

# AB GAVLEGÅRDARNA

*Årsredovisning 2012*



# Innehåll

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	6
Bolagsstyrningsrapport	16
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Förändringar av eget kapital	22
Kassaflödesanalys	23
Noter	25
Nyckeltal & femårsöversikt	39
Fastighetsbestånd	41
Styrelsen 2012	43
Revisionsberättelse	44
Granskningsrapport	45

© AB Gavlegårdarna, 2013

Produktion: Baringo reklam & kommunikation i samarbete med AB Gavlegårdarna

Foto: Albin Bogren, sid 38: Catharina Hugosson GD, styrelsebild sid 44: Mats Åstrand

Tryck: Gävle Offset

## VD har ordet

Konjunkturen sviker och arbetslösheten stiger i länet. Siffrorna visar nu att Gävleborg har Sveriges lägsta utbildningsnivå och landets högsta arbetslöshet. En tuff kombination när kampen om varje arbetstillfälle hårdnar och kraven på utbildning i och med detta höjs. Hur påverkar det oss som bostadsbolag och kan vi göra något för att förbättra situationen?

### Allt fler vill bo i hyresrätt

Att fler och fler väljer att flytta till Gävle där allt finns på nära håll och där tiden räcker till mer varje dag är tydligt, och det gör också att allt fler efterfrågar våra lägenheter. Under årets sista månad fanns bara ca 40 lägenheter lediga – det är en historiskt låg vakansgrad. Att köpa sin egen bostad där kravet är att man har 15 procent i kontantinsats är inget alternativ för många. Andra har möjligheten men uppskattar friheten med att hyra. Oavsett varför, är det allt fler som väljer hyresrätt i Gävle och vår kö växer.

### Fler hyresrätter på marknaden under 2013

Under 2012 har vi arbetat med att färdigställa ett stort antal projekt, vilket gör att vi under 2013 kommer ut med 200 nyrenoverade eller nybyggda lägenheter, ett tillskott som vi hoppas leder till att fler får den bostad man önskar. Givetvis har de nybyggda lägenheterna högre



Cathrine Holgersson  
VD

snitthyra än resten av vårt bestånd, men förhoppningsvis skapar det flyttkedjor som gör att fler kan hitta precis den bostad de behöver och som är lämplig utifrån hushållets ekonomi.

## Färre vakanser – mer pengar till underhåll

Det låga antalet vakanser har gjort att vi under 2012 haft möjlighet att underhålla våra fastigheter för över 200 miljoner. Det tillsammans med att vi investerat för drygt 250 miljoner gör att vi höjt kvaliteten på vårt fastighetsbestånd en hel del under 2012. Dock har vi fortfarande ett mycket stort underhållsbehov då många av våra fastigheter är byggda mellan 1965–1975.

## Ett framgångsrikt 2012

Det går bra nu kan man säga. Fler än någonsin vill bo hos oss. Vi har blivit bättre som fastighetsägare och arbetsgivare, det visar både kundundersökningen och medarbetarundersökningen. Vi har vunnit pris för både solcellsanläggningen på Fullriggaren och centrumförnyelsen i Andersberg. Ja, 2012 har varit ett framgångsrikt år för Gavlegårdarna, men den som slutar att bli bättre, slutar snart att vara bra som bekant. Vi arbetar därför vidare med en stark vilja att bli ännu bättre under 2013 och framåt!

Cathrine Holgersson  
VD



# Förvaltningsberättelse

## Organisationsnummer 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2012.

## 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.

## Utdrag ur Ägardirektivet

### Syfte med bolagets verksamhet

### Medborgare och brukare (kunder)

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

### Medarbetare

- De specifika uppdrag som fastställs för kommunens nämnder i kommunplanen ska också gälla för bolaget.

