



# AB GAVLEGÅRDARNA

*Årsredovisning 2011*



Gavlegårdarna

# *Innehåll*

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Förändringar av eget kapital	18
Kassaflödesanalys	19
Noter	21
Nyckeltal & femårsöversikt	34
Fastighetsbestånd	36
Styrelsen 2011	38
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport	41
Bolagsstyrningsrapport	42

© AB Gavlegårdarna, 2012

Produktion: Baringo reklam & kommunikation i samarbete med AB Gavlegårdarna

Foto: Albin Bogren

Tryck: Sandvikens Tryckeri AB

## VD har ordet

Att få möjlighet att leda ett bolag som Gavlegårdarna är ett privilegium – av många skäl. Gavlegårdarna har en 95 år lång och anrik historia i Gävle. Det är ett välskött bolag som faktiskt är välkänt för sina mycket kompetenta och engagerade medarbetare.

Min företrädare, Jan Hugg, har under sina år som vd för Gavlegårdarna haft stor del i företagets mycket positiva utveckling. Idag är det en självklarhet att vi som modernt bostadsföretag arbetar med ett socialt ansvar, en mångfald, en hållbar utveckling och en teknik i framkant. Vårt uppdrag sträcker sig så mycket längre än till att förvalta lägenheter och lokaler. Istället brukar vi säga att vi förvaltar människors hela livsmiljö. Och allas våra olika livsmiljöer är det som tillsammans bygger en stad.

Staden Gävle växer och är en fortsatt betydelsefull motor för regionen. Men när den nationella konjunkturen viker påverkas vi också av dess följder. Gävleborgs län har en hög arbetslöshet och bland ungdomar är den högst i landet. Något som självklart gör det svårare för många unga att flytta hemifrån.

Inom allmännyttan kan vi se att efterfrågan på hyreslägenheter just nu ökar. För oss som kommunalt bostadsföretag betyder det att våra krav ökar. Vi måste kunna erbjuda många olika typer av boenden, både för att attrahera inflytt, men också för att människor ska vilja bo kvar – länge.

Gavlegårdarna står just nu i startgroparna för ännu en spännande stadsdelsförnyelse, den här gången i Sättra. Med stolthet kan vi se det nya sköna gröna Sättra växa fram. Här visionerar vi om en hållbar stadsdel där alla kan hitta det boende som passar dem, och där våra hyresgäster dessutom får möjlighet



att påverka utvecklingen av sin boendemiljö. Av erfarenhet från tidigare förnyelseprojekt vet vi vilken betydelse den delaktigheten får för allas vårt välmående.

För Gavlegårdarna är ett nära samarbete med Högskolan i Gävle en självklarhet. Ska vi behålla vår attraktionskraft som studentstad är boendet en mycket prioriterad fråga. Under år 2011 hade Gavlegårdarna ett historiskt lågt antal vakanser i vårt bestånd. Trots detta lyckades vi uppfylla kommunens bostadsgaranti för alla studenter. Vi ser det som oerhört positivt för vår region.

Varje dag arbetar Gavlegårdarnas drygt 200 medarbetare för att cirka 30 000 hyresgäster ska trivas i sitt boende. Vår årliga kundundersökning visar också att de gör just det – trivs. Vi har väldigt många som bor väldigt länge hos oss.

Som nytilträd vd känner jag mig trygg med att vi tillsammans ska fortsätta vara bra på det vi idag är bra på. Min absoluta ambition är att vi också ska bli bättre på de områden där vi kan bli bättre.

Med stor ödmjukhet tar jag på mig ansvaret för att Gavlegårdarna ska fortsätta sin positiva utveckling. Tillsammans ska vi arbeta för att lyfta fram det goda i varje stadsdel, i varje bostad och för varje hyresgäst.

Cathrine Holgersson

VD

# Förvaltningsberättelse

## Organisationsnummer 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2011.

## 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, gällande för år 2011

Bolaget ska vara en fortsatt ledande aktör på den lokala bostadsmarknaden och utgöra ett strategiskt, bostadspolitiskt instrument för Gävle kommun.

Inriktningen framåt, som långsiktigt och samhällsnyttigt bostadsföretag, är att stärka bolagets ställning på bostadsmarknaden där de framtida kommunala behoven är som störst och där de rent kommersiella förutsättningarna inte är uppenbara. Bolaget ska därför fokusera på att utveckla äldres, funktionshindrades och ungdomars boende, utifrån dessa gruppers behov. Som tidigare har bolaget även ett särskilt ansvar för andra grupper med en svår position på bostadsmarknaden.

De äldres behov kan tillgodoses genom att bolaget tillhandahåller ett tryggt, socialt och tillgängligt boende. För övriga grupper ska bolagets strategi inriktas på att tillhandahålla rimliga hyror, bostäder i goda lägen och med en bra infrastruktur, såsom tillgång till kommunikationer, service och IT.

I syfte att tillgodose dessa socialt inriktade behov kan bolaget minska beståndet något, för att inom nuvarande ekonomiska ramar skapa utrymme för ombyggnad och nybyggnad.

I all verksamhet och i allt utvecklingsarbete ska bolaget medvetet bidra till mångfald inom boendet. Företagets grundinställning är alla människors lika värde. Detta innebär att bolagets kunder inte särbehandlas efter vare sig kön, sexuell läggning, funktionshinder, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, ålder och social ställning. Bolagets boende är för alla. Ekonomiskt mål för bolagets verksamhet 2011 var ett avkastningskrav på 23 mkr.

Inför verksamhetsåret 2012 har ett nytt ägardirektiv, med bland annat ett mer preciserat syfte, fastställts. Nytt avkastningskrav har fastställts till 35 mkr.





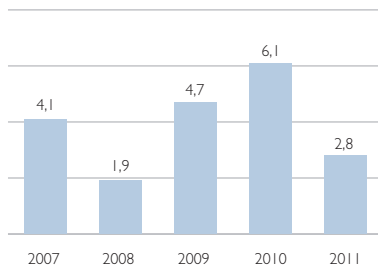


## Verksamheten

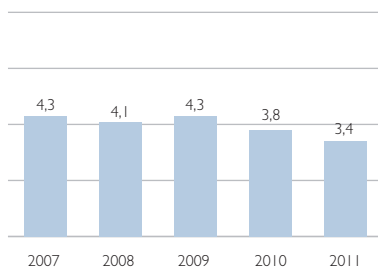
Verksamheten bedrivs i en decentraliserad organisation med ett centralt kundcentrum. Större delen av bolagets investeringsresurser har använts till nyproduktion av höghuset Fullriggaren på Gävle strand, samt ombyggnad av äldreboendet Furugården i Valbo. Stadsdelsförnyelsearbeten har påbörjats i området östra Sättra. Under året har tre radhus sålts till de boende i området Långbacka Bomhus. Från första erbjudandet 2006 har 52 av totalt 75 radhus sålt i Långbacka. Övriga fastigheter som sålts under året är Klockstapeln med adress Skomakargatan 6, köpare Gavlefastigheter Gävle kommun AB, fd Valbo kommunalhus, köpare Ove Thodenius, samt två mindre fastigheter på Fabriksvägen i Norrsundet, köpare Reidar och Mette Lingvall. I december 2010 bildade bolaget ännu ett dotterbolag till Gavlegårdarna Förvaltnings AB, Vinteräpplet Fastighets AB i syfte att förbereda för eventuellt kommande fastighetsaffärer. Vinteräpplet Fastighets AB har ett aktiekapital på 100 tkr, inga övriga tillgångar eller skulder.

