla dagar i veckan från tidig morgon till midnatt. Hyresgästernas Kundvårdsbetyg i NBI-undersökningen blev 75 (76) och är fortsatt på en mycket hög nivå.

Alla boende bjöds in till evenemanget Gårdstensdagen i juni månad. Flera engagerade boende och föreningslivet var med i planeringen av festdagen. Bollspel, loppis, lotter, kafé och uppträdanden var några saker som stod på programmet.

De dagliga morgonrundorna av samtliga huschefer förstärker fortsatt tillgängligheten. Det skapar större synlighet på gårdarna och har bland annat lett till att fler synpunkter, tips och felanmälningar kunnat mottas vid spontana samtal. Att välja att felanmäla via Internet har ökat men också kvällstid via trygghetsvårdarna – enkelt för både boende och huschefer.

### Lokalt centrum

Hyresgästerna uttrycker fortsatt missnöje med de offentliga institutionerna i NBI-undersökningen och utbudet av offentlig service (vård, apotek etc.) får låga betyg. Däremot är det en positiv utveckling vad gäller etableringen av företag. Idag finns 58 företag i Gårdsten och totalytan av lediga lokaler är 2 426 kvm (770 kvm). Ökningen av lediga lokaler beror främst på att SDF Angered i stort sett avflyttat från Gårdsten. Gårdstensbostäder stödjer utvecklingen av företagande på olika sätt eftersom ett livskraftigt näringsliv skapar arbetstillfällen och utveckling i området.

### Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Den nya lagen för kommunala bostadsaktiebolag sedan januari 2011 förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Den nuvarande utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värde överföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

# Förvaltningsberättelse (forts.)

## Förändringar i hyreslagstiftningen

- Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen är inte längre normerande för alla hyror. Istället blir kollektivt förhandlade hyror normerande, oavsett avtalsparter.
- En skyddsregel har införts som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet. Den innebär att om den nya hyran är betydligt högre än den tidigare ska hyresnämnden bestämma att en lägre hyra ska betalas under en viss tid.

## LOU-upphandlad enhet

Gårdstensbostäders styrelse fattade i slutet av oktober 2010, i enlighet med moderbolagets styrelse, beslut om att bolaget är en LOU-upphandlad enhet (Lagen om offentlig upphandling).

Bolaget har genom åren följt LOU vid sina upphandlingar, samtidigt som Gårdstensbostäder fick i samband med bolagsbildandet 1997, ett särskilt uppdrag med sociala förtecken. Detta har t ex inneburit att ge boende jobb, hjälpa företag att starta och anlita Gårdstensföretagen på affärsmässiga villkor utifrån bolagets behov. Ett arbete som skett inom ramen för den egna jobbförmedlande verksamheten, Gårdstensbyrån. Den lokala arbetsmarknaden bedöms ha stigit från ett tjugotal arbetstillfällen 1997 till flera hundra idag. Därtill har detta genererat ännu fler jobb, utanför den lokala arbetsmarknaden, genom nätverken.

Det finns därmed en ökad risk som också blivit reell under 2011 att tidigare anlitate lokala företag "slås ut" i ett konkurrensförhållande till nya entreprenörer. Detta innebär konsekvenser för "lokalsamhället" Gårdsten. Enligt styrelsens beslut i oktober 2010 ska därför en värdering ske för att beakta att bolagets särskilda uppdrag efterlevs och utvecklas inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Bolaget inväntar nya ägardirektiv under 2012.

## Fastigheterna

Gårdstensbostäders fastigheter är samtliga belägna i stadsdelen Gårdsten i Göteborgs kommun. Totalt omfattar beståndet vid årsskiftet av 2 736 lägenheter om 197 751 kvm (2 734 om 197 734 kvm), 21 132 kvm lokaler (20 832 kvm) samt 2 161 bilplatser (2 126).

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 drifts- och under-

hållskostnader ersätts av schablonkostnader för bostadsfastigheter, vilka är i intervallet 448–495 kronor per kvm (435–455 kr/kvm). Tillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Avkastningskravet är 7,0 % (7,0 %). I dagsläget visar värderingen ett värde på fastigheterna om 1065 Mkr (998 Mkr). Värdeförändringen är relaterad till ökade intäkter. Det bokförda värdet uppgår till 518 Mkr (498 Mkr). Bolagets justerade soliditet uppgår till 60 % (60 %).

Se finansiella rapporter not 14.

## Finansiering

Vid årsskiftet var bolagets totala låneskuld 328,4 Mkr (329,7 Mkr). Skulderna består av utnyttjad checkkredit på 3,7 Mkr (8,0 Mkr) och reversskulder hos Nordea på totalt 304,7 Mkr (304,7 Mkr). Säkerhet för krediterna är i form av pantbrev i bolagets fastigheter. Vidare har bolaget lånat 20 Mkr (17 Mkr) från moderbolaget.

Se även finansiella rapporter not 19.

## Förstärkt intern kontroll och öppenhet

Under året har Göteborgs Stad ytterligare förstärkt den interna kontrollen och öppenheten inom stadens förvaltningar och bolag.

En handlingsplan, som är resultatet av flera utredningar som genomförts parallellt under 2010, beslutades av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i februari 2011. Göteborgs Stads handlingsplan innebär satsningar inom fem huvudområden:

### *Intern kontroll*

En obligatorisk självdeklarationsmodell införs. Självdeklarationen är baserad på COSO, vilket är det internationellt mest erkända ramverket för intern kontroll. COSO-modellen bygger på ett strukturerat sätt att arbeta med intern kontroll och omfattar ett antal komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och övervakning.

Arbetet inleddes med en självvärdering på respektive förvaltning och bolag och efterföljs av en extern verifiering innan rapport lämnas till nämnder och styrelser, samt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Under året värderades två processer: inköpsprocessen samt den övergripande kontrollprocessen. Flera processer kommer att genomföras och utvärderas under kommande år.

I juni sammanställdes självgranskningsrapporterna i förvaltningar och bolag. Från augusti till oktober genomfördes verifieringen av externa revisionsbyråer. Den första sammanfattade slutrapporten för självdeklarationen presenterades i december 2011.

#### *Gemensam byggprocess*

En modell för gemensam byggprocess har tagits fram. Den ska gälla från och med 2013 och omfattar i nuläget alla husbyggnads- och anläggningsarbeten. Basen för den gemensamma byggprocessen är att ha samma arbetssätt och rutiner för styrning, uppföljning och kontroller.

#### *Whistleblower*

En whistleblowerfunktion startade i september. Utgångspunkten är att varje medarbetare ska kunna ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med sin chef. Funktionen består av två delar; en extern mottagarfunktion i form av en advokatbyrå i Göteborg samt en intern utredningsfunktion på stadsledningskontoret.

#### *Utbildning/Utveckling*

De utbildningar som genomförs för både politiker och tjänstemän innehåller från och med 2011 moment om den interna kontrollens betydelse och ansvar. Ytterligare utbildningar planeras inom etik, moral, förhållningssätt, med mera.

#### *Riktlinjer och policys*

En styrgrupp samt en referensgrupp arbetar med att skapa tydlighet när det gäller riktlinjer och policys, beträffande innehåll, nomenklatur, ansvarig för dokumentet, uppdatering med mera. En inventering av policydokument har gjorts och arbete pågår med att begränsa antalet dokument samt avgöra vilka som ska gälla för alla förvaltningar och bolag. Respektive förvaltning och bolag kan därefter ha egna riktlinjer kopplade till policydokumenten.



Fasadbild från Östra Gärdsten.  
Foto: Martin von Brömssen

# Förvaltningsberättelse (forts.)

## Risk och känslighetsanalys

### Konsekvenser för Gärdstensbostäder

I huvudsak kommer den nya lagstiftningen inte medföra några förändringar för verksamheten, eftersom bolaget redan arbetar i enlighet med lagens syfte och tillämpar principer för marknads-mässiga avkastningskrav.

