

ÅRS-
REDOVISNING
2013

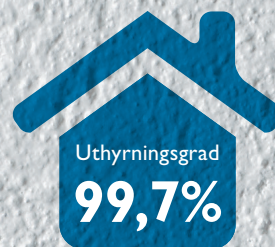
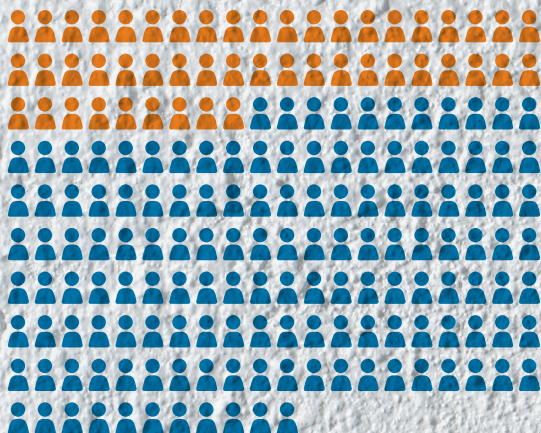


Gavlegårdarna

Kort om Gavlegårdarna

Medarbetare

Gavlegårdarna har 191 medarbetare.
49 (26%) kvinnor och 142 (74%) män.



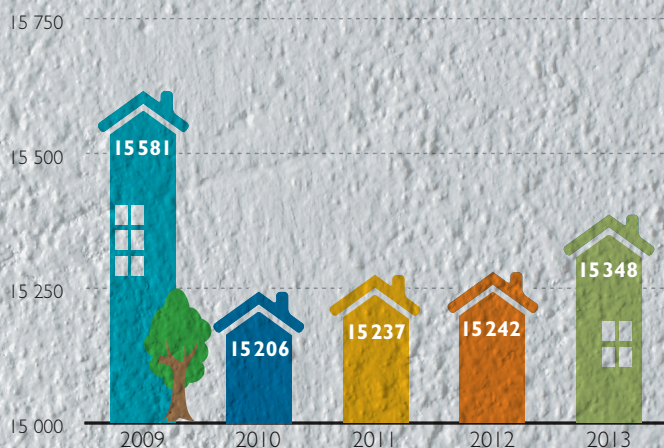
Typ av boenden



Innehåll

4. VD har ordet
6. Förvaltningsberättelse
15. Bolagsstyrningsrapport
19. Resultaträkning
20. Balansräkning
22. Koncernens förändingar eget kapital
22. Moderbolagets förändingar eget kapital
23. Kassaflödesanalys

Lägenhetsbestånd



Underhålls-
kostnader, kr/m²

188

Antal bilplatser

5 150

Total
uthyrningsyta,
m²

1 150 108

1/3 av alla
gävlebor
bor hos
Gavlegårdarna

24. Noter

37. Nyckeltal

38. Femårsöversikt

39. Fastighetsbestånd

40. Styrelsens och revisors undertecknande

41. Styrelsen 2013

42. Revisionsberättelse KPMG

44. Granskningsrapport

VD har ordet

Vi bidrar till en stad som växer

År 2013 blev vi Gävlebor fler än 97 000. På allvar kan vi nu säga att vi lever och verkar i en stad med runt 100 000 invånare. Att hela 89 000 personer dessutom står i det kommunala bostadsbolagets kö är en fantastisk siffra. Gavlegårdarna har aldrig haft så få lediga lägenheter, vi har aldrig haft ett så brett intresse för de bostäder vi har att erbjuda.

Sammantaget visar detta en stor efterfrågan på att leva och bo i Gävle – i olika boendeformer och i olika skeenden av livet. Gavlegårdarna är en av de många aktörer som just nu jobbar tillsammans för att göra Gävle än mer attraktivt, något som ur många aspekter är positivt. För statistiken talar sitt tydliga språk. De städer som – vid sidan av storstäderna – växer och är expansiva, de har också en stark allmännytta.

En allmännytta, som vågar ta risker, som tänker innovativt och som bygger nya bostäder.

År 2013 blev ett år då Gavlegårdarna lanserade hela 193 nybyggda och renoverade lägenheter på bostadsmarknaden.

Renovering och nybyggnation betyder självklart också ökade hyresnivåer, något som i sin tur förutsätter en högre betalningsvilja bland invånarna.

I Gavlegårdarnas bestånd finns många bostäder, byggda mellan åren 1965–1975, där renoveringsbehoven är stora. För att uppfylla ägarkravet på affärsmässighet i verksamheten måste vi ha möjlighet att höja hyrorna i de fastigheter vi renoverar. Det är en absolut förutsättning för att få projekten att gå ihop.

År 2013 visar att de stora satsningarna har kunnat genomföras med en önskad balans mellan de olika delarna i bolagets uppdrag. Intresset för våra nybyggda och renoverade lägenheter är till och med bättre än förväntat. Samtidigt kan vi se att bland de svenska städer som just nu växer, har Gävle en snitthyra hos allmännyttan som är en av de lägsta. Mer än 50 procent av våra lägenheter ligger fortfarande på en månads-hyra lägre än 5 000 kronor.

Med andra ord har Gavlegårdarna idag ett bestånd där vi kan erbjuda lägenheter för alla.

Stor glädje i Tickselbo

Som modernt bostadsbolag är det viktigt tillhandahålla bostäder för livets alla skeden.

När Gavlegårdarna år 2013 öppnade dörrarna till det nyrenoverade Tickselbo i stadsdelen Sättra, fick Gävle också sitt första trygghetsboende för hyresgäster som passerat sjuttio år. Vårt unika samarbete med Gävle kommun omvårdnad gör att vi sedan premiärdagen i juni, kunnat addera så många mervärden till våra hyresgästers boende. Tickselbo har två



anställda trivselvärdar, finanserade av de utdelningspengar som öronmärkts för bostadssociala ändamål. Hyresgästerna i Tickselbo har på kort tid skapat ett boende där du bor för dig själv, men aldrig behöver känna dig ensam. Du har också goda möjligheter att hålla dig aktiv, något som vi vet främjar både hälsa och välmående.

I Gävle kommun omvårdnad och Gavlegårdarnas vision kring Tickselbo fanns redan från början tanken om ett hälsofrämjande koncept för kommunens äldre invånare. Att ta ett aktivt flyttbeslut medan du själv har hälsa och kraft nog att välja, det är också synonymt med en livskvalitet som är lönsam för oss alla. Trygghetsboenden är därmed en boendeform som fyller en viktig framtida funktion – ur flera perspektiv.

Känn dig hemma

Gavlegårdarnas interna arbete har under år 2013 fokuserats på att ta fram en affärsplan för de närmaste fyra åren. Den vision bolaget har enats kring är; Känn dig hemma.

Visionen tydliggör en gästfrihet och en anda som berör många. Våra medarbetare ska känna sig hemma på jobbet, våra hyresgäster i sin lägenhet. Men det är lika viktigt att varje Gävlebo – hyresgäst eller inte – känner sig hemma med det vi som bostadsbolag gör. Inte minst då många av Gavlegårdarnas satsningar kommer hela staden Gävle tillgodo.

Med blicken framåt

Gavlegårdarna går en spännande framtid till mötes. 500 nya lägenheter ska enligt ägardirektivet lanseras på marknaden fram till år 2017 och där är den omfattande förprojekteringen kring lediga tomter och lagd mark redan i full gång.

Gavlegårdarna planerar nu för en fortsatt positiv utveckling i en stad som växt och blivit stor.