Verkställande direktören Jan Hugg meddelade under våren att han efter elva år i bolaget avser att gå i pension i februari 2012. Cathrine Holgersson tillträder som ny verkställande direktör den första januari 2012.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %



## Affärsidé och strategi

Affärsplanen, som anger hur bolagets vision Hem för Dig ska uppnås, pekar ut förstärkandet av hyresrättens status och behovet av ett mer individuellt anpassat boende som några av de viktigaste frågorna för bolaget de närmaste åren. Gavlegårdarna förvaltar inte bara fastigheter, utan människors livsmiljöer. Fokusområdena de närmaste åren är; människors sociala behov, en hållbar livsmiljö, mångfald och förnyelse av stadsdelar och bostäder.

## Fastighetsbeståndet

Nästan var tredje invånare – cirka 30 000 människor – i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar 15 237 bostadslägenheter (15 206), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 143 563 kvadratmeter (1 141 742). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare var 21 336 (21 319).

## Intäkter

Gavlegårdarnas nettoomsättning för 2011 uppgick till 982,3 mkr (961,0). Enligt uppgörelse med Hyresgästföreningen höjdes hyresnivån för bostäder, bilplatser och vissa lokaler med 2,4 procent från den 1 februari 2011. Avtalet löpte till och med den 31 december 2011. Hyresbortfallet på

grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 22,1 mkr (27,5). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85 procent (85).

## Kostnader

De samlade fastighetskostnaderna uppgick till 786,8 mkr (830,5). Driftkostnaderna utgör 439,7 mkr (449,5) och underhållskostnaderna 180,4 mkr (220,2). Uthyrningen har gått mycket bra under året med endast 66 (102) vakanta lägenheter per sista december, vilket motsvarade en belägningsgrad på 99,6 procent (99,3). En fortsatt gynnsam räntenivå tillsammans med sänkt avkastningskrav på bolaget från 45 till 23 mkr samt en mycket god uthyrning, har möjliggjort för bolaget att bibehålla en tillfredsställande underhållsnivå under året. Några exempel på underhållsåtgärder är digitala låssystem (skalskydd), förstärkning av förråd, upprustning av utemiljöer samt tak och fasadrenoveringar allt i syfte att öka den upplevda tryggheten i bostadsområdena.

## Investeringar

Årets investeringar uppgick till 123,9 mkr (160,3). Förutom sedvanliga standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar utförts i följande större projekt:

- Nyproduktion av bostäder Fullriggaren Gävle Strand, inflyttning sommaren 2011
- Ombyggnad av äldreboendet Furugården i Valbo, tillbyggnad pågår
- Badrumsrenoveringar i Sättra
- Fönsterrenoveringar i Andersberg, Brynäs och Sättra

## Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 1,2 mkr (83,9). Den största posten föregående år, 81,7 mkr, avsåg anteciperad utdelning från dotterbolaget Gavlegårdarna Förvaltnings AB hänförlig till försäljning av dotterbolaget Paketet Fastigheter i Gävle AB med tillhörande fastigheter. Räntebidragen utgör 16 procent (2) av finansiella intäkterna.

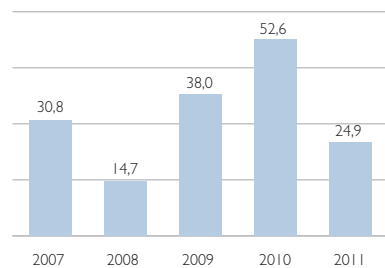
## Finansiering - Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

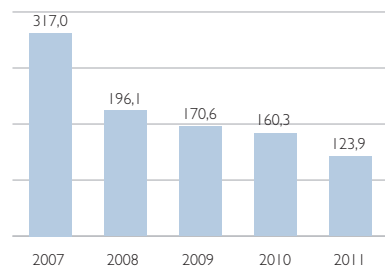
Bruttoräntekostnaden i bolaget har under året ökat något, från 106,7 mkr till 110,0 mkr.

Årets räntekostnader uppgår till 114,8 mkr (106,1).

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MKR



INVESTERINGAR, MKR



## 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 finansenshetens allra viktigaste arbetsuppgifter. En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntejusteras under 2012 ökar AB Gavlegårdarnas räntekostnader med 9,3 mkr.
- **Finansieringsrisk** – är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 3,55 år (3,20) och genomsnittlig tid för förfall 4,08 år (4,48).
- **Kredit och motpartsrisk** – är risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot bolaget. I finanspolicyn 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 uppgår på balansdagen till 86,0 mkr (51,7).

Årets investeringar uppgår till 123,9 mkr (160,3).

## Säkerheter

96,5 procent (87,7) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,5 procent (3,5) har pantbrevssäkerhet.

## Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för räntebidrag och ränteintäkter) uppgår till 113,6 mkr (22,2).

Den totala låneskulden är 2 875 mkr (2 895). Antalet lån är vid årsskiftet 34 st (33).

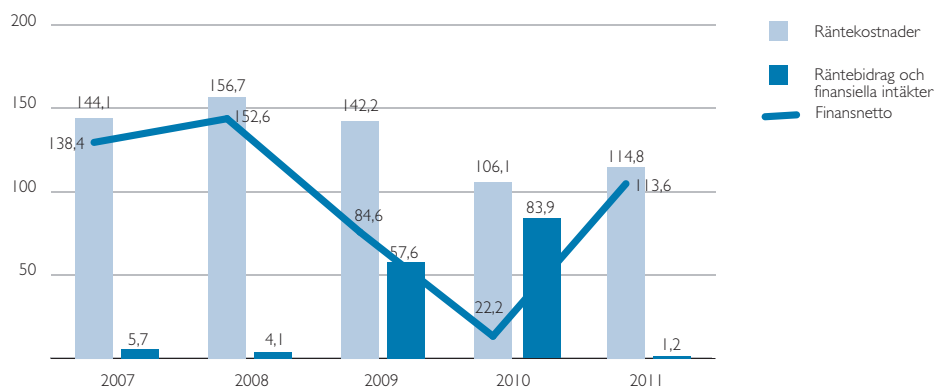
## Fastighetsvärdering

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 företagens verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2012 som år 1. Avkastnings-







värdet har ställts i relation till det bokförda värdet.