### Verksamhet

Gärdstensbostädernas verksamhet påverkas av vad som händer i omvärlden omkring oss. Den svenska ekonomin har successivt förbättrats under år 2010–2011. Men en hel del orosmoln finns fortfarande både inom Sverige och utanför landets gränser. Turbulensen t ex inom euroområdet fortsätter och det finns en osäkerhet om utgången. Det kommer att ta flera år innan saneringsfasen är över i Europa.

Osäkerhetsfaktorer i Sverige är t ex ränteutvecklingen, eventuell risk för "bolånebubbla", eventuell inflationstryck på grund av miljökonsekvenser i världen.

Ett annat orosmoment är arbetslösheten och framförallt då ungdomsarbetslösheten. Denna är en tydlig realitet för ungdomar i Gärdsten.

Gärdsten har fortfarande många hyresgäster som i sin vardag måste hantera olika skörheter, såsom t ex arbetslöshet, svag disponibel inkomst, sjukfrånvaro och ohälsa samt fullföljande av skolgång. Hyresgästernas vardag blir också en vardag som bolaget möter och måste agera utifrån.

Den nya stadsdelsreformen från 2011 har också inneburit serviceförändringar för boende i Gärdsten, då stadsdelens lokala närvaro kraftfullt har minskat i Gärdsten.

Gärdstensbostäder möter, sammanfattningsvis, förändringar i omvärlden med tillförsikt och arbetar kontinuerligt med dessa utifrån "möjligheternas" glasögon, med syftet att ständigt stärka och utveckla stadsdelen.

### Hyror

Bolagets helt dominerande intäktspost är hyrorna. Hyrorna förhandlas fram med Hyresgästföreningen i Västra Sverige och baseras på marknads- och kostnadsutvecklingen.

### Hyresbortfall

För fjärde året i rad har bolaget inga vakanta lägenheter per den sista december. Historiskt sett har hyresbortfall varit tung kostnadspost

för bolaget och en vakansgrad på 1 % medför ett intäktsbortfall om 1,7 Mkr.

### Hyresförluster

Då arbetslösheten fortfarande är på en hög nivå finns risk för ökade hyresförluster.

### Underhållskostnader och investeringar

Enskilt är underhållskostnader, för att vårda och utveckla fastigheternas tekniska och ekonomiska värde, en stor post i resultaträkningen. Ett fortsatt betydande underhåll är viktigt, då bostädernas attraktivitet stärks för både våra nuvarande och tillkommande hyresgäster.

### Finansiella risker

Bolagets upplåning år 2011 ligger i nivå med föregående år, 328,4 Mkr att jämföra med 329,7 Mkr för år 2010. Under år 2011 har höjda räntor påverkat bolagets resultat med -4,0 Mkr i jämförelse med föregående år. Finansieringskostnaderna var för året -12,2 Mkr att jämföra med -8,2 Mkr för 2010. Skulden avser tre lån om totalt 304,7 Mkr och en utnyttjad checkkredit om 3,6 Mkr samt att bolaget lånar 20,0 Mkr från moderbolaget. En ökning av räntan med 1 % ger en kostnadsökning på 3,3 Mkr.

Se not 1 och not 24.

### Medarbetare

Bolaget hade vid periodens utgång 29 anställda (13 kvinnor och 16 män). Medarbetarna talar sammanlagt 23 olika språk, vilket är betydelsefullt för servicen till de boende.

Koncernen har under 2011 fortsatt med kompletterande insatser till den sedan tidigare genomförda ledarutbildningen, som bygger på främjandeprincipen. Primära nyckelord är fortsatt affärsmannaskap, främjande ledarskap, fastighetsekonomi, värderingar och omvärld.

Bolaget har också fortsatt sitt egna arbete med att utveckla främjandeprincipen internt bland medarbetare. Detta fortsätter även under 2012.

En annan utbildning som bolagets resultatansvariga får genomgå är UGL – Utveckling av Grupp och Ledare. UGL är en utbildning inom företeelserna hur en grupp utvecklas och mognar över tiden och vad som främjar respektive hämmar en positiv utveckling.

Hälsa handlar om att vara långtidsfrisk. Individens eget ansvar är självklart, men också arbetsgivaren har en viktig roll i att främja vanor för god hälsa. I samarbete med företagshälsövråden har

aktiviteter genomförts under året med bl a hälsoundersökning.

Bolaget stödjer därutöver medarbetare inom friskvårdsområdet. Kontorsmassage samt friskvårdsaktiviteter uppmuntras och ersätts under året utifrån ett fastställt belopp per medarbetare.

Motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för att kunna nå de mål som företaget sätter upp. Under 2011 har det genomförts en ny modell avseende medarbetarenkät, MMI – Motiverad Medarbetar Index. Resultatet visar, likt tidigare års personalenkäter, att bolaget har en mycket motiverad och engagerad personal. Bolaget redovisar ett utfall på 77 att jämföra med koncernsnittet på 68.

Under år 2011 har även medarbetarna ingått i olika trivselgrupper som lett till gemensamma aktiviteter.

Se även not 25.

## Miljö

Bolagets långsiktiga och omfattande miljöarbete har skett främst genom satsning på alternativa energilösningar såsom våra solhus. De har rönt såväl nationell som internationell uppmärksamhet.

Gårdstensbostäder har nu gått in i den tredje fasen med solhus. Här diskuteras en rad olika solvärmelösningar. I första etappen, som genomfördes 2010, har ett provhus byggts i samarbete med Göteborg Energi. Här alstrar solfångare på taket värme och via en undercentral kommer värme ut i stadens fjärrvärmennät. Gårdstensbostädernas värme blir därmed ett grönt alternativ i Göteborg Energis fjärrvärmennät.

Under 2011 fattade bolagets styrelse beslut om fortsatt utveckling av alternativ energilösning i Solhus 3. Under våren 2012 kommer därför solceller att integreras, såsom en bröstinfästning, på samtliga inglasade balkonger på Kastanjgården 3, västra Gårdsten. Även detta sker i ett samarbete med Göteborg Energi och Gårdstensbostädernas el blir därmed ett grönt alternativ i deras elnät.

Under våren 2009 fick Gårdsten ett nytt landmärke då Göteborg Energi invigde ett 120 meter högt vindkraftverk i Gårdsten. Gårdstensbostäder köper fortsatt 100 % förnybar el till sina fastigheter.

Vid årsskiftet hade bolaget en 100 % nivå (46 %) av lägenheterna installerade med individuell mätning av el-, värme- och vattenförbrukning. Hyresgästerna har dessutom möjlighet att via Internet följa sina respektive förbrukningar och kostnader. Mätningen har provkörts under första halvåret 2011 på delar av beståndet. Förutom möjligheten att påverka sin boendekostnad har informationen i samband med tidigare införande i området lett till ökat medvetenhet bland de boende. I 74 lägenheter i seniorhusen Akaciagården 11

och 18 samt Muskotgatan 10 sker ingen installation, då detta är ett kategoriboende.

Vid årets slut hade 100 % av lägenheterna möjlighet att sortera sitt biologiska hushållsavfall. 70 % har närhet till en återvinningsplats. Samtliga hushåll, 100 %, har möjlighet att sortera i minst två fraktioner.

Bolagets förbrukningar har avstämts för 2011 och resultatet blev: el 48 kwh/m<sup>2</sup> (52), fjärrvärme 144 kwh/m<sup>2</sup> (158) samt vatten 2,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (2,1).