Cathrine Holgersson
VD



Förvaltningsberättelse 2013

AB Gavlegårdarna

Organisationsnummer 556487-5937.

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2013.

Ägarförhållande

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB med organisationsnummer 556507-1700 som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gävle kommun.

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

Ägaren har formulerat direktiv för bolaget som dels är icke ekonomiska och dels ekonomiska. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 15 redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

Verksamheten

Under året har bolaget arbetat med att utforma en ny affärsplan för åren 2014–2017. Affärsplanen har processats fram i hela organisationen och renderat i en förändring av tidigare mål. Målen utgår ifrån de fyra perspektiven i det balanserade styrkortet. Arbetet med affärsplanen har även innehållit utformning av en ny vision och nya värderingar. Den nya visionen är *"Känn dig hemma"* och den används i dagligt tal och i bolagets marknadsföring. Gavlegårdarnas värderingar symboliseras av orden *Hjärta och Hjärna*.

AB Gavlegårdarnas fyra strategiska mål

HÅLLBART SAMHÄLLE

Gavlegårdarna bidrar till ett hållbart samhälle ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

KUND

Gavlegårdarna erbjuder trygga, lättillgängliga och välskötta livsmiljöer.

EKONOMI

Vi tar ansvar för våra resurser och möjliggör utveckling.

MEDARBETARE

Vi känner arbetsglädje och det vi uträttat är meningsfullt.

Under året har förändringar i organisationen genomförts bland annat för att kunna leva upp till målen i den nya affärsplanen. En stor förändring är att två nya enheter bildats; Kommunikationsenheten och Fastighetsutvecklingsenheten. Fastighetsutvecklingsenheten är en sammanslagning av bolagets Tekniska enhet och Serviceenhet.

Under året har bolaget tillfört nära tvåhundra lägenheter till Gävles bostadsmarknad. Nyproduktion av flerbostadshus på Gävle Strand och Brynäs har bidragit. Gävles första trygghetsboende, Tickselbo, har byggts i stadsdelen Sättra. Dessutom har en nybyggd del av äldreboende i Valbo medverkat till att fler lägenheter skapats. Stadsdelsförnyelsearbetet fortsätter i området Östra Sättra där ytterligare ett antal nya lägenheter har genererats.

Affärsidé och strategi

Affärsplanen, som anger hur bolagets vision *"Känn dig hemma"* ska uppnås, pekar ut Gavlegårdarnas betydelse för tillväxt. Det behövs fler bostäder i Gävle och bolaget har som mål att skapa minst 500 nya hem fram till 2017. Gavlegårdarna har en stark vilja att skapa framtidens hem och alla som väljer att bo i bolagets lägenheter ska också känna sig hemma.

Gavlegårdarna arbetar för att alla ska känna sig trygga i sitt bostadsområde och därför är det viktigt att det är rent och snyggt. Under affärsplaneåren kommer ett rejält kliv tas till att förbättra utemiljön i stadsdelarna.

På vårens frukostmöten, då alla medarbetare deltog, lyftes den starka gemenskapen i bolaget fram som en del av den höga trivselen på arbetsplatsen. Det är en fantastisk styrka att medarbetarna trivs och målsättningen framåt är självklart att alla ska känna sig trygga och hemma på arbetsplatsen.

Gävle kommun antog under året ett miljöstrategiskt program. Kommunens ambition är att bli en av de bästa miljökommunerna i landet. Gavlegårdarnas insats är viktig i detta arbete. Bolaget är en stor energianvändare och har därför satt som mål att minska den totala energiförbrukningen med 16 procent mellan 2009–2017.

Fastighetsbeståndet

Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar 15 348 bostadslägenheter (15 242), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 150 108 kvadratmeter (1 140 015). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare var 21 599 (21 371).



Gävle Strand



Brynäs



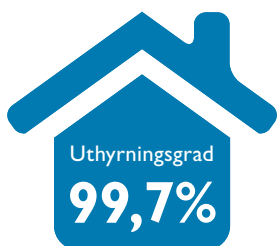
Tickselbo





Intäkter

Nettoomsättning för 2013 uppgick till 1 056,8 mkr (1 010,4). Hyresförhandlingarna för 2013 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen resulterade i en uppgörelse om hyreshöjning för bostäder från 0 till 3,5 procent motsvarande en intäktsförstärkning med 19,1 mkr. Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 17,4 mkr (17,8). Av hyresintäkterna utgör bostadshyrorna 84,9 procent (85,3).



Kostnader

De samlade fastighetskostnaderna uppgick till 843,4 mkr (803,6). Driftkostnaderna utgör 463,5 mkr (459,2) och underhållskostnaderna 216,6 mkr (201,3). Uthyrningen har gått bra under året och endast 50 (42) lägenheter är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,7 procent (99,7). En fortsatt gynnsam räntenivå tillsammans med en mycket god uthyrning har möjliggjort bibehållandet av en god underhållsnivå under året.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 131,3 mkr (252,2). Förutom sedvanliga standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar utförts i följande större projekt:

- Färdigställande av bostäder Gävle Strand.
- Åtgärder i samband med stadsdelsförnyelseprojekt i stadsdelen Sättra.
- Färdigställande av bostäder och särskilt boende på Brynäs.
- Produktion av Trygghetsboende i stadsdelen Sättra.

Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 1,3 mkr (1,1).

Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

Årets räntekostnader uppgår till 110,9 mkr (111,9).

Finansiella risker

Ränterisk – är risken att förändringar i ränteläget påverkar AB Gavlegårdarnas räntekostnader och därmed bolagets resultat i negativ riktning. Att hantera ränterisken är en av finansfunktionens allra viktigaste arbetsuppgifter. En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntejusteras under 2014 ökar AB Gavlegårdarnas räntekostnader med 9,3 mkr på helårsbasis.

Finansieringsrisk – är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,91 år (3,16) och genomsnittlig tid för förfall 3,07 år (3,55).

Kredit och motpartsrisk – är risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot bolaget. I finanspolicyen anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med.

Valutarisk – är risken att uppta lån i främmande valuta. Bolaget får inte ta valutarisker vid upplåning. Sker upplåning i utländsk valuta ska risken försäkras bort.



Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. Ej utnyttjad del av checkkredit uppgick på balansdagen till 100,0 mkr (36,4). Dessutom hade bolaget 50,8 mkr i överskott på plusgirokontot.

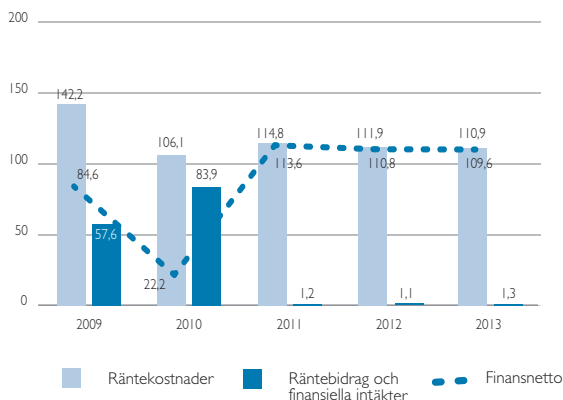
Säkerheter

96,6 procent (96,5) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,4 procent (3,5) har pantbrevssäkerhet.

Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för räntebidrag och ränteintäkter) uppgår till 109,6 mkr (110,8).

Låneskulden är 2 975 mkr (2 875). Antal lån är vid årsskiftet 34 st (34).





Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip. Det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2014 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till det bokförda värdet.

Kalkylräntans betydelse för beräkningen av avkastningsvärdet framgår tydligt och manar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Utfallet från genomförd fastighetsvärdering ger anledning till värdejustering, i form av nedskrivning, av fastigheten Alderholmen 39:1 med 18 mkr. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 6 mdr.

Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 23,6 procent (22,8).

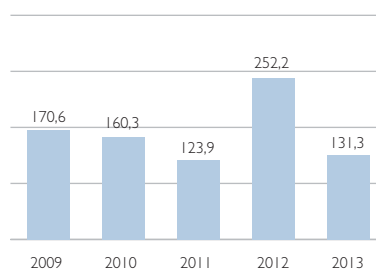
Likviditet

Årets investeringar på 131,3 mkr (252,2) har finansierats dels med eget kassaflöde och upplåning. De likvida medlen uppgick till 0,01 mkr (0,01).

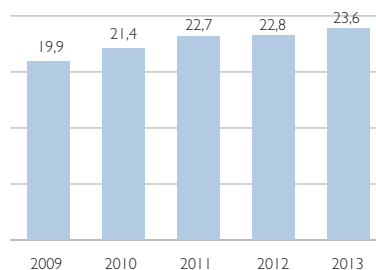
Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 159,0 mkr (151,2). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 49,4 mkr (40,4). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 109,6 mkr (110,8).

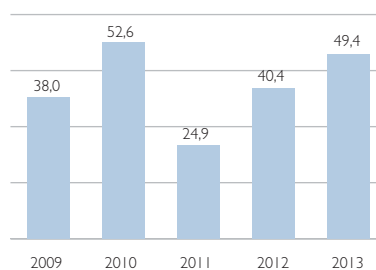
INVESTERINGAR, MKR



SOLIDITET, %



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MKR



Utsikter för 2014

Hyresmarknaden är fortsatt mycket stark med god efterfrågan i större delen av kommunen. I centrala delar är bristsituationen påtaglig. Under föregående år försåg bolaget marknaden med 193 ny- eller ombyggda lägenheter. Inför 2014 ser tillskottet till marknaden ut att bli betydligt lägre, men intensivt arbete pågår för att hitta lämpliga objekt för att öka nyproduktionen. Även ombyggnation av lokaler till bostäder utvärderas ständigt. Kravet enligt bolagets ägardirektiv är att nyproducera minst 100 lägenheter per år.

Förnyelse av stadsdelar är en av bolagets huvuduppgifter och takten i förnyelsen måste öka. Under året kommer bolaget att gå vidare i förnyelsen av Östra Sättra. Förnyelsetakten kommer volymmässigt att öka från 75 till 200 lägenheter per år.

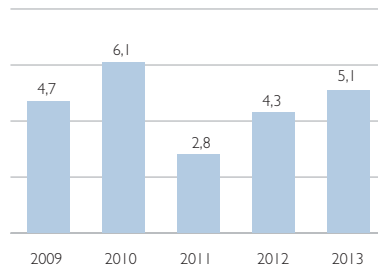
Ägardirektiv för perioden 2014 till 2017 fastställdes i juni 2013. Av direktivet framgår att bolaget ska lämna en utdelning på 10 mkr per år att användas av kommunen till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Avkastningskravet uppgår fortsatt till 5,0 procent direktavkastning, vilket beräknas motsvara ett resultat på 90 mkr för 2014.

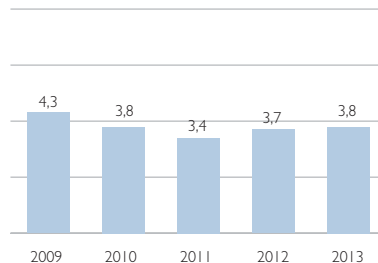
Från och med år 2014 sker en redovisningsmässig förändring. Bolaget kommer att redovisa enligt K3-regelverket, vilket innebär att en väsentlig del av kostnader som tidigare klassificerats som underhåll kommer att aktiveras i balansräkningen. Effekterna av övergången kommer att synas i ett högre redovisat resultat och med tiden, en ökande avskrivningskostnad.

Hyresförhandlingarna för 2014 är avslutade och intäktsförstärkningen blir 1,6 procent för 2014. Bolaget yrkade inför förhandlingarna en hyresökning med 2,5 procent från 1 januari 2014.

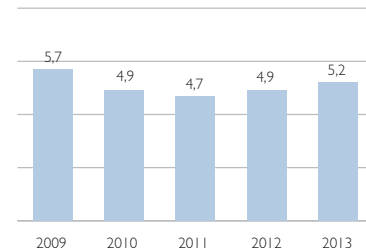
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %



DIREKTAVKASTNING, %





Risker och osäkerhetsfaktorer

För att hantera affärsrisker och andra förekommande risker i Gavlegårdarnas verksamhet bedrivs kontinuerligt arbetet med att kartlägga och i möjligaste mån begränsa dessa risker. Risker finns dock i all affärsverksamhet och varken bör eller ska elimineras. Riskhanteringen syftar till att begränsa riskerna sett utifrån vad som kan vara rimligt i en totalekonomisk bedömning.

Risker

Finansiella – Bolaget arbetar med en låneportfölj som begränsar effekter av ränteförändringar och möjliggör strukturella förändringar

Marknad – En tillräcklig hyresutveckling är avgörande för bolagets möjligheter att fullfölja uppdraget att förnya och förädla fastighetsbeståndet. Risken för kraftigt ökade vakanser bedöms som relativt begränsad då efterfrågan på bostäder för närvarande är stor i kommunen

Försäkringsrelaterade – Gavlegårdarna är försäkrade i Svenska Kommun Försäkrings AB. Ett aktivt skadeförebyggande arbete är av betydelse inte bara för försäkringspremieutvecklingen, utan framför allt för att minimera skadekostnader under självrisknivå.

Tekniska – En stor del av Gavlegårdarnas verksamhet är IT-beroende. För att bibehålla hög driftsäkerhet och förebygga obehöriga intrång i datasystemen arbetar bolaget efter Gävle kommuns IT-säkerhetspolicy och driften svarar Gävle kommuns IT-avdelning för.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 %	± 9 mkr
Vakansgrad	1 %	± 10 mkr
Räntor	1 %	± 9 mkr
Drift- och underhållskostnader	1 %	± 7 mkr





Miljö

Gavlegårdarnas miljöarbete utgår från det miljöstrategiska program som antagits i kommunfullmäktige under 2013 och har därefter implementerats i enheternas verksamhetsplaner för 2014. Fokus kommer ligga på att nå målen för energi och transporter.

Ovanstående innebär bland annat att Gavlegårdarna i samråd med Gävle Energi ska verka för 100 procent förnybar fjärrvärme i bolagets bestånd samt att samtliga fordon år 2020 ska drivas av fossilfritt bränsle.

Under 2013 har 10 bussen och dieseldrivna servicebilar ersatts av biogas och elbilar. I dagsläget har bolaget 13 biogasbilar och 5 elbilar. Under 2013 färdigställdes bolagets första miljömärkta hus, Maskinisten på Brynäs. Huset är byggt enligt kraven för miljöbyggnad silver vilket bland annat garanterar låg energiförbrukning. Under året genomförde Intertek en revision där bolagets miljö- och kvalitetsarbete granskades och Gavlegårdarna blev godkända för fortsatt certifiering enligt ISO 14001 och 9001.