Kalkylräntans stora betydelse för beräkningen av avkastningsvärdet framgår tydligt och manar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen har stor betydelse för det indikerade fastighetsvärdet.

Har en fastighet lägre värde än bokfört värde skrivs fastigheten ned om värdenedgången antas vara bestående.

Med ovan beskriven modell och antaganden som grund visar det sig att sammanlagt två fastigheter erhåller avkastningsvärden som understiger det bokförda värdet. Totala nedskrivningsbehovet 2012 är 26,5 mkr.

Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 6 mdr.

## Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 22,7 procent (21,4).

## Likviditet

Årets investeringar på 123,9 mkr (160,3) har helt finansierats med egna medel. Lån har amorterats med 20 mkr. De likvida medlen uppgick till 0,01 mkr (0,01).

## Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 138,5 mkr (74,8). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 24,9 mkr (52,6). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 113,6 mkr (22,2).



## Utsikter för 2012

Hyresförhandlingarna för 2012 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen resulterade i en uppgörelse om hyreshöjning för bostäder med 2,9 procent från den 1 februari 2012.

Allvill – den 22 juni 2010 fattade Riksdagen beslut om ny lag för kommunala bostadsbolag samt nya regler för hyressättningen. Den nya lagen för kommunala bostadsaktiebolag 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 normala avkastningskrav. Den nuvarande utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

### **Förändringar i hyreslagstiftningen**

- Kollektivt förhandlade hyror ska vara normerande. Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska inte längre vara normerande för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter.
- Ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar. En skyddsregel införs som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där 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.

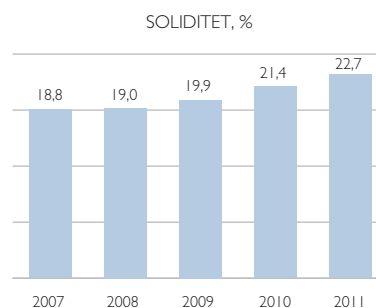
## Risker och osäkerhetsfaktorer

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 har inneburit positiv skadeutveckling samt reducerad självrisk på egendomsförsäkringen.
- **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:

<b>Hyresnivå bostäder</b>	1% ± 8 mkr
<b>Vakansgrad</b>	1% ± 9 mkr
<b>Räntor</b>	1% ± 9 mkr
<b>Drift- och underhållskostnader</b>	1% ± 6 mkr

## Miljöprogram

Gavlegårdarnas miljöarbete utgår från de lokala miljömål som antagits av Gävle kommun och som varje förvaltning och bolag ansvarar för att uppnå.

## Klimatneutralt 2015

I slutet av 2008 antog styrelsen en långsiktig vision att Gavlegårdarna ska bli klimatneutralt 2015. För bolaget innebär det att kartlägga alla utsläpp (främst koldioxid) och prioritera insatser på de områden där påverkan är som störst. Bolaget uppvisar en klimatneutralitet, enligt definition ovan, på ca 94 procent för 2011.

## Miljöledningssystem

Under 2008 har införde Gavlegårdarna ett miljöledningssystem, som sedermera också kompletterats med kvalitetssystem. Med hjälp av detta skapas systematik, ordning och reda i miljö- och kvalitetsarbetet, men framförallt kunskapen om hur medarbetarna kan agera på bästa sätt.

2011 blev Gavlegårdarna kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004.



## Miljöarbetets fokusområden

- **Personalens och hyresgästernas kompetens** – Information och utbildning.
- **Leverantörers kompetens** – Ställa miljökrav vid upphandlingar som motsvarar våra krav internt.
- **Energi och vatten** – Minska förbrukningen, det både förbättrar miljön och ger lägre kostnader.
- **Transporter** – Minska koldioxidutsläppen genom att köra mindre och använda miljövänligare transportfordon.
- **Avfall** – Alla våra hyresgäster har möjlighet till hushållsnära avfallssortering.
- **Innemiljö** – PCB-inventeringen och energibesiktningar har genomförts i alla fastigheter.
- **Kemikalier** – Minimera användandet av miljöfarliga produkter och hitta miljövänligare alternativ där så är möjligt.

## 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, en god arbetsmiljö där hälsa och jämställda förhållanden främjas, årliga medarbetarsamtal och individuell utvecklingsplan, möjlighet till intern rörlighet och alternativa karriärvägar. Under 2009 blev bolaget hälsodiplomerat. Årligen stäms resultatet av via en personalenkät. Under 2011 bytte bolaget modell för medarbetarundersökning, till att mäta prestationsnivå. Målsättning var ett värde på minst 70, resultatet blev 73,8. Långsiktigt mål är preliminärt 75.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	454 386 074
Årets vinst	25 531 789
	<b>479 917 863</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 317,31 kr per aktie	9 900 000
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>470 017 863</b>

Under 2011 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 23 000 tkr och ägartillskott erhållits från moderbolaget med 21 929 tkr. Transaktionerna har resulterat i att balanserade vinstmedlen minskat med 1 071 tkr (-).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 22,7 till 22,5 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 sin 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 kap 3 § andra och tredje styckena.

Utdelningen beräknas ske snarast efter årsstämman.







# Resultaträkning, tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011	2010	2011	2010
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>					
Hyresintäkter	2, 3, 8	961 406	930 025	961 406	930 025
Övriga förvaltningsintäkter	2	20 865	36 070	20 865	30 962
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2</b>	<b>982 271</b>	<b>966 095</b>	<b>982 271</b>	<b>960 987</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>					
Driftkostnader	4, 5, 13	-439 711	-449 458	-439 711	-449 458
Underhållskostnader	5, 6	-180 463	-220 174	-180 463	-220 174
Fastighetsskatt		-24 175	-23 829	-24 175	-23 829
Avskrivningar	4, 13	-142 430	-136 998	-142 430	-136 998
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>8</b>	<b>-786 779</b>	<b>-830 458</b>	<b>-786 779</b>	<b>-830 458</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>195 492</b>	<b>135 636</b>	<b>195 492</b>	<b>130 528</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>					
Avskrivningar adm	13	-947	-1 237	-947	-1 237
Övrigt	5, 6, 7	-56 032	-54 498	-56 032	-54 508
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 514</b>	<b>79 901</b>	<b>138 514</b>	<b>74 784</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-	81 711	-	81 711
Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter		1 015	807	1 011	803
Statliga bostadsbyggnadsubven. (räntebidrag)		200	1 404	200	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-114 802	-106 125	-114 802	-106 125
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-113 582</b>	<b>-22 200</b>	<b>-113 587</b>	<b>-22 204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 932</b>	<b>57 701</b>	<b>24 927</b>	<b>52 580</b>
<b>SKATTER</b>					
Skatteeffekt koncernbidrag		-6 049	-	-6 049	-
Skatt på årets resultat	14	-1	-5	-	-
Uppskjuten skatt	11	6 654	571	6 654	571
<b>Årets vinst</b>		<b>25 535</b>	<b>58 267</b>	<b>25 532</b>	<b>53 151</b>