Solhus 3 i Gårdsten är under utveckling.  
Foto: Martin von Brömssen

# Förvaltningsberättelse (forts.)

## Ekonomi

Hyesintäkterna har mellan åren ökat med 4,8 Mkr eller 2,8 % till 175,8 Mkr år 2011 från 171,0 Mkr år 2010. Merparten är hänförlig till årets hyresförhandlingar.

Driftkostnaderna har minskat mellan åren med 4,7 Mkr, från 99,0 år 2010 till 94,3 Mkr år 2011. Per kvadratmeter blir kostnaden 431 kronor år 2011 att jämföra med 453 kronor år 2010. Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan:

Värmekostnaderna har minskat med 2,5 Mkr mellan åren eller 9,7 % och avser ett faktiskt mildare år 2011 i jämförelse med år 2010. Elkostnaderna har minskat med 0,5 Mkr och beror främst på att den faktiska förbrukningen minskat mellan åren. Sammantaget står de taxebundna kostnaderna för över 50 % av driftkostnaderna. Fastighetsskötseln har minskat med 3,1 Mkr och avser främst minskade kostnader för snöröjning.

Det planerade underhållet uppgick till 30,3 Mkr år 2011 att jämföra med 26,5 Mkr för år 2010. Det planerade underhållet uppgick till 138 kr/kvm år 2011 mot 121 kr år 2010. Det utökade underhållet uppgår till 8,3 Mkr och avser upprustningen i Norra Gårdsten där arbetet med att rusta upp fasader har fortsatt. Under 2011 har drygt tre fasader färdigställts. Under 2010 uppgick det utökade underhållet till 10,9 Mkr också med fokus på Norra Gårdsten.

Fastighetsavgiften/-skatten är 4,2 Mkr och är i nivå med 2010.

Finansnettot har påverkats negativt under 2011 till följd av högre räntekostnader. Bolagets räntekostnader för år 2011 var -12,2 Mkr vilket är -4 Mkr högre än år 2010 då -8,2 Mkr redovisades. År 2010 var sista året för utbetalning av räntebidrag vilket också påverkar jämförelsen mellan åren negativt. Räntebidraget för år 2010 var 0,5 Mkr.

Bolaget betalar ingen bolagsskatt. Det skattemässiga underskottet har, likt föregående år, täckts av koncernbidrag. Koncernbidraget för år 2011 är 6,9 Mkr i jämförelse med 11,4 Mkr år 2010. Koncernbidraget är enbart en skattemässig disposition och ska relateras till föreslagen utdelning.

Balansomslutningen har mellan åren minskat med 14,1 Mkr till 614,9 Mkr år 2011 i jämförelse med 629,0 för år 2010. På tillgångssidan har under år 2011 pågående arbeten omklassificerats till byggnader, både vad avser individuell mätning och bredband. Inga stora pågående projekt finns kvar vid utgången av 2011. Detta medför att de planerliga avskrivningarna tillsammans med minskning av koncernbidragsfordran förklarar förändringen på tillgångssidan.

På skuldsidan är de räntebärande skulderna 328,4 Mkr år 2011

vilket är något lägre än år 2010 då 329,7 Mkr fanns i räntebärande skulder. Det egna kapitalet har minskat med 3,4 Mkr till följd av förändringar i resultatet samt effekter av skattemässiga dispositioner med koncernbidrag och utdelning. De icke räntebärande skulderna är också lägre bland annat till följd av att många pågående projekt färdigställts under året.

## Utsikter för 2012

Gårdstensbostäder AB har nått stora framgångar under sina femton år. Bolaget har därmed konsoliderats och har en kontinuitet som fastighetsförvaltningsbolag, samtidigt som verksamheten fortfarande har förmåga att vara nyskapande. Bolagets hyresgäster har numera dagligen höga krav och förväntningar.

Utsiktorna för 2012 är fortsatt goda samtidigt som de är mer osäkra över en flerårsperiod till följd av bl a utgången av eurosamarbetet och världsekonomin.

Den fortsatt höga arbetslösheten är dock en rejäl utmaning, i Gårdsten. Andelen elever som klarar sin skolgång med godkända betyg är en annan utmaning.

Samttaget kommer detta att påverka Gårdstensbostäder. Det ställer höga krav på organisation och målstyrning, varför delaktighet är en fortsatt primär framgångsnyckel.

### Bolagets utmaningar är fortsatt:

- Att vårda och stärka den position som Gårdsten uppnått. Detta ska göras med fortsatt helhetssyn i samspel mellan medarbetare, bolagets ledning och de boende. Bolaget måste fortsätta sätta vardagsfrågorna i centrum och med nytänkande, hårt arbete och sparsamhet utveckla Gårdsten på affärsmässiga villkor.
- Att med kraft fortsatt utveckla området i sin helhet – exempel på detta är den långsiktiga renoveringsplanen för Norra Gårdsten samt fortsatt satsning på solhus 3.
- Att i nära samverkan med kommun, näringsliv och övriga intressenter integrera Gårdsten med övriga stadens liv och förutsättningar.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Ingående balanserad vinst	244 841 014
Erhållet koncernbidrag, netto	5 085 000
Årets resultat	<u>- 54 469</u>
Kronor	249 871 545

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Utdelas till aktieägaren, 508,50 kr/aktie, totalt	5 085 000
Överförs i ny räkning	<u>244 786 545</u>
Kronor	249 871 545

Utdelning kommer att lämnas 5 mars 2012.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2–3 st (försiktighets regeln).

Bolagets utdelning är ett led i en skattemässig disposition, där koncernen inom sitt innehav av allmännyttiga bostadsaktiebolag utnyttjar bolagets skattemässiga underskott. Den föreslagna utdelningen motsvaras således av ett erhållet koncernbidrag, varefter ingen värde överföring ägt rum, när erhållet tillskott och föreslagen utdelning ses i ett sammanhang. Den föreslagna värde överföringen kan därmed också försvaras enligt Lagen om Allmännyttiga Bostadsaktiebolag 5§.

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.



Minimässa med välfärdstema i oktober 2011.

# Sammandrag av verksamheten

## Belopp i tkr

### Resultaträkning

	2011	2010	2009	2008	2007
Hysesintäkter	175 851	170 995	168 767	162 885	158 205
Driftskostnader	-94 296	-99 039	-96 100	-92 456	-88 170
Underhållskostnader	-38 559	-37 443	-46 445	-35 047	-32 528
Fastighetsskatt	-4 213	-4 175	-3 578	-3 472	-2 823
Driftsöverskott	41 003	31 773	23 839	33 068	35 796
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-15 588	-14 823	-14 600	-14 066	-13 320
Rörelseresultat	12 213	3 370	-3 487	8 200	12 102
Centrala kostnader inkl. avskrivningar	-7 018	-6 767	-6 662	-6 578	-6 483
Övriga intäkter i rörelsen	-	-	-	205	-
Övriga kostnader i rörelsen	-6 184	-6 813	-6 064	-4 429	-3 891
Bruttoresultat	25 415	16 950	9 239	19 002	22 476
Finansiella poster hänförliga till skulder	-12 237	-8 190	-7 374	-15 031	-13 700
Finansnetto	-12 231	-7 698	-6 520	-13 560	-11 567
Resultat efter finansnetto	-18	-4 328	-10 007	-5 360	535
Resultat före skatt	-18	-4 328	-10 007	2 286	535

### Balansräkning

Fastigheter	517 637	497 809	497 481	510 962	507 194
Övriga anläggningstillgångar	86 290	117 114	98 845	82 142	88 567
Omsättningstillgångar	8 878	13 792	19 273	5 493	23 881
Eget kapital	251 072	254 443	261 775	258 373	265 758
Avsättningar	-	-	-	-	146
Räntebärande skulder	328 391	329 746	312 574	307 459	309 430
Rörelseskulder	35 424	44 812	41 495	32 765	36 662
Balansomslutning	614 887	629 001	615 844	598 597	619 642