Personal

I bolagets personalpolicy finns en övergripande målsättning att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisation. Bolaget ska ha en god arbetsmiljö där hälsa och jämställda förhållanden främjas. Årliga medarbetarsamtal ska genomföras och individuella utvecklingsplaner utformas. Bolaget ska verka för möjligheter till intern rörlighet och alternativa karriärvägar.

Under 2013 har Gavlegårdarna arbetat för en hög delaktighet från all personal kring innehållet i den nya affärsplanen. Bolagets vd har genomfört frukostmöten med alla medarbetare och diskuterat till deras syn på både nutid och framtid. I medarbetarenkäten, som görs årligen, har tre områden lyfts ut och prioriterats i styrkortet; delaktighet, ledarskap och lärande i arbetet. Arbetet under året har gett resultat då utfallet ökat på alla tre områden och även på det sammanvägda värdet, prestationsnivån, som för 2013 landade på 77,8.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	513 301 994
Årets vinst	38 385 512
	551 687 507

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 320,51 kr per aktie	10 000 000
I ny räkning balanseras	541 687 507

Under 2013 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 58 500 tkr och ägartillskott erhållits från moderbolaget med 57 600 tkr. Transaktionerna har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 900 tkr (756).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 23,6 till 23,4 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

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 § andra och tredje styckena.

Utdelningen beräknas ske efter årsstämman.



Bolagsstyrningsrapport 2013

AB Gavlegårdarna 556487-5937

I enlighet med Gävle kommuns företagspolicy ska kommunens bolag årligen upprätta en bolagsstyrningsrapport. AB Gavlegårdarna lämnar härmed en rapport över hur arbetet med bolagsstyrning bedrivits under verksamhetsåret 2013.

Ägarstyrning

De dokument som huvudsakligen ligger till grund för ägaren, Gävle kommuns styrning av bolaget är:

- Gävle kommuns företagspolicy
- Bolagsordning för AB Gavlegårdarna
- Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna
- Kommunplanen

Nedan redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.

Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i

Gävle kommun. Bostadsbeståndet består av varierande storlekar, allt mellan 1 rum med kokvrå till 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 617 kr och 1 756 kr per kvadratmeter och år. 53 procent av lägenheterna kostar under 5 000 kr per månad.

Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.

Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och deras företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Ett exempel är samarbetet med Rapatac på Nordost.

Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.

Under året har bolaget nyproducerat 193 lägenheter (Furugården 55, Gävle Strand 53, Tickselbo 62, Maskinisten 21, Östra Sättra 2). Därtill uppgår underhållet i befintligt bestånd till 216 mkr.

Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.

En fjärdedel av årets nyproduktion har skett centralt i Gävle, där hyresrätten är underrepresenterad. Årets avyttringar har skett i Bombus och Sättra.

Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.

Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. Bolaget har under året erhållit Byggnads- och miljönämndens tillgänglighetspris för Gävles första trygghetsboende, Tickselbo. Bolaget var nominerat med ytterligare två projekt.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.

Bolagets kundundersökning visar på en stadigt ökande trygghet i boende och bolaget får generellt sett ett gott betyg av hyresgästerna.

Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.

Att motverka segregation är ett av de viktigaste inslagen i bolagets boinflytandearbete.

Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

Bolaget har ett gott samarbete med flera aktörer i kommunkonsernen, framför allt Omvårdnadsförvaltningen avseende trygghetsboende och Socialförvaltningen när det gäller skuldförebyggande arbete. Förturshanteringen sker också i nära samarbete med dessa förvaltningar.

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.

Bolagets miljömål finns, förutom i kommunens miljöstrategiska program, i bolagets styrkort och följs via indikatorer.

Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.

Uthyrningsläget är mycket gott, vakansgraden uppgår till mindre än 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger riksgenomsnittet.

Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.

Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild hyressättningsmodell som baseras på affärsmässiga principer.

Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.

Bolaget tillämpar balanserad styrning som styrmodell och samtliga perspektiv, kund-medarbetare-hållbarhet-ekonomi, beaktas inför alla investeringsbeslut.

Bolaget kan i enlighet med kommunfullmäktiges beslut avyttra fastigheter i syfte att förnya, förädla och utveckla fastighetsportföljen. Fram till år 2020 tillåts bolaget avyttra upp till 10 procent av lägenhetsbeståndet, motsvarande ca 1 500 lägenheter.

Under året har endast några enstaka hyresobjekt avyttrats.

Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.

Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

Kravet på bolagets avkastning är 5,0 procent direktavkastning. Bolaget uppfyller avkastningskravet för året. Direktavkastningen uppgick till 5,2 procent.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 10 mkr.

Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 10 mkr.

Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.



Styrelsens och verkställande direktörens arbete

I samband med verksamhetsårets utgång har styrelsen för bolaget genomfört en utvärdering av styrelsearbetet. Utvärderingen har skett utan extern medverkan och genom att ledamöter och suppleanter besvarat en enkät.

Genomgående är uppfattningen i styrelsen att arbetet bedrivits på ett bra sätt, med mycket gott betyg för bolagets interna kontroll och styrelsens samarbete med VD. Kvaliteten på styrelsematerialet bör dock enligt styrelsen förbättras. När det gäller utvärdering av VDs arbete ges de högsta betygen för måluppfyllelsen och bolagets anseende i omvärlden. Också här efterlyser styrelsen bättre kvalitet och kvantitet på styrelsematerialet.



Styrelsearbetet

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid nio tillfällen. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 81,2 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas.

Styrelsen i bolaget består av sju ordinarie ledamöter, fem suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa. Därutöver har styrelsen valt att adjungera två ledamöter till styrelsearbetet. VD-sekreteraren har varit sekreterare vid styrelsesammanträdena. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Bolagets interna kontroll syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig, att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt samt att lagar, förordningar och interna regelverk efterlevs. Bolagets interna kontroll är strukturerad enligt COSO-modellen. Modellen består av fem delområden: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Bolagets ledningsgrupp bedömer att i delområde kontrollmiljö finns förbättringsutrymme medan delområde kontrollaktiviteter bedöms otillräckligt. I övrigt anser ledningsgruppen att den interna kontrollen är tillfyllest. Efter ledningsgruppens bedömning har de tidigare konstaterade brister åtgärdats.

Riskhantering

Verksamhetens risker har identifierats och värderats utifrån påverkansgrad och sannolikhet till att övergripande målsättningar inte kan infrias.

Som riskområden har valts de fyra perspektiv som bolagets balanserade styrkort omfattar. Ansvar har tilldelats för hantering av respektive prioriterad risk.

Revisorer och lekmannarevisorer

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett sju lekmannarevisorer i bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagets ledning årligen två möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen får också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

Ärenden till kommunfullmäktige för yttrande

Bolaget har under året inte lämnat något ärenden till kommunfullmäktige för yttrande.

Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisorer.