# Balansräkning, tkr

NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Byggnader och mark	15	20 099	20 447	20 099	20 447
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	15	3 947 321	3 898 488	3 947 321	3 898 497
Inventarier	15	7 289	8 337	7 289	8 337
Pågående ny- och ombyggnader	16	32 541	124 097	32 541	124 097
<b>Summa</b>		<b>4 007 250</b>	<b>4 051 368</b>	<b>4 007 250</b>	<b>4 051 378</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	100	100
Fordringar hos koncernföretag		-	-	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	901	2 034	901	2 034
Andra långfristiga fordringar		871	760	871	760
Uppskjutna skattefordringar	11	2 118	-	2 118	-
<b>Summa</b>		<b>3 891</b>	<b>2 794</b>	<b>4 091</b>	<b>2 994</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 011 141</b>	<b>4 054 162</b>	<b>4 011 341</b>	<b>4 054 372</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Hyses- och kundfordringar		4 161	4 543	4 161	4 543
Fordringar hos koncernföretag		20 198	-	20 198	81 711
Övriga kortfristiga fordringar		3 343	4 228	3 343	4 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 956	5 679	4 956	5 679
<b>Summa</b>		<b>32 658</b>	<b>14 451</b>	<b>32 658</b>	<b>96 161</b>
Kassa och bank	19	231	228	12	12
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 889</b>	<b>14 679</b>	<b>32 670</b>	<b>96 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 044 030</b>	<b>4 068 841</b>	<b>4 044 010</b>	<b>4 150 545</b>

# Balansräkning, tkr

NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital (31 200 aktier)	312 000	312 000	312 000	312 000
Uppskrivningsfond 20	45 925	47 191	45 925	47 191
Reservfond	80 000	80 000	80 000	80 000
<b>Summa</b>	<b>437 925</b>	<b>439 191</b>	<b>437 925</b>	<b>439 191</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	454 401	391 018	454 386	396 119
Årets vinst	25 535	58 267	25 532	53 151
<b>Summa</b>	<b>479 936</b>	<b>449 285</b>	<b>479 918</b>	<b>449 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>917 861</b>	<b>888 476</b>	<b>917 843</b>	<b>888 461</b>
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjutna skatter 11	-	4 535	-	4 535
<b>Långfristiga skulder 21</b>				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande 22	100 000	355 000	100 000	355 000
Skulder till Gävle kommun, räntebärande	2 775 000	2 540 000	2 775 000	2 540 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 895 000</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 895 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Checkräkningskredit Gävle kommun 23	14 019	48 335	14 019	48 335
Leverantörsskulder	76 625	81 148	76 625	81 148
Skulder till koncernföretag	38 387	30 831	38 387	112 541
Aktuella skatteskulder	1	1	-	-
Övriga kortfristiga skulder	21 538	22 528	21 538	22 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 26	100 599	97 997	100 599	97 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>251 169</b>	<b>280 839</b>	<b>251 168</b>	<b>362 549</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 044 030</b>	<b>4 068 841</b>	<b>4 044 010</b>	<b>4 150 545</b>
<b>Ställda säkerheter 22</b>	<b>112 182</b>	<b>112 182</b>	<b>112 182</b>	<b>112 182</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
Fastigo 7	1 380	1 374	1 380	1 374

## Koncernens förändringar i eget kapital, tkr

	NOT	AKTIE KAPITAL	RESERV -FOND	UPPSKRIV -NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående balans 2010</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>48 458</b>	<b>389 751</b>	<b>830 209</b>
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 267	1 267	-
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	-	-
Aktieägartillskott		-	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>		-	-	-	<b>58 267</b>	<b>58 267</b>
<b>EGET KAPITAL 2010-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>47 191</b>	<b>449 285</b>	<b>888 476</b>
Förändring uppskrivningsfond	20	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enl stämmobeslut		-	-	-	-1 128	-1 128
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-23 000	-23 000
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	6 049	6 049
Aktieägartillskott		-	-	-	21 929	21 929
<b>Årets resultat</b>		-	-	-	<b>25 535</b>	<b>25 535</b>
<b>EGET KAPITAL 2011-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>45 925</b>	<b>479 936</b>	<b>917 861</b>

## Moderbolagets förändringar i eget kapital, tkr

	NOT	AKTIE KAPITAL	RESERV -FOND	UPPSKRIV -NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående balans 2010</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>47 191</b>	<b>449 269</b>	<b>888 461</b>
Förändring uppskrivningsfond	20	-	-	-1 267	1 267	-
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	-	-
Aktieägartillskott		-	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>		-	-	-	<b>25 532</b>	<b>25 532</b>
<b>EGET KAPITAL 2010-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>47 191</b>	<b>449 269</b>	<b>888 461</b>
<b>Förändring uppskrivningsfond</b>	<b>20</b>	-	-	<b>-1 267</b>	<b>1 267</b>	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-1 128	-1 128
Lämnat koncernbidrag		-	-	-	-23 000	-23 000
Skatteeffekt av koncernbidrag		-	-	-	6 049	6 049
Aktieägartillskott		-	-	-	21 929	21 929
<b>Årets resultat</b>		-	-	-	<b>25 532</b>	<b>25 532</b>
<b>EGET KAPITAL 2011-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>45 925</b>	<b>479 918</b>	<b>917 843</b>



# Kassaflödesanalys, tkr

NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster samt inkomstskatt	138 514	79 896	138 514	74 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 24	143 389	131 893	143 389	137 001
Ränteintäkter	1 216	2 210	1 211	2 207
Resultat från andelar i koncernföretag	-	81 711	-	81 711
Resultat från övriga värdepapper	4	4	4	4
Räntekostnader	-114 802	-106 125	-114 802	-106 125
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring</b>	<b>168 320</b>	<b>189 589</b>	<b>168 317</b>	<b>189 581</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>				
Ökning(-)/minskning(+) av varulager	-	20	-	20
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-18 207	8 697	63 503	65 737
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	-29 670	10 388	-111 381	38 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>120 442</b>	<b>208 694</b>	<b>120 438</b>	<b>294 086</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-123 887	-160 255	-123 887	-160 255
Sålda materiella anläggningstillgångar	24 178	91 268	24 178	5 867
Placering i övr. finansiella anläggningstillgångar	-1 133	-	-1 133	-
Avyttring av övr. finansiella anläggningstillgångar	1 585	-	1 585	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-99 256</b>	<b>-68 987</b>	<b>-99 256</b>	<b>-154 388</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-111	304	-111	304
Upptagna lån(+)/amortering(-)	-20 000	-140 000	-20 000	-140 000
Lämnat koncernbidrag	-23 000	-	-23 000	-
Aktieägartillskott	21 929	-	21 929	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-21 182</b>	<b>-139 696</b>	<b>-21 182</b>	<b>-139 696</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>228</b>	<b>217</b>	<b>12</b>	<b>10</b>
Likvida medel vid årets slut 19	231	228	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 balansdagen, med undantag av att bland långfristiga skulder redovisas 525 000 tkr (545 000) 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

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter 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 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 kallade bostadslänepost.