### Hållbart samhälle

- 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.
- 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.
- Bolaget ska säkerställa en hög tillgänglighet för alla boendegrupper och lägga särskild vikt vid att utveckla boendet för kundgrupperna

äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning. För kundgruppen äldre innebär det att tillgodose denna grupps behov av trygga bostäder med hög tillgänglighet. För gruppen unga ska bolaget eftersträva att erbjuda bostäder i attraktiva lägen, med god infrastruktur, till rimliga hyror.

- Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.
- Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.
- 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 ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.

## Ekonomi

- Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.
- Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.
- Bolaget ska ha konkurrenskraftiga taxor och avgifter i förhållande till jämförbara kommuner.
- Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.
- Bolaget kan i enlighet med kommunfullmäktiges beslut avyttra fastigheter i syfte att förnya, förädla och utveckla fastighetsportföljen.
- Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.

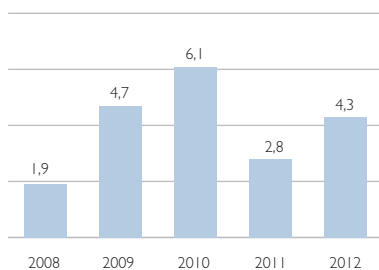
## Ekonomiska mål för bolagets verksamhet

Kravet på bolagets avkastning är 4,5 procent direktavkastning. Med direktavkastning menas bolagets driftnetto före avskrivningar och räntor i förhållande till fastighetsbeståndets marknadsvärde efter avdrag för latent skatt, motsvarande 35 mkr år 2012.

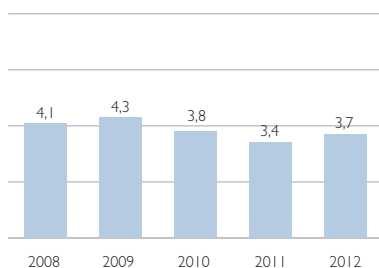
Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet ska vara ett genomsnitt av värdet vid årets ingång respektive utgång.

Avkastningskravet ska relateras till statslåneräntan och utgöra ett vägt medelvärde för perioden januari–augusti respektive år. En riskpremie om 1,5 procent (1,0–2,0 procent kan vara rimliga tillägg) ska påföras statslåneräntan.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %



Avkastningskravet ska ses över tid, vilket innebär att årliga avvikelser får förekomma, men att genomsnittlig direktavkastning ska överstiga statslåneräntan, med risktillägg enligt ovan, över en fyraårsperiod.

## Verksamheten

Verksamheten bedrivs i en decentraliserad organisation med ett centralt kundcentrum. Större investeringar under året är ombyggnationen av trygghetsboende i stadsdelen Sättra, nyproduktion på Gävle Strand, påbörjandet av ett nytt flerfamiljshus på Brynäs samt ombyggnation av äldreboendet Furugården i Valbo.

Stadsdelsförnyelsearbeten fortsätter i området östra Sättra.

## 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. Fokusområden 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 15 242 bostadslägenheter (15 237), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 140 015 kvadratmeter (1 143 563). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare var 21 371 (21 336).

## Intäkter

Gavlegårdarnas nettoomsättning för 2012 uppgick till 1 010,4 mkr (982,3). Enligt förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen höjdes hyresnivån med 2,9 procent från den 1 februari 2012. Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 17,8 mkr (22,1). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85 procent (85).



## Kostnader

De samlade fastighetskostnaderna uppgår till 803,6 mkr (786,8). Driftkostnaderna utgör 459,2 mkr (439,7) och underhållskostnaderna 201,3 mkr (180,4). Uthyrningen har gått mycket bra under året med endast 42 (66) vakanta lägenheter per sista december, vilket motsvarade en beläggningsgrad på 99,7 procent (99,6). En fortsatt gynnsam räntenivå tillsammans med en mycket god uthyrning har möjliggjort för bolaget att bibehålla en god underhållsnivå under året. Några exempel på underhållsåtgärder är införande av digitala låssystem, belysningsinsatser, mark- och takunderhåll och energibesparingsåtgärder. Allt i syfte att öka prisvärdheten och den upplevda tryggheten i bostadsområdena.