Resultaträkning

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2, 3, 8	1 031 293	989 462	1 031 293	989 462
Övriga förvaltningsintäkter	2	25 557	20 961	25 557	20 961
Summa nettoomsättning	2	1 056 849	1 010 423	1 056 849	1 010 423
FASTIGHETSKOSTNADER					
Driftkostnader	4, 5, 13	-463 532	-459 200	-463 532	-459 200
Underhållskostnader		-216 560	-201 332	-216 560	-201 332
Fastighetsskatt		-22 732	-24 807	-22 732	-24 807
Avskrivningar	13	-140 534	-118 257	-140 534	-118 257
Summa fastighetskostnader	8	-843 359	-803 596	-843 359	-803 596
Bruttoresultat		213 491	206 827	213 491	206 827
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER					
Avskrivningar administration	13	-849	-1 042	-849	-1 042
Övrigt	5, 6, 7	-53 634	-54 604	-53 634	-54 604
Rörelseresultat		159 007	151 181	159 007	151 181
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter		1 264	1 067	1 262	1 064
Statliga bostadsbyggnadssubven. (räntebidrag)		-	-	-	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110 893	-111 884	-110 894	-111 884
Summa resultat från finansiella investeringar		-109 626	-110 812	-109 628	-110 816
Resultat efter finansiella poster		49 381	40 368	49 379	40 365
SKATTER					
Skatteeffekt koncernbidrag		-12 870	-9 955	-12 870	-9 955
Skatt på årets resultat	12	-	-1	-	-
Uppskjuten skatt	11	1 877	-828	1 877	-828
Årets vinst		38 387	29 585	38 386	29 582

Balansräkning

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	I				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	14	17 762	18 930	17 762	18 930
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	14	4 075 357	3 882 294	4 075 357	3 882 294
Inventarier	14	7 572	6 808	7 572	6 808
Pågående ny- och ombyggnader	15	21 554	227 540	21 554	227 540
Summa materiella anläggningstillgångar		4 122 244	4 135 572	4 122 244	4 135 572
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	100	100
Fordringar hos koncernföretag		-	-	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	751	901	751	901
Andra långfristiga fordringar		357	793	357	793
Uppskjutna skattefordringar		3 167	1 290	3 167	1 290
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 274	2 984	4 474	3 184
Summa anläggningstillgångar		4 126 519	4 138 556	4 126 719	4 138 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Hyses- och kundfordringar		5 672	4 403	5 672	4 403
Checkräkningskredit Gävle kommun		50 767	-	50 767	-
Fordringar hos koncernföretag		-	9	-	9
Övriga kortfristiga fordringar		4 158	6 066	4 158	6 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 194	2 641	1 194	2 641
Summa kortfristiga fordringar		61 791	13 120	61 791	13 120
KASSA OCH BANK	18	235	234	12	12
Summa omsättningstillgångar		62 026	13 354	61 803	13 132
SUMMA TILLGÅNGAR		4 188 545	4 151 910	4 188 522	4 151 888

Balansräkning

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (31 200 aktier)		312 000	312 000	312 000	312 000
Uppskrivningsfond	19	43 392	44 658	43 392	44 658
Reservfond		80 000	80 000	80 000	80 000
Summa bundet eget kapital		435 392	436 658	435 392	436 658
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		513 323	480 501	513 302	480 483
Årets vinst		38 387	29 585	38 386	29 582
Summa fritt eget kapital		551 710	510 086	551 688	510 065
Summa eget kapital		987 102	946 745	987 079	946 724
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	20				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	21	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun, räntebärande		2 875 000	2 775 000	2 875 000	2 775 000
Summa långfristiga skulder		2 975 000	2 875 000	2 975 000	2 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Checkräkningskredit Gävle kommun	22	-	63 621	-	63 621
Leverantörsskulder		58 893	105 752	58 893	105 752
Skulder till koncernföretag		45 048	40 442	45 048	40 442
Aktuella skatteskulder		-	1	-	-
Övriga kortfristiga skulder		18 851	17 247	18 851	17 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	103 651	103 102	103 651	103 102
Summa kortfristiga skulder		226 444	330 166	226 443	330 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		4 188 545	4 151 910	4 188 522	4 151 888
Ställda säkerheter	21	112 182	112 182	112 182	112 182
ANSVARSFÖRBINDELSER					
Fastigo	7	1 420	1 362	1 420	1 362

Koncernens förändringar i eget kapital

(TKR)	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSS- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2012		312 000	80 000	45 924	479 937	917 861
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enl stämmobeslut		-	-	-	-9 900	-9 900
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-37 850	-37 850
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	9 955	9 955
Aktieägartillskott		-	-	-	37 094	37 094
Årets resultat			-	-	29 585	29 585
EGET KAPITAL 2012-12-31		312 000	80 000	44 657	510 086	946 745
Förändring uppskrivningsfond	19	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enl stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-58 500	-58 500
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	12 870	12 870
Aktieägartillskott		-	-	-	57 600	57 600
Årets resultat		-	-	-	38 387	38 387
EGET KAPITAL 2013-12-31		312 000	80 000	43 390	551 710	987 102

Moderbolagets förändringar i eget kapital

(TKR)	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSS- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2012		312 000	80 000	45 925	479 918	917 843
Förändring uppskrivningsfond	19	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-9 900	-9 900
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-37 850	-37 850
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	9 955	9 955
Aktieägartillskott		-	-	-	37 094	37 094
Årets resultat		-	-	-	29 582	29 582
EGET KAPITAL 2012-12-31		312 000	80 000	44 658	510 065	946 724
Förändring uppskrivningsfond	19	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-58 500	-58 500
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	12 870	12 870
Aktieägartillskott		-	-	-	57 600	57 600
Årets resultat		-	-	-	38 386	38 386
EGET KAPITAL 2013-12-31		312 000	80 000	43 392	551 688	987 079

Kassaflödesanalys

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013	2012	2013	2012
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster samt inkomstskatt		159 006	151 180	159 007	151 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	24	139 998	122 337	139 998	122 337
Ränteintäkter		1 264	1 067	1 262	1 064
Resultat från övriga värdepapper		4	4	4	4
Räntekostnader		-110 893	-111 884	-110 893	-111 884
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		189 379	162 704	189 377	162 701
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-48 671	19 538	-48 671	19 538
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-103 722	78 997	-103 722	78 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 985	261 239	36 984	261 236
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-131 258	-252 226	-131 258	-252 226
Sålda materiella anläggningstillgångar		4 462	1 567	4 462	1 567
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		275	-	275	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-126 520	-250 659	-126 520	-250 659
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		436	78	436	78
Upptagna lån(+)/amortering(-)		100 000	-	100 000	-
Lämnat koncernbidrag		-58 500	-37 850	-58 500	-37 850
Aktieägartillskott		57 600	37 094	57 600	37 094
Utdelning enligt stämmobeslut		-10 000	-9 900	-10 000	-9 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		89 536	-10 578	89 536	-10 578
ÅRETS KASSAFLÖDE					
		1	3	0	0
Likvida medel vid årets början		234	231	12	12
Likvida medel vid årets slut	18	235	234	12	12



Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Gavlegårdarnas årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer och Akutgruppsuttalanden samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balans-

dagen, med undantag av att bland långfristiga skulder redovisas 725 000 tkr (425 000) som förfaller till betalning inom tolv månader. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen följer Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00. I koncernens bokslut ingår moderbolaget AB Gavlegårdarna och de företag i vilka moderbolaget äger mer än 50 procent av aktiernas röstetal. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att det egna kapitalet inklusive beräknad andel eget kapital i obeskattade reserver som vid förvärvstillfället fanns i dotterbolaget i sin helhet eliminerats mot dotterbolagsaktiernas bokförda värde. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter förvärv.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteutgifter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, eventuella justeringar av tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas även det mot eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter och så kallad bostadslånepost.

Fordringar

Fordringarna upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med tillägg eller avdrag för upp- och nedskrivningar samt minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Härvid tillämpas följande avskrivningsprocent:

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Bredbandsinvesteringar	7%
Inventarier	10–33%
Bolaget redovisar samtliga lånekostnader som kostnader.	