### Fastigheter

Lägenhetsyta, kvm	197 751	197 734	197 373	197 373	195 763
Lokalyta, kvm	21 132	20 832	21 079	21 079	22 695
Lägenheter, antal	2 736	2 734	2 726	2 726	2 698
Parkeringsplatser, antal	2 161	2 126	2 136	2 136	2 114
Investeringar	8 338	35 483	19 998	18 403	11 618
Taxeringsvärden	998 329	998 329	811 331	803 731	803 731
Avkastningsvärde	1 064 900	997 600	912 600	938 400	1 065 400



# Sammandrag av verksamheten (forts.)

Belopp i tkr	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Finansiering</b>					
Soliditet (%)	41	40	43	43	43
Justerad soliditet (%)	59	59	60	60	62
Räntetäckningsgrad (ggr)	2	2	2	2	2
Skuldsättningsgrad (ggr)	1	1	1	1	1
Räntebidrag	0	479	847	1 217	1 828
Räntebidrag (kr/kvm)	0	2	4	6	8
Genomsnittlig låneränta (%)	4	3	2	5	4
Kassaflöde, exkl. investeringar	15 570	10 588	4 686	8 806	13 955
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning inkl. räntebidrag (%)	8	6	5	7	7
Direktavkastning exkl. räntebidrag (%)	8	6	5	6	7
Avkastning på totalt kapital (%)	2	1	0	2	2
Avkastning på eget kapital (%)	0	-2	-4	-2	0
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	45	45	42	42	37
Sjukfrånvaro (%)	3,6	3,6	2,3	4,0	4,4
<b>Ekonomi</b>					
Medelhyra lägenheter (kr/kvm)	814	791	781	757	739
Hyresbortfall lägenheter (kr/kvm)	-7	-9	-12	-10	-8
Medelhyra lokaler (kr/kvm)	462	462	469	493	467
Hyresbortfall lokaler (kr/kvm)	-90	-108	-96	-150	-159
Driftkostnader (kr/kvm)	-431	-453	-440	-423	-404
Underhållskostnader (kr/kvm)	-176	-171	-213	-160	-149
Centrala kostnader (kr/kvm)	-32	-31	-30	-30	-30
Driftöverskott (kr/kvm)	187	145	109	151	164
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	18	7	9	5	4
<b>Utfall balanserat styrkort</b>					
NBI, NöjdBoendeindex	66	65	65	63	62
NMI, NöjdMedarbetarindex	-	73	73	79	81
MMI, Motiverad medarbetarindex	77	-	-	-	-
Inflytande	68	69	67	66	63
Miljö	74	74	71	71	68
Fastighetsresultat (exkl. utökat underhåll)	36 679	29 821	30 513	31 483	33 214

# 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 73,7 % av obeskattad reserv plus 73,7% av övervärde fastigheter genom summa tillgångar plus övervärde fastigheter.

## **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar 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 genom- snittligt 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	2011	2010
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	175 851	170 995
Förvaltningsintäkter	3	2 220	1 435
Summa intäkter		<b>178 071</b>	<b>172 430</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	4	-94 296	-99 039
Underhållskostnader		-38 559	-37 443
Fastighetsavgift/-skatt		-4 213	-4 175
		<b>-137 068</b>	<b>-140 657</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>41 003</b>	<b>31 773</b>
Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen	8	-15 588	-14 823
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25 415</b>	<b>16 950</b>
Centrala kostnader	5	-7 018	-6 767
Övriga kostnader i rörelsen	6	-6 184	-6 813
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>12 213</b>	<b>3 370</b>
Finansiella intäkter		6	492
Finansiella kostnader		-12 237	-8 190
<b>Finansnetto</b>	9	<b>-12 231</b>	<b>-7 698</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-18	-4 328
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18</b>	<b>-4 328</b>
Skatt på årets resultat	10	-36	1 123
<b>Årets resultat</b>		<b>-54</b>	<b>-3 205</b>

# Kommentarer till resultaträkningen

## Intäkter

Hysesintäkterna var 176 Mkr år 2011 att jämföra med 171 år 2010. Ökningen är 4,8 Mkr eller 2,83 %. Övervägande del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en intäktsökning om 1,96 %, inklusive hyressättningsavgiften eller 3,2 Mkr avseende lägenhetshyror. Intäkter från individuell mätning samt parkeringsplatser har ökat med sammantaget 0,9 Mkr. Hyresbortfallet har minskat med 0,7 Mkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har minskat med 0,5 Mkr. Per den 31 december 2011 fanns inga outhyrda lägenheter.

Hyresbortfall, Mkr	2011	2010
Lägenheter	-1,4	-1,9
Lokaler	-1,9	-2,2
Övrigt	-0,3	-0,2
	<u>-3,6</u>	<u>-4,3</u>

Förvaltningsintäkterna som består bland annat av faktureringar mot kund är 0,8 Mkr högre år 2011 än 2010.

## Driftskostnader

Driftskostnaderna har minskat mellan åren med -4,7 Mkr eller -4,7 %, från -99,0 Mkr 2010 till -94,3 Mkr år 2011. De taxebundna kostnaderna står för över 50 % av driftskostnaderna eller drygt 48 Mkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan. Värmekostnaderna har minskat med -2,5 Mkr mellan åren eller -9,7 % och avser ett faktiskt mildare 2011 i jämförelse med 2010. Fastighetsskötseln har minskat med 13,2 % eller -3,1 Mkr och avser främst lägre snöröjningskostnader. Övriga driftskostnader har ökat mellan åren med 0,8 Mkr. Ökningen avser kostnader för försäkringsskador samt köpta tjänster.

Kostnaden per kvadratmeter (kr/kvm) är 431 kronor år 2011 att jämföra med 453 kronor år 2010.

## Underhållskostnader

Det planerade underhållet uppgick till 30,3 Mkr år 2011 mot 26,5 Mkr år 2010 och uppgick till 138 kr/kvm år 2011 i jämförelse med 121 kr/kvm år 2010.

Det utökade underhållet år 2011 uppgår till 8,3 Mkr att jämföra med 10,9 Mkr år 2010 och avser upprustningen av husfasader i Norra Gårdsten. Under 2011 har drygt tre fasader färdigställts.

## Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten ligger i paritet mellan åren. Ingen ny fastighetstaxering har skett.

## Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 9,2 Mkr, från 31,7 Mkr år 2010 till 41,0 Mkr år 2011. Ökningen förklaras enligt ovan av ökade intäkter, minskade driftskostnader samt en nettoökning av totala underhållskostnaderna för 2011.

## Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Planenliga avskrivningar Mkr	-15,6	-14,8

Mellan åren har de planenliga avskrivningarna ökat med 0,8 Mkr. Aktiveringar år 2011 står för merparten av skillnaden.

## Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till -7,0 Mkr för 2011 att jämföra med -6,8 Mkr för 2010.

## Kommentarer till resultaträkningen (forts.)

### Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen, projektet Ung och Trygg som från och med halvårsskiftet 2011 togs över av Göteborgs Kommun samt utvecklings-/utredningsprojekt.

### Finansnetto

Ett högre ränteläge under år 2011 i jämförelse med år 2010 har ökat räntekostnaderna med drygt 4,0 Mkr. Räntekostnaderna är för år 2011 totalt -12,2 Mkr att jämföra med -8,2 Mkr år 2010. Under år 2010 utbetalades de sista räntebidragen på totalt 0,5 Mkr. Inga räntebidrag har erhållits under 2011. Sammantaget ger detta ett finansnetto på -12,2 Mkr år 2011 mot -7,7 Mkr år 2010.

### Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett noll-resultat för år 2011. Motsvarande siffra för 2010 var -4,3 Mkr. Bolaget har under 2011 nedlagt 8,3 Mkr. på utökat underhåll, vilket egentligen motsvara årets intjänandeförmåga. För år 2010 var utökat underhåll 10,9 Mkr, vilket ger en intjänandeförmåga om 6,6 Mkr efter avdrag för resultatet efter finansnetto.

### Skatter

Bolaget betalar ingen bolagsskatt på grund av taxerat underskott. Bolagets skatt består av skatteeffekt på erhållen kapitalöverföring och förändring av uppskjutna skattefordringar i temporära skillnader.

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	11	<b>2 082</b>	<b>286</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	517 637	497 809
Inventarier	13	10 017	1 159
Pågående ny-/ombyggnationer	14	1 232	39 029
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>528 886</b>	<b>537 997</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjutna skattefordringar	16	75 001	76 886
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 041</b>	<b>76 926</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>606 009</b>	<b>615 209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		821	1 448
Fordringar hos koncernföretag	17	6 955	11 449
Övriga fordringar		383	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	712	748
<b>Summa korta fordringar</b>		<b>8 871</b>	<b>13 792</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 878</b>	<b>13 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>614 887</b>	<b>629 001</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		249 926	256 448
Årets resultat		- 54	-3 205
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>249 872</b>	<b>253 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>251 072</b>	<b>254 443</b>
<b>Låneskulder, räntebärande</b>	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		308 391	312 746
Skuld till moderbolaget		20 000	17 000
<b>Summa låneskulder</b>		<b>328 391</b>	<b>329 746</b>
<b>Rörelseskulder, ej räntebärande</b>			
Leverantörsskulder		10 238	17 755
Skulder till koncernföretag		234	1 704
Övriga kortfristiga skulder		737	809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 215	24 544
<b>Summa rörelseskulder</b>		<b>35 424</b>	<b>44 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>614 887</b>	<b>629 001</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter (för skulder till kreditinstitut)</b>	27	<b>316 700</b>	<b>316 700</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		273	263

# Kommentarer till balansräkningen

## Balansomslutning

Bolagets balansomslutning har minskat med -14,1 mellan åren med Mkr, från 629,0 Mkr till 614,9 Mkr. På tillgångssidan har under år 2011 pågående arbeten omklassificerats till byggnader, både vad avser individuell mätning och bredband. Inga stora pågående projekt finns kvar vid utgången av 2011. Detta medför att de planenliga avskrivningarna tillsammans med minskning av koncernbidragsfordran förklarar förändringen på tillgångssidan. På skuldsidan har eget kapital minskat med 3,3 Mkr till följd av förändringar i resultatet samt effekter av skattemässiga dispositioner med koncernbidrag och utdelning. De icke räntebärande skulderna är också lägre bland annat till följd av att många pågående projekt färdigställts under året.

I övrigt kommentarer enligt nedan.

## Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har minskat med 9,2 Mkr och uppgår till 606,0 Mkr vid årsskiftet att jämföra med 615,2 Mkr vid föregående årsskifte. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

## Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen byter fastighetssystem. Bolaget beräknas byta system i februari år 2012. Upparbetat hittills är 2,1 Mkr. Projektet har förskjutits något i tiden och per föregående årsskifte hade 0,3 Mkr upparbetats.

## Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har minskat mellan åren med 7,3 Mkr. Minskningen är ett netto av under året upparbetat och senare avslutade pågående projekt samt de planenliga avskrivningarna. Inventarierna har ökat med 8,9 Mkr och är främst aktivering av del i bredbandsprojektet med avdrag för planenliga avskrivningar.

## Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 1,9 Mkr och avser förändring i temporära skillnader.

## Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren minskat med 4,9 Mkr, från 13,7 Mkr vid föregående årsskifte till årets 8,9 Mkr. Avvikelsen är i stort hänförlig minskade fordringar på moderbolaget avseende koncernbidrag. År 2010 var koncernbidragsfordran 11,4 Mkr att jämföra med 6,9 Mkr år 2011.

## Eget kapital

Det egna kapitalet har mellan åren minskat med 3,3 Mkr. Avvikelsen beror på poster åt olika håll. Skillnaden mellan årens resultat är -3,2 Mkr. Resterade del av avvikelsen består av effekterna av erhållet koncernbidrag, avdragen skatteeffekt och skillnaden mellan de båda årens utdelningar. Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

## Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 328,3 Mkr att jämföra med föregående år 329,7 Mkr. Bolaget har reversslån hos Nordea om 304,7 Mkr samt en utnyttjad checkkredit om 3,6 Mkr. Dessutom har bolaget en upplåning från moderbolaget som var 20,0 Mkr vid årsskiftet.

## Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskar med 9,4 Mkr mellan åren. År 2010 redovisades 44,8 Mkr mot 35,1 Mkr år 2011 och fördelas mellan leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 10,3 Mkr år 2011 mot 17,8 Mkr år 2010 och står för merparten av förändringen till följd av under året färdigställda pågående projekt. Upplupna kostnader och förbetalade intäkter var 24,2 Mkr år 2011 och ligger i nivå mot år 2010 då 24,5 Mkr redovisats. För båda åren är förbetalda hyror, upplupna ränte- och driftskostnader de stora posterna.



## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
<b>Ingående balans 2010-01-01</b>	1 000	200	260 575
Utdelning			-12 529
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			11 400
Skatteeffekt kapitalöverföringar			-2 998
Årets resultat			-3 205
<b>Utgående balans 2010-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>253 243</b>
<b>Ingående balans 2011-01-01</b>	1 000	200	253 243
Utdelning			-8 402
Kapitalöverföring (erhållna koncernbidrag)			6 900
Skatteeffekt kapitalöverföringar			-1 815
Årets resultat			-54
<b>Utgående balans 2011-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>249 872</b>

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2011	2010
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		12 213	3 370
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m	22	15 653	14 969
Erhållen finansiella intäkter		6	16
Erlagd ränta		-12 672	-8 328
Erhållna räntebidrag		0	518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15 200</b>	<b>10 545</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	23	-8 498	3 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 702</b>	<b>13 840</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader och pågående nyanläggningar		-6 427	-35 371
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-1 911	- 112
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 338</b>	<b>-35 483</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-1 355	17 172
Kapitalöverföring		2 998	4 471
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 643</b>	<b>21 643</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Outnyttjade kreditlöften</b>		<b>8 309</b>	<b>3 954</b>
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>8 316</b>	<b>3 954</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		329 746	312 574
Minskning/Ökning av räntebärande låneskuld		-1 355	17 172
ökning av likvida medel		- 7	0
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>328 384</b>	<b>329 746</b>

# Kommentarer till kassaflödesanalysen

## Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten har mellan åren minskat med 7,1 Mkr och avser poster åt olika håll. År 2011 är rörelseresultatet positivt, 12,2 Mkr att jämföra med 2010 då rörelseresultatet var 3,4 Mkr. Skillnaden är +8,8 Mkr. Mot detta går högre erlagda räntekostnader och lägre räntebidrag vilket påverkat kassaflödet negativt med 3,8 Mkr. Merparten av den resterande skillnaden mellan åren är lägre rörelseskulder vilket också påverkar kassaflödet negativt.

## Investeringsverksamheten

Investeringarna i byggnader och pågående projekt har minskat med 28,9 Mkr mellan åren. Installationsprojekt såsom bredbandsprojektet (ett koncerngemensamt projekt) samt individuell mätning var det stora pågående projekt som färdigställdes under 2011. Totalt sett har bolaget investerat 8,3 Mkr år 2011 i jämförelse med 35,5 Mkr år 2010.

## Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 20,0 Mkr mellan åren och består av minskad räntebärande upplåning samt skillnad i kapitalöverföringarnas netto mellan åren.