### **Fordringar**

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

### **Varulager**

Lagret har på balansdagen värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

### **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. Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

## 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. Upplysningar 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	
	2011	2010	2011	2010
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>				
Bostäder	833 581	812 423	833 581	812 423
Lokaler	128 718	124 698	128 718	124 698
Garage	16 511	15 901	16 511	15 901
Parkeringsplatser	4 327	4 120	4 327	4 120
Övrigt	341	355	341	355
<b>Avgår outhyrda objekt</b>				
Bostäder	-9 694	-16 336	-9 694	-16 336
Lokaler	-7 462	-6 519	-7 462	-6 519
Garage	-1 058	-1 233	-1 058	-1 233
Parkeringsplatser	-972	-915	-972	-915
Avgår hyresrabatter	-2 885	-2 469	-2 885	-2 469
<b>Summa</b>	<b>961 406</b>	<b>930 025</b>	<b>961 406</b>	<b>930 025</b>
<b>I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:</b>				
<b>Internetavgifter och IP-telefoni</b>	-6	15 410	-6	15 410
Tillvalsavgifter	3 905	3 500	3 905	3 500
Ersättningar för skador	3 329	3 240	3 329	3 240
Kommunala och statliga bidrag	793	752	793	752
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier	3 197	10 053	3 197	4 945
Uthyrning bredbands- och Kabel-TVnät	6 600	747	6 600	747
<b>Övrigt</b>	<b>3 048</b>	<b>2 369</b>	<b>3 048</b>	<b>2 369</b>
<b>Summa</b>	<b>20 865</b>	<b>36 070</b>	<b>20 865</b>	<b>30 962</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>982 271</b>	<b>966 095</b>	<b>982 271</b>	<b>960 987</b>



### Not 3. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, garage och p-platser	906 106	879 553	906 106	879 553
Förfaller till betalning inom ett år lokaler	39 932	49 840	39 932	49 840
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år lokaler	36 677	30 323	36 677	30 323
Förfaller till betalning senare än fem år lokaler	456 668	483 575	456 668	483 575
	1 439 383	1 443 291	1 439 383	1 443 291

Av totala antalet lokaler, 1 094 st (1 087) hyrs 49 st (50) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 132 mkr (128) ingår Gävle kommun med 71 mkr (69).

### Not 4. Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsskötsel och städ	-86 079	-97 081	-86 079	-97 081
Reparationer	-70 848	-62 496	-70 848	-62 496
Förbrukning	-87 410	-91 265	-87 410	-91 265
Uppvärmning	-120 482	-117 204	-120 482	-117 204
Lokal administration	-39 613	-38 740	-39 613	-38 740
Markavgifter	-556	-489	-556	-489
Övriga driftkostnader	-31 885	-38 472	-31 885	-38 472
Avskrivningar driftkostnader	-2 840	-3 711	-2 840	-3 711
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-439 711</b>	<b>-449 458</b>	<b>-439 711</b>	<b>-449 458</b>

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (Merval) möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om erbjudna åtgärder ej beställs 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 307 mkr (301) varav 60 mkr beräknas förbrukas under 2012.

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

Medeltal anställda Moderbolaget

Bolaget har 189 (193) i medelantal anställda varav 59 (51) är kvinnor.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

	2011		2010	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	9	7	11	8
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	11	9	11	7

#### Sjukfrånvaro:

	Moderbolaget	
	2011	2010
Total sjukfrånvaro	3,5%	3,2%
- långtidssjukfrånvaro	1,2%	0,6%
- sjukfrånvaro för män	3,7%	2,9%
- sjukfrånvaro för kvinnor	2,9%	4,2%
- anställda –29 år	2,3%	2,3%
- anställda 30–49 år	1,9%	2,5%
- anställda 50 år -	5,1%	3,9%

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 2 051 tkr (2 164). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 procent (146). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på skillnaden mellan Alectas tillgångar och försäkringsåtaganden. Alectas konsolideringsnivå beräknas enligt pensions-tilläggsmetoden.

#### Löner och ersättningar har uppgått till:

	Moderbolaget	
	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	2 978	2 589
Övriga anställda	68 730	67 855
Totala löner och ersättningar	71 708	70 444
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 979	22 834
Pensionskostnader, varav för VD 3 197 tkr (2 179)	7 123	6 157
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>101 809</b>	<b>99 435</b>

#### Not 6. Ersättning till revisorerna

	Moderbolaget	
	2011	2010
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	169	250
Andra uppdrag	98	20
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	138	138
	<b>404</b>	<b>407</b>

## Not 7. Transaktioner med närstående

	Moderbolaget	
	2011	2010
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	141 289	133 868
Försäljning	19 354	19 031
<b>Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD</b>		
Ansvarsförbindelser Fastigo	43	42

### Avtal om avgångsvederlag

För VD gäller vid uppsägning från företagets sida, 24 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Vid uppsägning från VD gäller, 6 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. VD har rätt till pension från 60 år till 65 år med 80 procent av lön. Försäkring har tecknats i SPP Livförsäkrings AB.

VD Jan Hugg har beslutat att gå i pension från 1 februari 2012. För VD Cathrine Holgersson, tillträde 1 januari 2012, finns inget avtal med rätt till pension från 60 till 65 år.

För VD Cathrine Holgersson 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	
	2011	2010
Hysesintäkter	957 403	925 938
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-889 596	-921 839
<b>Summa</b>	<b>67 807</b>	<b>4 099</b>

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

## Not 9. Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2011	2010
Utdelning HBV	4	4

## Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2011	2010
Räntekostnader	-114 802	-106 125
Övriga finansiella kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>-114 802</b>	<b>-106 125</b>

## Not 11. Uppskjuten skatt

	Moderbolaget	
	2011	2010
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Byggnader	-6 857	-13 325
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-6 857</b>	<b>-13 325</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underhålls- och bostadslånepost	6 444	6 864
Övrigt	2 532	1 926
Summa uppskjutna skattefordringar	8 976	8 790
Uppskjuten skattefordran(+)/skatteskuld(-), netto	2 118	-4 535

## Not 12. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2011	2010
Utdelning från dotterföretag	-	81 711
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>81 711</b>