Nedskrivningar

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Statliga stöd

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Fastighetsvärden

Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt efter en kassaflödesmodell med utgångspunkt från gällande hyror, vakanser och räntebidrag.

Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 5,0–7,25 procent.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, fordringar, rörelseskulder, leasingåtagande och upplåning.

Upplåning

Finansiella skulder redovisas till nominellt värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser avser åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det antingen inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att det inte kan göras en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet.

Händelser efter balansdagen

Med händelser efter balansdagen avses både gynnsamma och ogynnsamma händelser som inträffar mellan balansdagen och den dag i början på nästkommande år då årsredovisningen undertecknas av styrelsens ledamöter. Upplýsningar lämnas i årsredovisningen om väsentliga händelser efter balansdagen som inte beaktas när resultat- och balansräkning fastställs. Endast sådana händelser som bekräftar förhållanden som förelåg på balansdagen beaktas vid räkningarnas fastställande.

Moderbolag

Moderbolag som upprättar koncernredovisning är Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700 med säte i Gävle kommun.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostäder	888 444	859 895	888 444	859 895
Lokaler	138 989	125 510	138 989	125 510
Garage	16 043	17 022	16 043	17 022
Parkeringsplatser	4 807	4 501	4 807	4 501
Övrigt	371	312	371	312
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-8 114	-8 323	-8 114	-8 323
Lokaler	-3 469	-4 640	-3 469	-4 640
Garage	-1 446	-1 219	-1 446	-1 219
Parkeringsplatser	-1 148	-1 061	-1 148	-1 061
Avgår hyresrabatter	-3 185	-2 535	-3 185	-2 535
Summa	1 031 293	989 462	1 031 293	989 462
I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:				
Internetavgifter och IP-telefoni	502	383	502	383
Tillvalsavgifter	4 568	4 190	4 568	4 190
Ersättningar för skador	4 174	3 545	4 174	3 545
Kommunala och statliga bidrag	628	912	628	912
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier	3 934	88	3 934	88
Uthyrning bredbands- och Kabel-TVnät	7 244	7 235	7 244	7 235
Övrigt	4 506	4 608	4 506	4 608
Summa	25 557	20 961	25 557	20 961
Summa nettoomsättning	1 056 849	1 010 423	1 056 849	1 010 423

Not 3. Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, garage och p-platser	939 746	928 749	939 746	928 749
Förfaller till betalning inom ett år lokaler	45 896	38 559	45 896	38 559
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år lokaler	73 307	95 085	73 307	95 085
Förfaller till betalning senare än fem år lokaler	730 215	361 080	730 215	361 080
Summa	1 789 164	1 423 473	1 789 164	1 423 473

Av totala antalet lokaler, 1 101 st (1 098) hyrs 48 st (48) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 140 mkr (130) ingår Gävle kommun med 78 mkr (70).

Not 4. Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsskötsel och städ	-88 156	-84 629	-88 156	-84 629
Reparationer	-76 216	-76 283	-76 216	-76 283
Förbrukning	-89 986	-91 322	-89 986	-91 322
Uppvärmning	-133 685	-129 887	-133 685	-129 887
Lokal administration	-39 865	-40 946	-39 865	-40 946
Markavgifter	-478	-448	-478	-448
Övriga driftkostnader	-32 596	-32 559	-32 596	-32 559
Avskrivningar driftkostnader	-2 548	-3 125	-2 548	-3 125
Summa driftkostnader	-463 532	-459 200	-463 532	-459 200

Hyresgästerna har möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om erbjudna åtgärder ej beställes av hyresgästen lämnas en hyresrabatt som framräknas efter åtgärdens pris och intervall under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 324 mkr (307) varav 60 mkr beräknas förbrukas under 2014.

Not 5. Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Medeltal anställda Moderbolaget. Bolaget har 191 (189) i medelantal anställda varav 49 (52) är kvinnor.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

	2013		2012	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	9	7	9	7
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	8	4	9	5

Sjukfrånvaro:

	Moderbolaget	
	2013	2012
Total sjukfrånvaro	2,8%	3,0%
långtidssjukfrånvaro	1,4%	1,4%
sjukfrånvaro för män	2,8%	3,3%
sjukfrånvaro för kvinnor	2,7%	2,2%
anställda –29 år	1,0%	0,2%
anställda 30–49 år	1,7%	1,7%
anställda 50 år–	3,9%	5,1%

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2 551 tkr (2 407). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på skillnaden mellan Alectas tillgångar och försäkringsåtaganden. Alectas konsolideringsnivå beräknas enligt pensionstilläggsmetoden.

Löner och ersättningar har uppgått till:

	Moderbolaget	
	2013	2012
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	3 060	3 265
Övriga anställda	69 695	69 295
Totala löner och ersättningar	72 755	72 560
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 969	23 655
Pensionskostnader, varav för vd 407 tkr (831)	4 574	4 555
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	101 299	100 771

Not 6. Ersättning till revisorerna

	Moderbolaget	
	2013	2012
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	254	262
Andra uppdrag	16	-
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	150	150
	419	412

Not 7. Transaktioner med närstående Moderbolaget

Tkr	Moderbolaget	
	2013	2012
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	150 333	140 768
Försäljning	15 950	15 819
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD		
Ansvarsförbindelser Fastigo	48	44

Avtal om avgångsvederlag

För VD gäller vid uppsägning från företagets sida, 12 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Vid uppsägning från VD gäller, 6 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om löner mm till styrelse och VD.

Not 8. Förvaltningsfastigheter

	Moderbolaget	
	2013	2012
Hysesintäkter	1 026 991	985 689
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-944 534	-905 535
Summa	82 457	80 154

Förvaltningsfastigheternas värde enligt intern värderingsmetod uppgår på balansdagen till ca 6 miljarder kr.

Not 9. Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2013	2012
Utdelning HBV	4	4

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2013	2012
Räntekostnader	-110 893	-111 884
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	-110 893	-111 884

Not 11. Uppskjuten skatt

Tkr	Moderbolaget	
	2013	2012
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader	-3 573	-6 943
Summa uppskjutna skatteskulder	-3 573	-6 943
Uppskjutna skattefordringar		
Underhålls- och bostadslånepost	4 687	5 038
Sparade kapitalförluster fastigheter	279	971
Övrigt	1 774	2 224
Summa uppskjutna skattefordringar	6 740	8 233
Uppskjuten skattefordran(+)/skatteskuld(-), netto	3 167	1 290

Not 12. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt för året	-	1	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
Summa	0	1	0	0

Not 13. Årets avskrivningar, nedskrivningar byggnader, markanläggningar och inventarier

	Moderbolaget	
	2013	2012
Byggnader	982	934
Förvaltningsfastigheter	134 613	113 001
Markanläggningar	235	235
Markanläggningar förvaltningsfastigheter	4 705	4 088
Inventarier central administration och försäljning	849	1 042
Inventarier driftkostnader	2 548	3 125
Totalt årets avskrivningar	143 932	122 424