# Noter

## **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Belopp inom parentes avser föregående års siffra.

### **Allmänt**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1–29 och akutgruppens uttalanden nr 1-3 och 8-41, samt Bokföringsnämndens uttalanden. Samtliga belopp är i tkr där inget annat anges.

### **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**

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Den immateriella tillgången avser investering i fastighetssystem. Avskrivning börjar när tillgången tagits i bruk. Tillgången redovisas till sitt anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar kommer att ske linjärt över hela den beräknade nyttjandetiden.

#### **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 planerliga 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 driftskostnader.

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 och uthyrningsgrad, m m Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader med kostnadstillägg där bolaget betalar hushållsel 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. 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. Resultat-effekt 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. Under 2011 har ingen ränta aktiverats.

### **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 hänförs 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.

# Noter (forts.)

## **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelse-skulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Bolagets upplåning innefattar även derivatinstrument som bolaget använder för att säkra sin exponering för ränterisker.

## **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	2–3
Parkeringshus	3
Övriga byggnader	2–5
Inventarier	5–33

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt rådet för finansiell rapportering UFR2. Detta innebär att de 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, RR9 Inkomstskatter, 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

	2011	2010
Bostäder	160 948	156 411
Lokaler	9 760	9 634
Övrigt	5 143	4 950
	<u>175 851</u>	<u>170 995</u>

För tredje året i rad per 12–31 fanns inga outhyrda lägenheter i bolaget. 97 % (97 %) av bolagets hyresavtal är uppsägningsbara inom 1 år. Av övriga hyresavtal är alla utom 1 uppsägningsbart inom 5 år.

### Not 3 Förvaltningsintäkter

	2011	2010
Löneadministration	180	63
Kravavgifter	258	268
Övrigt	1 602	1 104
	<u>2 040</u>	<u>1 435</u>

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

## Noter (forts.)

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Värme	-23 288	-25 790
El	-13 242	-13 712
Vatten	-6 760	-6 417
Renhållning	-4 740	-4 803
Fastighetsskötsel	-20 502	-23 638
Reparationer/löpande underhåll	-10 257	-10 096
Driftsadministration	-9 754	-9 621
Övrigt	-5 753	-4 962
	<b>-94 296</b>	<b>-99 039</b>

<b>Not 5 Centrala kostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Centrala kostnader	-6 426	-6 108
Avskrivningar i centrala kostnader	-56	-84
Koncernadministration	-536	-575
	<b>-7 018</b>	<b>-6 767</b>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande företagskostnader.

### Arvode till valda revisorer

I centrala kostnader ingår arvoden enligt nedan.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Revisionsarvoden till Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	-138	-175
Revisionsverksamhet utöver uppdraget	-96	-81
	<b>-234</b>	<b>-256</b>

Revisionsarvode till lekmannarevisorer är för året -115 (-81).

<b>Not 6 Övriga kostnader i rörelsen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Gårdstensbyrån	-605	-649
Trygghetsgruppen	-2 806	-2 829
Ung & Trygg-projektet	-381	-773
Sysselsättningsprojekt	-215	-549
Ungdomsarbeten	-1 205	-1 287
Utvecklings- och utredningsprojekt	-972	-726
	<b>-6 184</b>	<b>-6 813</b>

År 2009 var sysselsättningsprojektet ett koncernövergripande brandinformationsprojekt på initialt 1 år. Bolaget har fortsatt projektet och utökat arbetsuppgifterna.



<b>Not 7 Personalkostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-1 079	-1 046
Övriga anställda	-12 065	-12 306
	<b>-13 144</b>	<b>-13 352</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
VD	- 272	- 285
Övriga anställda	-1 152	-1 182
	<b>-1 424</b>	<b>-1 467</b>
Övriga sociala kostnader	-4 482	-4 440
	<b>-5 906</b>	<b>-5 907</b>

#### 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 presidier i samråd med Göteborgs Stad.

##### Ersättningar och förmåner under året:

	Grundlön/ arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	<b>Totalt</b>
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-89	-	-	<b>- 89</b>
Styrelsesuppleanter	0	-	-	-
Verkställande direktör	-990	-58	-272	<b>-1 320</b>
Övr. ledande befattningshavare	-1 676	-75	-372	<b>-2 123</b>
	<b>-2 755</b>	<b>-133</b>	<b>-644</b>	<b>-3 532</b>

##### Föregående år var motsvarande ersättningar och förmåner:

	Grundlön/ arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnad	<b>Totalt</b>
Styrelseordförande	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	-91	-	-	<b>- 91</b>
Styrelsesuppleanter	-	-	-	-
Verkställande direktör	-955	-62	-285	<b>-1 302</b>
Övr. ledande befattningshavare	-1 658	-80	-402	<b>-2 140</b>
	<b>-2 704</b>	<b>-142</b>	<b>-687</b>	<b>-3 533</b>

## Noter (forts.)

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. VD har premiebestämd pension på 30 % av ordinarie lön. De övriga ledande befattningshavarnas 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.

<b>Not 8 Av- och nedskrivningar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Planenliga avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen</b>		
Markanläggningar	-1041	-837
Byggnader	-14 132	-13 647
Inventarier	-415	-339
	<b>-15 588</b>	<b>-14 823</b>
<b>Planenliga avskrivningar inom administration och försäljning samt övriga kostnader</b>		
Avskrivning av inventarier	-65	-93
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-15 653</b>	<b>-14 916</b>

<b>Not 9 Resultat från finansiella poster</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>		
Ränteintäkter avseende omsättningstillgångar, externa	4	11
Utdelning andel HBV	2	2
Räntebidrag	0	479
<b>Summa finansiella poster hänförliga till tillgångar</b>	<b>6</b>	<b>492</b>

<b>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>		
Räntekostnader till koncernbolag	-781	-202
Räntekostnader, externa	-11 456	-7 988
Summa finansiella poster hänförliga till skulder	-12 237	-8 190
<b>Finansnetto</b>	<b>-12 231</b>	<b>-7 698</b>

<b>Not 10 Skatt på årets resultat</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Följande komponenter ingår i bolagets skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	34	-
Skatteeffekt på erhållet koncernbidrag	1 815	2 998
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	-1 885	-1 875
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-36</b>	<b>1 123</b>

**Skillnaden mellan den redovisade skatten på årets resultat och skatten baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Redovisat resultat före skatt	-18	-4 328
Skatt enligt gällande skattesats 26,3% (26,3%)	5	1 138
Skatteeffekt av ej skattepliktiga/intäkter/avdragsgilla kostnader	-41	-15
<b>Redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-36</b>	<b>1 123</b>

## Noter (forts.)

<b>Not 11 Immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ingående balans	286	205
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	1 795	81
<b>Utgående balans</b>	<b>2 081</b>	<b>286</b>

Den immateriella tillgången avser investering i fastighetssystem.

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Avkastningsvärde (i Mkr)		
Ingående avkastningsvärde	998	913
Investeringar	8	15
Värdetförändring	59	70
<b>Utgående avkastningsvärde</b>	<b>1 065</b>	<b>998</b>

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 med kostnadstillägg på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel samt utgående fastighetsavgift/-skatt. För utvecklingen av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, bortfall, drift och underhållskostnader samt fastighetsavgift/-skatt. 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. Bostadshyror antas följa den långsiktiga utvecklingen av KPI. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 448-495 (435-455) kr/kvm och för lokaler till 295-367 (347-367) kr/kvm.

Ett kostnadstillägg görs på de fastigheter där bolaget betalar hushållsel. Till detta kommer utgående fastighets-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet för bolaget är 7,0% (7,0%). Ett lägre avkastningskrav, lägre elkostnader och elförbrukning har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,25% (2,75%). Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hysesintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 176 Mkr (171 Mkr). Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till -137 Mkr (-141 Mkr). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 46 Mkr (15 Mkr). Pågående projekt i fastigheterna är 1,2 Mkr (39 Mkr).