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

	Moderbolaget	
	2011	2010
Byggnader	966	3 395
Förvaltningsfastigheter	137 426	129 747
Markanläggningar	235	235
Markanläggningar förvaltningsfastigheter	3 804	3 622
Inventarier central administration och försäljning	947	1 237
Inventarier driftkostnader	2 840	3 711
<b>Totalt årets avskrivningar</b>	<b>146 217</b>	<b>141 945</b>

## Not 14. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt för året	1	1	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	4	-	-
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 15. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärden byggnader	47 422	47 249	47 422	47 249
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	5 248 438	5 288 125	5 248 438	5 174 524
Årets förändringar				
-Investeringar byggnader	804	204	804	204
-Investeringar förvaltningsfastigheter	192 749	97 102	192 749	97 102
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-38 211	-38 211	-38 211	-38 211
-Årets statliga stöd förvaltningsfastigheter	-1 298	-	-1 298	-
-Utrangering byggnader	-	-32	-	-32
-Utrangering förvaltningsfastigheter	-329	-21 751	-329	-21 751
-Försäljning förvaltningsfastigheter	-33 949	-115 049	-33 949	-1 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>5 415 626</b>	<b>5 257 639</b>	<b>5 415 626</b>	<b>5 257 649</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-28 376	-27 413	-28 376	-27 413
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-1 709 364	-1 644 946	-1 709 364	-1 612 281
Årets förändringar				
-Försäljningar förvaltningsfastigheter	11 319	33 169	11 319	504
-Utrangering byggnad	-	3	-	3
-Utrangering förvaltningsfastigheter	299	8 874	299	8 874
-Avskrivning byggnader	-966	-966	-966	-966
-Avskrivning förvaltningsfastigheter	-109 817	-106 461	-109 817	-106 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-1 836 904</b>	<b>-1 737 740</b>	<b>-1 836 904</b>	<b>-1 737 740</b>
Ingående uppskrivningar förvaltningsfastigheter	409 448	420 657	409 448	420 657
Årets förändringar				
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 210	-11 210	-11 210	-11 210
Utgående ackumulerade uppskrivningar byggnader	398 238	409 448	398 238	409 448

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Ingående nedskrivning byggnad</b>	-2 400	-	-2 400	-
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-387 325	-394 852	-387 325	-389 002
Årets förändringar				
-Försäljningar förvaltningsfastigheter	1 362	5 939	1 362	89
-Utrangering förvaltningsfastigheter	28	-	28	-
-Nedskrivningar byggnad	-	-2 400	-	-2 400
-Nedskrivningar – förvaltningsfastigheter	-26 500	-8 316	-26 500	-8 316
-Avskrivning på nedskrivet belopp – byggnad	48	-	48	-
-Avskrivning på nedskrivet belopp – förvaltningsfastigheter	10 050	9 903	10 050	9 903
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader</b>	<b>-404 738</b>	<b>-389 725</b>	<b>-404 738</b>	<b>-389 725</b>
<b>Utgående restvärde byggnader enligt plan</b>	<b>3 572 222</b>	<b>3 539 621</b>	<b>3 572 222</b>	<b>3 539 631</b>
<b>Markanläggningar</b>				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 692	4 692	4 692	4 692
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	77 753	72 565	77 753	72 480
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-925	-925	-925	-925
Årets förändringar				
-Investeringar förvaltningsfastigheter	4 416	5 273	4 416	5 273
-Försäljning förvaltningsfastigheter	-1 208	-85	-1 208	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning</b>	<b>84 727</b>	<b>81 520</b>	<b>84 727</b>	<b>81 520</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-1 081</b>	<b>-846</b>	<b>-1 081</b>	<b>-846</b>
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-40 464	-36 864	-40 464	-36 842
Årets förändringar				
-Försäljning förvaltningsfastigheter	473	21	473	-
-Avskrivningar byggnader	-235	-235	-235	-235
-Avskrivning förvaltningsfastigheter	-3 804	-3 622	-3 804	-3 622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar</b>	<b>-45 109</b>	<b>-41 544</b>	<b>-45 109</b>	<b>-41 545</b>
<b>Ingående nedskrivningar markanläggningar förvaltningsfastigheter</b>	<b>-786</b>	<b>-</b>	<b>-786</b>	<b>-</b>
Årets förändringar				
-Nedskrivning	-	-786	-	-786
-Försäljning förvaltningsfastigheter	735	-	735	-
-Avskrivning på nedskrivet belopp förvaltningsfastigheter	4	-	4	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar markanläggningar</b>	<b>-47</b>	<b>-786</b>	<b>-47</b>	<b>-786</b>
<b>Utgående restvärde markanläggningar enligt plan</b>	<b>39 571</b>	<b>39 189</b>	<b>39 571</b>	<b>39 189</b>



	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde mark	190	190	190	190
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	290 560	276 280	290 560	271 381
Årets förändringar				
-Investeringar förvaltningsfastigheter	16 035	19 256	16 035	19 256
-Försäljning förvaltningsfastigheter	-531	-4 977	-531	-78
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>306 253</b>	<b>290 750</b>	<b>306 253</b>	<b>290 750</b>
Ingående uppskrivning mark förvaltningsfastigheter	49 824	50 068	49 824	49 824
Årets förändring				
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-244	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar mark</b>	<b>49 824</b>	<b>49 824</b>	<b>49 824</b>	<b>49 824</b>
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-449	-449	-449	-449
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar mark</b>	<b>-449</b>	<b>-449</b>	<b>-449</b>	<b>-449</b>
<b>Utgående restvärde mark enligt plan</b>	<b>355 628</b>	<b>340 124</b>	<b>355 628</b>	<b>340 124</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter och byggnader inklusive mark</b>	<b>3 967 420</b>	<b>3 918 934</b>	<b>3 967 420</b>	<b>3 918 944</b>
<b>Varav summa byggnader inklusive mark</b>	<b>20 099</b>	<b>20 447</b>	<b>20 099</b>	<b>20 447</b>
<b>Inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	50 042	48 593	50 042	48 593
Årets förändringar				
-Investeringar	2 741	2 846	2 741	2 846
-Försäljning och utrangering	-2 568	-1 397	-2 568	-1 397
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 216</b>	<b>50 042</b>	<b>50 216</b>	<b>50 042</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 705	-38 154	-41 705	-38 154
Årets förändring				
-Avskrivning	-3 787	-4 948	-3 787	-4 948
-Försäljning och utrangering	2 565	1 397	2 565	1 397
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 927</b>	<b>-41 705</b>	<b>-42 927</b>	<b>-41 705</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 289</b>	<b>8 337</b>	<b>7 289</b>	<b>8 337</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 797	16 797	16 797	16 797
Taxeringsvärden mark	4 205	4 205	4 205	4 205
Taxeringsvärden byggnader förvaltningsfastigheter	3 933 766	3 927 736	3 933 766	3 927 736
Taxeringsvärden mark förvaltningsfastigheter	1 283 129	1 278 845	1 283 129	1 278 845
<b>Taxeringsvärden totalt</b>	<b>5 237 897</b>	<b>5 227 583</b>	<b>5 237 897</b>	<b>5 227 583</b>

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Vi 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 2012 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Genomförd värdering ledde till nedskrivningar på 26,5 mkr.