Not 14. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden byggnader	48 226	48 226	48 226	48 226
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	5 431 111	5 406 909	5 431 111	5 406 909
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	344 220	35 557	344 220	35 557
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-41 287	-39 509	-41 287	-39 509
Årets statliga stöd förvaltningsfastigheter	-13 386	-1 778	-13 386	-1 778
Utrangering förvaltningsfastigheter	-2 208	-490	-2 208	-490
Försäljning förvaltningsfastigheter	-1 098	-10 865	-1 098	-10 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	5 765 579	5 438 050	5 765 579	5 438 050
Ingående avskrivningar byggnader	-30 324	-29 342	-30 324	-29 342
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-1 915 656	-1 807 562	-1 915 656	-1 807 562
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	451	3 662	451	3 662
Utrangering förvaltningsfastigheter	1 897	19	1 897	19
Avskrivning byggnader	-982	-982	-982	-982
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-115 752	-111 775	-115 752	-111 775
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 060 366	-1 945 980	-2 060 366	-1 945 980
Ingående uppskrivningar förvaltningsfastigheter	387 028	398 238	387 028	398 238
Årets förändringar				
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 210	-11 210	-11 210	-11 210
Utgående ackumulerade uppskrivningar byggnader	375 818	387 028	375 818	387 028
Ingående nedskrivning byggnad	-2 304	-2 352	-2 304	-2 352
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-385 736	-402 386	-385 736	-402 386
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	62	6 200	62	6 200
Utrangering förvaltningsfastigheter	164	-	164	-
Nedskrivningar - förvaltningsfastigheter	-18 000	-	-18 000	-
Avskrivning på nedskrivet belopp - byggnad	48	48	48	48
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	10 444	10 454	10 444	10 454
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader	-395 321	-388 036	-395 321	-388 036
Utgående restvärde byggnader enligt plan	3 685 710	3 491 063	3 685 710	3 491 063

Not 14. forts.	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 692	4 692	4 692	4 692
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	95 768	80 960	95 768	80 960
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-925	-925	-925	-925
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	2 195	14 807	2 195	14 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning	101 730	99 535	101 730	99 535
Ingående avskrivningar byggnader	-1 550	-1 315	1 550	1 315
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-47 882	-43 794	47 882	43 794
Årets förändringar				
Avskrivningar byggnader	-235	-235	-235	-235
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-4 705	-4 088	-4 705	-4 088
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-54 371	-49 432	-54 371	-49 432
Ingående nedskrivning markanläggning förvaltningsfastigheter	-43	-51	-43	-51
Årets förändringar				
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	4	4	4	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar markanläggningar	-39	-47	-39	-47
Utgående restvärde markanläggningar enligt plan	47 320	50 056	47 320	50 056
Mark				
Ingående anskaffningsvärde mark, byggnader	190	190	190	190
Ingående anskaffningsvärde mark, förvaltningsfastigheter	310 541	306 063	310 541	306 063
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	52	4 955	52	4 955
Försäljning förvaltningsfastigheter	-69	-476	-69	-476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	310 714	310 731	310 714	310 731
Ingående uppskrivning mark förvaltningsfastigheter	49 824	49 824	49 824	49 824
Årets förändring				
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	49 824	49 824	49 824	49 824
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-449	-449	-449	-449
Utgående ackumulerade nedskrivningar mark	-449	-449	-449	-449
Utgående restvärde mark enligt plan	360 089	360 106	360 089	360 106
Summa förvaltningsfastigheter och byggnader inklusive mark	4 093 119	3 901 224	4 093 119	3 901 224
Varav summa byggnader inklusive mark	17 762	18 930	17 762	18 930

Not 14. forts.	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	52 814	50 216	52 814	50 216
Årets förändringar				
Investeringar	4 163	3 685	4 163	3 685
Försäljning och utrangering	-3 927	-1 087	-3 927	-1 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 050	52 814	53 050	52 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 006	-42 927	-46 006	-42 927
Årets förändring				
Avskrivning	-3 398	-4 167	-3 398	-4 167
Försäljning och utrangering	3 927	1 087	3 927	1 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 478	-46 006	-45 478	-46 006
Utgående restvärde enligt plan	7 572	6 808	7 572	6 808
Taxeringsvärden byggnader	14 991	16 797	14 991	16 797
Taxeringsvärden mark	4 529	4 205	4 529	4 205
Taxeringsvärden byggnader förvaltningsfastigheter	4 055 985	4 024 024	4 055 985	4 024 024
Taxeringsvärden mark förvaltningsfastigheter	1 281 087	1 293 934	1 281 087	1 293 934
Taxeringsvärden totalt	5 356 592	5 338 960	5 356 592	5 338 960

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Bolaget har valt att tillämpa Redovisningsrådets rekommendation och beräknat ett avkastningsvärde:

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2014 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2013 uppgår till 18,0 mkr.

Not 15. Pågående ny- och ombyggnader

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående nedlagda kostnader	227 540	32 541
Under året nedlagda kostnader	127 095	248 541
Under året genomförda omfördelningar	-333 081	-53 541
Utgående nedlagda kostnader	21 554	227 540

Not 16. Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Andelar i dotterföretag				
Gavlegårdarna Förvaltnings AB, org nr 556771-0537	-	-	100	100
Summa andelar i dotterföretag	0	0	100	100

AB Gavlegårdarna äger också indirekt dotterdotterbolaget Vinteräpplet Fastighets AB med org.nr 556826-1498.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktier och andelar i andra företag				
HBV	80	80	80	80
Alderholmen konsortium	18	18	18	18
SABO Byggnadsförsäkringar AB	200	200	200	200
Andelar i bostadsrätter	453	603	453	603
Summa aktier och andelar i andra företag	751	901	751	901

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget	
	2013	2012
Hjälpmedelsinstitutet bidrag	-	575
Sveriges Kommunikatörer AB	194	-
Sweco	-	356
Asfalt o Mark	-	393
INCIT AB	738	657
Övriga poster	262	661
Summa	1 194	2 642

Not 18. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kassa och bank	235	234	12	12
Likvida medel	235	234	12	12

Not 19. Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	2013	2012
Uppskrivningsfond		
Ingående saldo	44 658	45 925
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
Utgående saldo	43 392	44 658

Omföringen mellan uppskrivningsfond och fritt eget kapital motsvarar räkenskapsårets planenliga avskrivning på uppskrivning.

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärden, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 20. Långfristiga skulder

	Moderbolaget	
	2013	2012
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen		
Skulder Gävle kommun	1 550 000	1 850 000
Summa	1 550 000	1 850 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder Gävle kommun	700 000	600 000
Summa	700 000	600 000

I bolagets skulder ingår 725 000 tkr (425 000) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader och en överenskommelse om förlängning av lånet har träffats med berört kreditinstitut per 31 december 2013.

Låneportföljens bruttosnitsränta är per den sista december 2013 3,58 procent (3,63).

Not 21. Ställda säkerheter

	Moderbolaget	
	2013	2012
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	112 182	112 182

Not 22. Checkräkningskredit

	Moderbolaget	
	2013	2012
Beviljat belopp på checkräkningskredit koncernkonto	100 000	100 000

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna räntekostnader	42 738	38 753	42 738	38 753
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 412	8 216	8 412	8 216
Upplupna sociala avgifter	3 365	3 286	3 365	3 286
Upplupen löneskatt	2 810	3 102	2 810	3 102
Förutbetalda hyror	38 791	33 135	38 791	33 135
Upplupen fastighetsskatt	131	1 102	131	1 102
Övriga upplupna entreprenadkostnader	7 404	15 509	7 404	15 509
Summa	103 651	103 102	103 651	103 102

Not 24. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Av- och nedskrivningar	143 932	122 424	143 932	122 424
Realisationsvinst fastigheter och inventarier	-3 934	-88	-3 934	-88
Realisationsförlust försäljning av fastigheter och inventarier	1	-	1	-
Summa	139 998	122 337	139 998	122 337

Not 25. Uppgifter om Gavlegårdarna

AB Gavlegårdarna har sitt säte i Gävle i Sverige och adressen till företagets huvudkontor är Box 456, 801 06 Gävle.

Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,0 procent av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital plus 78,0 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning

Driftnetto i relation till fastighetsvärdet. Fastighetsvärdet beräknas utifrån genomsnittligt marknadsvärde med avdrag för eftersatt underhåll och skatt på övervärde.

Driftnetto

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt. Utdelning från dotterbolag inräknas i nettoomsättning (jämför reavinst).

	2013	2012	2011	2010	2009
Avkastning på eget kapital, %	5,1	4,3	2,8	6,1	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	3,7	3,4	3,8	4,3
Soliditet, %	23,6	22,8	22,7	21,4	19,9
Direktavkastning, %	5,2	4,9	4,7	4,9	5,7
Hyror netto, kr/m ²	897	868	841	821	797
Ekonomisk vakansgrad, %	1,7	1,8	2,2	2,9	3,5
Driftkostnader, kr/m ²	450	451	434	442	414
Underhållskostnader, kr/m ²	188	177	158	193	156
Fastighetsskatt, kr/m ²	20	22	21	21	20
Sjukfrånvaro, %	2,8	3,0	3,5	3,2	2,6

Femårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, mkr	1 056,8	1 010,4	982,3	961,0	972,3
Balansomslutning, mkr	4 188,5	4 151,9	4 044,0	4 150,5	4 199,2
Antal tillsvidareanställda	174	186	190	187	191
Lägenheter, antal	15 348	15 242	15 237	15 206	15 581
Lägenheter, m ²	998 916	991 653	991 390	989 143	1 012 101
Lokaler, antal	1 101	1 098	1 094	1 087	1 058
Lokaler, m ²	151 192	148 362	152 173	152 599	149 776
Bilplatser, antal	5 150	5 140	5 005	5 026	5 137
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	909	889	865	850	830
Hyreshöjning lägenheter, %	2,0	2,9	2,4	2,07	3,7
Hyresintäkter, mkr	1 048,7	1 007,2	983,4	957,5	954,1
Vakanser, mkr	14,2	15,2	19,2	25,0	31,2
Rabatter, mkr	3,2	2,5	2,9	2,5	2,6
Hyresintäkter netto, mkr	1 031,3	989,5	961,3	930,0	920,3
Driftnetto, mkr	299,5	269,4	280,9	293,5	341,1
Rörelseresultat, mkr	159,0	151,2	138,5	74,8	122,6
Räntebidrag, mkr	-	-	0,2	1,4	2,4
Räntekostnader, mkr	110,9	111,9	114,8	106,1	142,2
Utdelning från dotterbolag, mkr	-	-	-	81,7	54,4
Finansnetto, mkr	109,6	110,8	113,6	22,2	84,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	49,4	40,4	24,9	52,6	38,0
Investeringar, mkr	131,3	252,2	123,9	160,3	170,6
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 354,0	6 158,0	5 928,0	6 025,0	6 025,0
Omflyttningar lägenheter, %	21,3	22,3	24,3	25,1	25,5

Fastighetsbestånd

Stadsdel	Hus	–1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5– rok	Bostäder	m² BOA	Lokaler	m² LOA	S:a m²	Bil- platser
Andersberg	110	150	691	593	209	39	1 682	113 133	253	14 223	127 356	508
Bergby	14	42	71	18	2		133	7 389	23	6 649	14 038	32
Bomhus	176	104	424	442	232	2	1 204	89 150	55	6 335	95 485	223
Brynäs	110	395	983	805	262	14	2 459	159 536	198	16 293	175 829	938
Forsbacka	32	44	139	128	10		321	21 382	23	1 836	23 218	105
Gävle Strand	15	7	39	59	19	13	137	10 176	7	1 336	11 512	112
Hagatröm	20		53	31	24		108	8 343	2	254	8 597	61
Hedesunda	31	59	83	27	10		179	10 412	13	5 279	15 691	53
Hemsta	26	3	87	76	54	11	231	17 061	19	4 910	21 971	200
Nordost	9	149	278	167	128		722	51 072	7	850	51 922	442
Norr	26	113	361	175	57	27	733	47 509	78	12 885	60 394	310
Norrsundet	29	28	124	57	10		219	14 013	18	1 294	15 307	71
Stigslund	2	6	4	2			12	637	13	3 753	4 390	12
Sätra	151	536	710	1 007	245	4	2 502	167 337	34	16 903	184 240	726
Söder	48	428	425	289	42	5	1 189	64 067	121	23 258	87 325	174
Sörby	85	394	646	462	88	25	1 615	97 183	67	5 374	102 557	475
Valbo	101	230	458	380	84	4	1 156	73 592	130	20 819	94 411	440
Öster	35	74	369	216	83	4	746	46 924	40	8 943	55 867	268
Totalt	1 020	2 762	5 945	4 934	1 559	148	15 348	998 916	1 101	151 192	1 150 108	5 150

Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 10 april 2014

Sinikka Bohlin, ordförande

Lars Blom, vice ordförande

Ulla Westerberg

Mats Kolarby

Leif Meijer

Lars Göran Lundh

Petter Mörck

Peter Liljeroos

Olle Borgqvist

Cathrine Holgersson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2014

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen 2013

AB Gavlegårdarna är medlem i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, och tillhör Fastigo, som är arbetsgivarorganisation för fastighetsbranschen. Styrelsen har under året hållit nio sammanträden.



Stående från vänster:

Jasmina Åhré, *suppleant*
Kerstin Stensson, *suppleant*
Patrik Landén, *personalrepresentant, suppleant*
Lars Blom, *vice ordförande*
Lars-Göran Lundh, *ledamot*
Peter Liljeroos, *personalrepresentant*
Agne Lindberg, *adjungerad*
Fredrik Hellberg, *personalrepresentant, suppleant*
Torgny Jacobsson, *suppleant*
Olle Borgqvist, *personalrepresentant*
Cathrine Holgersson, *VD*

Sittande från vänster:

Sinikka Bohlin, *ordförande*
Mats Kolarby, *ledamot*
Leif Berggren, *suppleant*
Ulla Westerberg, *ledamot*

På bilden saknas:

Kent Sandén, *adjungerad*
Leif Meijer, *ledamot*
Mario Izquierdo, *suppleant*
Peter Mörck, *ledamot*



Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Gavlegårdarna, org. nr 556487-5937

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna

för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uttalanden

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

Gävle den 15 april 2014

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna Org.nr: 556487-5937

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Resultatet av granskningen visar att verksamheten bedrivs i överensstämmelse med ändamålen i bolagsordning och ägardirektiv.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon anledning till anmärkning mot styrelsen eller verkställande direktören finns inte.

Gävle 2014-04-15

Ingemar Björklund

Gunilla de Maré

Rose Ericsson

Tage Gardfjell

Eric Thollin

Kurt Wikholm

Arne Övrelid

Av kommunfullmäktige i Gävle utsedda lekmannarevisorer
i bolaget

KOMMUNREVISIONEN

Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,

Besöksadress Drottninggatan 22

Tfn 026-17 80 00 (vx), Fax 026-18 43 87

kommunrevisionen@gavle.se



Gavlegårdarna

AB Gavlegårdarna

Box 456, 801 06 Gävle

Besöksadress: S. Kungsvägen 25, Gävle

Telefon: 026-17 27 00 | Fax: 026-17 28 00

info@gavlegardarna.se | www.gavlegardarna.se