Begränsningar finns i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts som säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtagandet i ingångna finansieringsavtal.

Avkastningsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 1 065 Mkr (998 Mkr).

### Bokfört värde

Gårdstensbostädernas fastigheter anskaffades 1997 genom ett koncerninternt fastighetsförvärv. Bolaget övertog då de säljande bolagens avskrivningsplaner. Den koncerninterna omklassificeringen för år 2005 avser justering, i årsboks slutet, 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.

<b>Mark</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	
Årets försäljningar	-	-	
Koncernintern omklassificering	-	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	
Återförd nedskrivning	-	-	
Koncernintern omklassificering	-	-	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Taxeringsvärde	204 714	204 714	
<b>Markanläggningar</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Ingående anskaffningsvärde	20 310	16 419	
Inköp	-	-	
Omklassificeringar	538	3 891	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 848	20 310	
Ingående avskrivningar	-3 859	-3 022	
Årets avskrivningar	-1 041	- 837	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 900	-3 859	
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>15 948</b>	<b>16 451</b>	
<b>Redovisade omklassificeringar:</b>	<b>År</b>	<b>Tkr</b>	<b>Tkr</b>
Molokstationer Kanelgatan	2011	538	-
Molokstationer Norra Gårdsten	2010	-	3 891

## Noter (forts.)

<b>Byggnader</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	581 399	570 478
Inköp	-	-
Koncernintern omklassificering	-	-
Omklassificeringar	25 239	10 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 638	581 399
Ingående avskrivningar	-100 041	-86 394
Koncernintern omklassificering	0	-
Årets avskrivningar	-14 054	-13 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 095	-100 041

**Utgående planenligt restvärde** **492 543** **481 358**

<b>Redovisade omklassificeringar:</b>	<b>År</b>	<b>Tkr</b>	<b>Tkr</b>
Individuell mätning Peppargatan Gårdsten 12:15	2010	-	6 650
Individuell mätning Timjangatan Gårdsten 3:13	2011	4 622	-
Individuell mätning Saffrangatan Gårdsten 3:13	2011	6 160	-
Individuell mätning Muskotgatan Gårdsten 4:16	2011	2 078	-
Individuell mätning Kanelgatan Gårdsten 12:15	2011	4 631	-
Individuell mätning Salviagatan Gårdsten 10:10	2011	2 554	-
Ombyggnad konferenslokalgatan Gårdsten 12:15	2010	-	1 443
Ombyggnad ungdomslgh Salviagatan Gårdsten 10:10	2011	4 400	-
Ombyggnad lägenhet Kanelgatan Gårdsten 12:15	2011	603	-
Solhus 3 Gårdsten 12:16	2010	-174	2 489
Parabolfästen Norra Gårdsten Gårdsten 3:13	2011/2010	365	339
		<b>25 239</b>	<b>10 921</b>

<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	-	-
Omklassificeringar	9 223	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 223	-

Under året har det koncerngemensamma bredbandsprojektet aktiverats. Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 13).

<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>517 714</b>	<b>497 809</b>
Taxeringsvärde byggnad	793 615	793 615
Summa taxeringsvärde, mark och byggnad	998 329	998 329
Det skattemässiga värdet på fastigheterna är	803 513	790 062

<b>Not 13 Inventarier</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 685	4 715
Försäljning/utrangering	- 252	- 61
Omklassificering	9 223	-
Inköp	115	31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 771</u>	<u>4 685</u>
Ingående avskrivningar	-3 526	-3 102
Försäljning/utrangering	252	8
Årets avskrivningar	- 480	- 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 754</u>	<u>-3 526</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>10 017</b>	<b>1 159</b>

Under året har det koncerngemensamma bredbandsprojektet aktiverats.  
Fördelning har skett mellan byggnadsinventarier och inventarier (se not 12).

<b>Not 14 Pågående nyanläggningar</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående balans		39 029	18 470
Under året nedlagda kostnader		6 427	35 371
Omklassificeringar		-44 224	-14 812
<b>Utgående balans</b>		<b><u>1 232</u></b>	<b><u>39 029</u></b>
<b>Redovisade pågående projekt:</b>	<b>År</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Bredband fr o m 2011 Gårdsten		232	-
Styrustrutning Östra Gårdsten		1 000	-
Bredbandsutbyggnad Gårdsten	2011/2008	-	16 737
Ombyggnad lokal till bostäder	Gårdsten 10:10 2010/2009	-	3 271
Moloker Kanelgatan	Gårdsten 12:15 2010	-	389
Individuell mätning:			
- Saffransgatan	Gårdsten 3:13 2010	-	5 733
- Timjansgatan	Gårdsten 3:13 2010/2009	-	4 222
- Komplettering Kanelgatan	Gårdsten 12:15 2010/2009	-	4 200
- Låghus Salvia-, Muskotgatan	Gårdsten 10:10, Gårdsten 4:16 2010/2009	-	4 477
Utredning generationslägenheter Kanelgatan		-	-
		<b><u>1 232</u></b>	<b><u>39 029</u></b>

## Noter (forts.)

### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående balans	40	40
Inköp	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Innehavet avser Husbyggnadsvaror HBV

### Not 16 Uppskjuten skattefordran

Temporära skillnader föreligger beroende på att skattemässigt värde på förvaltningsfastigheterna överstiger bokfört värde. Uppskjuten skatt beräknas enligt den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns.

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående balans	76 887	78 762
Årets förändring av temporära skillnader	-1 886	-1 875
<b>Utgående balans</b>	<b>75 001</b>	<b>76 887</b>

Bolagets uppskjutna skattefordran utgörs av temporära skillnader enligt nedan:

#### Uppskjutna skattefordringar

Förvaltningsfastigheter	75 001	76 863
Underskottsavdrag	-	23
<b>Uppskjutna skattefordringar, netto</b>	<b>75 001</b>	<b>76 886</b>

### Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Moderbolaget avseende koncernbidrag	6 900	11 400
Övrigt kortfristiga fordringar moderbolaget	30	24
Övrigt kortfristiga fordringar systerbolag	25	25
	<b>6 955</b>	<b>11 449</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna räntebidrag	0	50
Förutbetald försäkring	138	81
Övrigt	574	617
	<b>712</b>	<b>748</b>



**Not 19 Finansiella skulder**

	<b>2011-12-31</b>		<b>2010-12-31</b>	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Räntebärande skulder i Mkr				
Skulder till Nordea	308,4	308,6	312,7	311,5
Skuld till moderbolaget	20,0	20,0	17,0	17,0

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2011 en genomsnittlig återbetalningstid på 0,95 år (2,76 år).

Kreditportföljens förfallostruktur i Mkr	<b>2011-12-31</b>		
	Förfallo år	Mkr	Andel
2012:1	-308,6	79%	
2012	-80,0	21%	
	-388,6	100%	

**Not 20 Skuldernas förfallotider**

Samtliga ej räntebärande skulder förfaller inom ett år.

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 589	3 091
Upplupna sociala avgifter	350	376
Upplupna personalkostnader	2 186	2 062
Upplupna kostnader för underhåll	357	562
Upplupna kostnader för el, värme o liknande	5 648	6 855
Förutbetalda hyresintäkter	12 042	9 971
Upplupna ombyggnadskostnader	679	150
Övrigt	364	1 477
	<b>24 215</b>	<b>24 544</b>

<b>Not 22 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Avskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	15 653	14 916
Utrangering inventarier	-	53
	<b>15 653</b>	<b>14 969</b>

**Not 23 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital**

Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	455	- 160
Minskning/ökning av rörelseskulder	-8 953	3 455
	<b>-8 498</b>	<b>3 295</b>

# Noter (forts.)

## Not 24 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har till och med 31 december 2011 haft en decentraliserad finansiell organisation, där de större bolagen haft egen finansfunktion. Från 1 januari 2012 kommer all finansverksamhet inom koncernen att samordnas och hanteras av moderbolaget. Upplåningen har även tidigare i allt högre grad samordnats inom koncernen. Sammanslagningen av finansfunktionen är ett naturligt steg i denna utveckling som syftar framförallt till att ge effektivisering.