## Not 16. Pågående ny- och ombyggnader

	Moderbolaget	
	2011	2010
Ingående nedlagda kostnader	124 097	88 523
Under året nedlagda kostnader	121 150	157 409
Under året genomförda omfördelningar	-212 706	-121 835
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>32 541</b>	<b>124 097</b>

## Not 17. Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Andelar i dotterföretag</b>				
Gavlegårdarna Förvaltnings AB, org nr 556771-0537	-	-	100	100
<b>Summa andelar i dotterföretag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
<b>Aktier och andelar i andra företag</b>				
HBV	80	80	80	80
Alderholmen konsortium	18	18	18	18
SABO Byggnadsförsäkringar AB	200	200	200	200
Andelar i bostadsrätter	603	1 736	603	1 736
<b>Summa aktier och andelar i andra företag</b>	<b>901</b>	<b>2 034</b>	<b>901</b>	<b>2 034</b>

## Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget	
	2011	2010
Räntebidrag	36	191
Rapatac AB	3 652	3 652
INCIT AB (Repab AB)	612	597
Övriga poster	656	1 239
	<b>4 956</b>	<b>5 679</b>

## Not 19. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kassa och bank	231	228	12	12
<b>Likvida medel</b>	<b>231</b>	<b>228</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

## Not 20. Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	2011	2010
<b>Uppskrivningsfond</b>		
Ingående saldo	47 191	48 458
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
<b>Utgående saldo</b>	<b>45 925</b>	<b>47 191</b>

Omföringen mellan uppskrivningsfond och fritt eget kapital motsvarar räkenskapsårets planerliga 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 21. Långfristiga skulder

	Moderbolaget	
	2011	2010
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen</b>		
Skulder Gävle kommun	1 450 000	1 200 000
<b>Summa</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder Gävle kommun	900 000	1 150 000
<b>Summa</b>	<b>900 000</b>	<b>1 150 000</b>

I bolagets skulder ingår 525 000 tkr (545 000) 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 2011. Låneportföljens bruttosnittsränta är per den sista december 2011 3,83 procent (3,68). Under avsnittet Finansiering redovisas låneportföljens ränteförfallstruktur.

## Not 22. Ställda säkerheter

	Moderbolaget	
	2011	2010
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
<b>Avseende skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	112 182	112 182

## Not 23. Checkräkningskredit

	Moderbolaget	
	2011	2010
Beviljat belopp på checkräkningskredit koncernkonto	100 000	100 000

## Not 24. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Av- och nedskrivningar	146 217	141 945	146 217	141 945
Realisationsvinst fastigheter och investeringar	-3 197	-10 053	-3 197	-4 945
Realisationsförlust försäljning av fastigheter och inventarier	370	-	370	-
<b>Summa</b>	<b>143 389</b>	<b>131 893</b>	<b>143 389</b>	<b>137 001</b>

## 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.

## Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna räntekostnader	34 851	33 024	34 851	33 024
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 176	7 123	8 176	7 123
Upplupna sociala avgifter	3 270	2 825	3 270	2 825
Upplupen löneskatt	3 132	2 628	3 132	2 628
Förutbetalda hyror	37 830	36 761	37 830	36 761
Upplupen renhållning	1 100	1 150	1 100	1 150
Upplupen fastighetsskatt	828	810	828	810
Upplupet YIT	578	-	578	-
Upplupet HSB	-	1 430	-	1 430
Upplupet Midroc	-	821	-	821
Upplupet Nynäs Tak	-	874	-	874
Upplupet Byggtec	2 839	901	2 839	901
Upplupet Asfalt & Mark	-	2 425	-	2 425
Upplupet BJ Mark	1 400	2 300	1 400	2 300
Upplupet Triennium				
Fastighetsentreprenad	-	565	-	565
Upplupet Grundells	-	686	-	686
Uppl. Byggnads Automation AB	774	-	774	-
Upplupet VVS-installatören	550	-	550	-
Upplupet Skanska	1 536	-	1 536	-
Övriga poster	3 736	3 674	3 736	3 674
<b>Summa</b>	<b>100 599</b>	<b>97 997</b>	<b>100 599</b>	<b>97 997</b>

# Nyckeltal

## Nyckeltalsdefinitioner

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### Soliditet

Eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

### Direktavkastning

Driftnetto i relation till fastighetsvärdet. Fastighetsvärdet beräknas utifrån bedömt 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).

### Ekonomisk vakansgrad

Hysesvakanser och rabatter i förhållande till hyresintäkter.

NYCKELTAL	2011	2010	2009	2008	2007
Avkastning på eget kapital, %	2,8	6,1	4,7	1,9	4,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,8	4,3	4,1	4,3
Soliditet, %	22,7	21,4	19,9	19,0	18,8
Direktavkastning, %	5,2	5,3	6,2	5,4	5,2
Hyror netto, kr/m <sup>2</sup>	841	821	797	768	764
Ekonomisk vakansgrad, %	2,2	2,9	3,5	3,7	3,9
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	434	442	414	414	395
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	158	193	156	122	151
Fastighetsskatt, kr/m <sup>2</sup>	21	21	20	18	17
Sjukfrånvaro, %	3,5	3,2	2,6	3,6	4,0

## Femårsöversikt

FEMÅRSÖVERSIKT	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, mkr	982,3	961,0	972,3	945,1	942,3
Balansomslutning, mkr	4 044,0	4 150,5	4 199,2	4 162,7	4 105,8
Antal tillsvidareanställda	190	187	191	196	199
Lägenheter, antal	15 237	15 206	15 581	15 835	15 784
Lägenheter, m <sup>2</sup>	991 390	989 143	1 012 101	1 031 745	1 027 656
Lokaler, antal	1 094	1 087	1 058	1 041	1 026
Lokaler, m <sup>2</sup>	152 173	152 599	149 776	147 675	141 470
Bilplatser, antal	5 005	5 026	5 137	5 173	5 090
Hyra lägenheter (brutto), kr/m <sup>2</sup>	865	850	830	800	775
Hyreshöjning lägenheter, %	2,4	2,07	3,7	2,6	1,5
Hyresintäkter, mkr	983,4	957,5	954,1	934,8	921,6
Vakanser, mkr	19,2	25,0	31,2	31,6	32,5
Rabatter, mkr	2,9	2,5	2,6	3,0	3,6
Hyresintäkter netto, mkr	961,3	930,0	920,3	900,2	885,5
Driftnetto, mkr	280,9	293,5	341,1	292,5	283,5
Rörelseresultat, mkr	138,5	74,8	122,6	167,3	169,2
Räntebidrag, mkr	0,2	1,4	2,4	3,1	4,6
Räntekostnader, mkr	114,8	106,1	142,2	156,7	144,1
Utdelning från dotterbolag, mkr	-	81,7	54,4	-	-
Finansnetto, mkr	113,6	22,2	84,6	152,6	138,4
<b>Resultat efter fin. poster, mkr</b>	<b>24,9</b>	<b>52,6</b>	<b>38,0</b>	<b>14,7</b>	<b>30,8</b>
Investeringar, mkr	123,9	160,3	170,6	196,1	317,0
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 928	6 025	6 025	6 025	6 025
Omflyttningar lägenheter, %	24,3	25,1	25,5	27,8	27,7

Samtliga värden avser moderbolaget



# Fastighetsbestånd

OMRÅDE	HUS	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	BOSTÄDER	M <sup>2</sup>	LOKALER	M <sup>2</sup>	BILPLATSER
Andersberg	110	150	691	593	209	39	1 682	113 133	246	14 287	539
Bergby	14	42	71	18	2	-	133	7 389	23	6 649	32
Bomhus	176	104	424	443	234	3	1 208	89 547	55	6 335	222
Brynäs	109	395	975	804	259	11	2 444	158 326	197	15 694	920
Forsbacka	33	46	139	128	10	-	323	21 469	23	1 836	86
Gävle Strand	13	-	16	41	16	11	84	6 829	7	1 336	112
Hagaström	20	-	53	31	24	-	108	8 343	2	254	61
Hedesunda	31	59	83	27	10	-	179	10 412	13	5 279	53
Hemsta	26	3	87	76	54	11	231	17 061	19	4 949	200
Nordost	9	149	278	167	128	-	722	51 072	7	850	419
Norr	27	113	361	175	57	27	733	47 509	78	16 294	300
Norrsundet	29	28	124	57	10	-	219	14 013	15	1 233	71
Stigslund	1	6	4	2	-	-	12	637	13	3 691	12
Sätra	153	530	675	1 003	247	3	2 458	164 134	40	21 183	627
Söder	48	428	425	289	42	5	1 189	64 080	120	23 244	174
Sörby	85	394	646	462	88	25	1 615	97 183	65	5 306	475
Valbo	101	230	458	380	84	4	1 156	73 592	130	14 549	434
Öster	35	71	368	215	83	4	741	46 661	41	9 206	268
<b>Totalt</b>	<b>1 020</b>	<b>2 748</b>	<b>5 878</b>	<b>4 911</b>	<b>1 557</b>	<b>143</b>	<b>15 237</b>	<b>991 390</b>	<b>1 094</b>	<b>152 173</b>	<b>5 005</b>



# Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 23 mars 2012

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 avgivits den 27 mars 2012

KPMG AB

Thomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor

Elisabeth Mårsell  
Godkänd revisor



# Styrelsen 2011

AB Gavlegårdarna är medlem i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, och tillhör Fastigo, som är arbetsgivarorganisation för kooperativa och kommunala företag. Styrelsen har under året hållit åtta sammanträden.



## Stående från vänster

Leif Meijer, *ledamot*

Petter Mörck, *ledamot*

Agne Lindberg, *adjungerad*

Olle Borgqvist, *personalrepresentant*

Leif Berggren, *suppleant*

Lars-Göran Lundh, *ledamot*

Lars Blom, *vice ordförande*

Jan Hugg, *verkställande direktör*

Eva Svedin Björklund, *suppleant*

Maritha Johansson, *suppleant*

Ulla Westerberg, *ledamot*

Mats Kolarby, *ledamot*

Kent Sandén, *adjungerad*

Jasmina Åhré, *suppleant*

Patrik Landén, *personal-*

*representant, suppleant*

Sinikka Bohlin, *ordförande*

Torgny Jacobsson, *suppleant*

Fredrik Hellberg, *personal-*

*representant, suppleant*

Peter Liljeroos, *personalrepresentant*



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5 - 39.

#### *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 revisionsd 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 företaget 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 2011 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 koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

#### *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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 27 mars 2012

KPMG AB

Thomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor

Elisabeth Mårzell  
Godkänd revisor



## GRANSKNINGSRAPPORT

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2011.

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 2012-03-27

**Ingemar Björklund**

**Rose Ericsson**

**Tage Gardfjell**

**Nils Malmlöf**

**Gunilla de Maré**

**Eric Thollin**

**Arne Övrelid**

Av kommunfullmäktige i Gävle utsedda lekmannarevisorer i bolaget

---

K O M M U N R E V I S I O N E N



# Bolagsstyrningsrapport 2011

## AB Gavlegårdarna 556487-5937

Regler och rutiner för bolagsstyrning inom Gävle kommunkoncern är fortfarande under uppbyggnad. AB Gavlegårdarna lämnar härmed rapport över hur arbetet med bolagsstyrning bedrivits under året.

## Utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete

I samband med verksamhetsårets utgång har styrelsen för bolaget genomfört en utvärdering av styrelsearbetet. Sammantaget är det samlade omdömet gott, med särskilt gott betyg till samarbetet med VD samt arbetsklimatet i styrelsen. Som förbättringsområden nämns möjligheter till förberedelse inför styrelsemöten samt behov ytterligare kompetens i styrelsearbetet.

Styrelsen har också utvärderat VDs arbete under året. Även här är det samlade omdömet synnerligen gott och det är endast i styrelsematerialet kvantitet och kvalitet som viss förbättring önskas.

## Styrelsearbete och styrelseutbildning

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid åtta tillfällen. 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 har också genomgått en styrelseutbildning under en halvdag. Styrelsen i bolaget består av sju ordinarie ledamöter, fem suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa. 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. Under året har bolagets arbete inom de olika delområdena utvärderats. Den samlade bedömningen är att internkontrollsystemet är tillfyllt.

## Riskhantering

Verksamhetens risker 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 prioriterade risk.

## Revisorer och lekmannarevisorer

Till lekmannarevisorer i bolaget har kommunfullmäktige beslutat utse Gunilla de Maré, Arne Övrelid, Ingemar Björklund, Rose Ericsson, Tage Gardfjell, Nils Malmöf samt Eric Thollin. 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.



## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i AB Gavlegårdarn, org nr 556487-5937

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2011 på sidan 42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Gävle den 27 mars 2012

KPMG AB

Thomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor

Elisabeth Mårsell  
Godkänd revisor



Gavlegårdarna

AB Gavlegårdarna  
Box 456, 801 06 Gävle  
Besöksadress S Kungsvägen 25  
Tel 026-17 27 00 | Fax 026-17 28 00  
[info@gavlegardarna.se](mailto:info@gavlegardarna.se) | [www.gavlegardarna.se](http://www.gavlegardarna.se)