Varje dotterbolag har en finanspolicy inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicyn. Den koncerngemensamma policy fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hantering av koncernens finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelsen 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. Krediter med lång löptid eftersträvas. Koncernen finanspolicy föreskriver att den genomsnittliga återbetalningstiden bör uppgå till lägst 2,0-5,0år.

Med koncernens godkännande var den genomsnittliga löptiden för bolagets nettoexponering per 31 december 2011 1,47 år (0,48 år) med 75 % (76 %) av exponeringen inom den närmaste 12 månadersperioden. Räntebindningstiden har varierat mellan 0,0 och 0,3 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen samt den genomsnittliga räntan. Nettoexponering avseende lån och placeringar, 2011-12-31

	<b>Belopp, Mkr</b>	<b>Nominell ränta %</b>
2011:1	-244,7	3,86
2012	-80,0	3,97
<b>Totalt</b>	<b>-324,7</b>	<b>3,89</b>

I ovanstående tabell har på närmaste räntekonverteringsdag inkluderats samtliga lån inkluderats. Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen uppgår till 3,28 % (3,24 %).

## 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. Bolaget har inga valutapositioner per 2011-12-31.

### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser ej kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att för att garantera en god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Bolagets likvida tillgångar uppgick till 0,5 tkr (0 tkr) vid utgången av 2011. Outnyttjad checkkredit uppgick till 8,3 Mkr (4,0 Mkr). Koncernbidraget om 6,9 Mkr 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 med standardssystem som bedöms vara av god kvalitet.

### **Finansnetto**

Bolagets finansnetto uppgick år 2011 till -12 231 tkr (-7 698 tkr). I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag på 0 tkr (492 tkr). Ingen aktivering av räntekostnader har skett under året eller under föregående år. Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2011 till 3,66% (2,55 %). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 3,66 % (2,40 %).

### **Verkligt värde finansiella instrument**

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2011 328,6 Mkr enligt denna värderingsmetod, vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp om 328,4 Mkr. För 2010 var motsvarande siffror 328,5 Mkr respektive 329,7 Mkr.

Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. Nominellt belopp på ränteswappar nettofordran/nettoskuld per 2011-12-31 var -80 Mkr och marknadsvärdet -7,7 Mkr (-1,7 Mkr).

# Noter (forts.)

## 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 2011 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en (1) procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2012-2014, Mkr	2012	2013	2014
Räntenivå 2011-12-31	-11,4	-11,4	-11,4
Ränta + 1%	-13,5	-13,5	-13,5
Ränta - 1%	-9,3	-9,3	-9,3

### Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kreditportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2011-12-31. För att bedöma portföljens räntekänslighet har beräkning skett med förändring av marknadsräntorna på en (1) procentenhet.

Kreditportföljens räntekänslighet 2011-12-31, Mkr

Ränteantagande	Nominellt värde	Kreditportfölj Marknadsvärde
Räntenivå 2011-12-31	-328,4	-328,6
Ränta + 1%		-327,8
Ränta - 1%		-329,4

Derivatportföljens räntekänslighet 2011-12-31, Mkr

Ränteantagande	Nominellt värde	Derivatportfölj Marknadsvärde
Räntenivå 2011-12-31	-80	-7,7
Ränta + 1%		-3,4
Ränta - 1%		-9,8

**Not 25 Medelantal anställda.**

<b>Medelantal anställda</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Kvinnor	17	19
	Män	25	26
		<u>42</u>	<u>45</u>

Per 12-31 hade bolaget 29 tillsvidareanställda. I medeltalsvärdet ingår de skapade ungdomsarbetena.

**Företagsledningens könsfördelning**

Styrelse	Kvinnor	3	3
	Män	4	4
VD och övriga ledande befattningshavare	Kvinnor	3	3
	Män	1	1

**Not 26 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 %**

<b>Intäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	0%	3%
<b>Kostnader</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1%	4%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34%	34%

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 27 Ställda säkerheter**

Som säkerhet för krediter hos Nordea har pantbrev på 316,7 Mkr (316,7 Mkr) i bolagets fastigheter lämnats.

## Noter (forts.)

### **Not 28 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari och kommer att framläggas på årsstämman den 5 mars 2012.

### **Angered den 8 februari år 2012**

ANNELI SNOBL  
*Ordförande*

AMIR ALSALIM

SAHRA HUSSEIN

ROLAND SMITH

JOZSEF SZIGETI

JAROSLAVA TOLICOVA

MALENA REMIC

KATARINA AHLQVIST  
*Verkställande direktör*

### **Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2012.**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

BROR FRID  
*Auktoriserad revisor*

### **Vår granskningsrapport har lämnats den 8 februari 2012.**

LARS SVENSSON  
*Av Kommunfullmäktige utsedd  
Lekmannarevisor*

LARS BERGSTEN  
*Av Kommunfullmäktige utsedd  
Lekmannarevisor*

# Bolagsstyrelse



Anneli Snobl  
*Ordförande*



Amir Alsalim



Sahra Hussein



Roland Smith



Jozsef Szigeti



Jaroslava Tolicova



Malena Remic



Katarina Ahlqvist  
*Verkställande direktör*

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB, 556536-0277

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Gårdstensbostäder AB för år 2011.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dessa finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gårdstensbostäder AB för år 2011.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Uttalanden

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

den 8 februari 2012  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid  
Auktoriserad revisor



# Granskningsrapport

Till årsstämman i Gårdstensbostäder AB Org.nr. 556536-0277  
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gårdstensbostäder AB:s verksamhet under 2011. Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerens ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för en bedömning.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2012-02-08

Lars Bergsten  
*Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor*

Lars Svensson  
*Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor*

# Fastighets- bestånd

## Fastighet

Gårdsten 1:4  
Kanelgatan/Solhus 1

Gårdsten 4:16  
Muskotgatan

Gårdsten 10:10  
Salviagatan

Gårdsten 12:15  
Kanelgatan/Peppargatan

Gårdsten 3:13  
Saffransgatan/Timjansgatan

Gårdsten 2:1  
Affärslokal

Gårdsten 6:3  
Gårdstens Centrum

Gårdsten 7:2  
Affärslokaler Salviagatan 1

Gårdsten 45:9  
Parkeringsplatser

Värdeår

Lägenheter-  
antal

area

Lokaler  
area

Total  
area

Taxerings-  
värde

Upplåtelse-  
form

1984

446

18 717

18 717

95 600

Äganderätt

1980

538

39 650

767

40 417

198 514

Äganderätt

1980

255

32 832

3 826

36 658

171 401

Äganderätt

1971

736

52 827

5 731

58 558

249 351

Äganderätt

1971

734

52 441

1 294

53 735

241 002

Tomträtt

1971

430

430

1 094

Tomträtt

1989

27

1 284

8 154

9 438

37 293

Äganderätt

2000

930

930

4 074

Arrende

1971

-

Äganderätt

**2 736**

**197 751**

**21 132**

**218 883**

**998 329**





Gårdstensbostäder AB  
Box 4, 424 21 Angered  
Besöksadress: Kastanjgården 3  
Tel 031-332 60 00, Fax 031 332 60 01  
[gbg@gardstensbostader.se](mailto:gbg@gardstensbostader.se)  
[www.gardstensbostader.se](http://www.gardstensbostader.se)