## Investeringar

Årets investeringar uppgick till 252,2 mkr (123,9). Förutom sedvanliga standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar utförts i följande större projekt:

- Nyproduktion av bostäder Gävle Strand.
- Om- och nybyggnation av äldreboendet Furugården i Valbo.
- Nyproduktion av bostäder och särskilt boende på Brynäs.
- Ombyggnation till Tryggbo Plusboende i Sättra.

## Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 1,1 mkr (1,2).

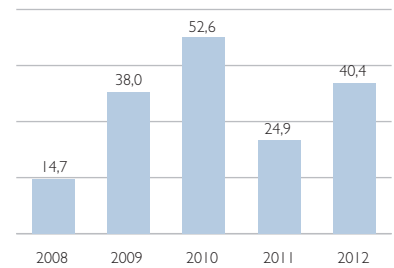
## Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy. Bruttoräntekostnaden i bolaget har under året minskat från 110,0 mkr till 104,3 mkr. Årets räntekostnader uppgår till 111,9 mkr (114,8).

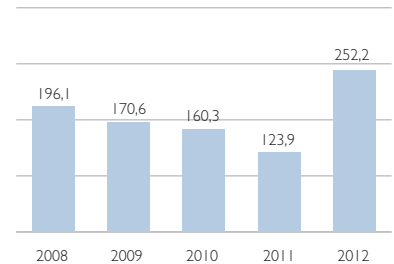
## Finansiella risker

- **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 2013 ökar AB Gavlegårdarnas räntekostnader med 8,3 mkr på helårsbasis.
- **Finansieringsrisk** – är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 3,16 år (3,55) och genomsnittlig tid för förfall 3,55 år (4,08).

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MKR



INVESTERINGAR, MKR



- **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 36,4 mkr (86,0).

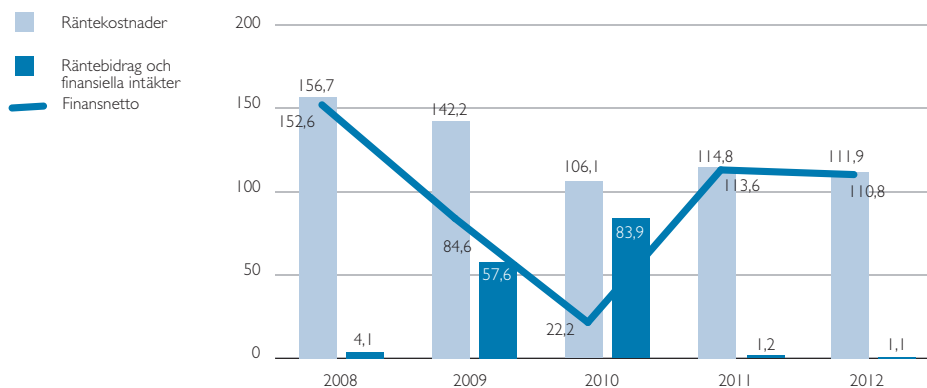
## Säkerheter

96,5 procent (96,5) 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 110,8 mkr (113,6).

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



## Fastighetsvärdering

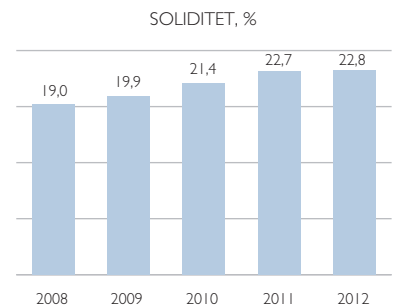
Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip. Det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2013 som år 1. Avkastningsvärdet 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. Det föreligger inget nedskrivningsbehov 2012. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 6 mdr.

## Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 22,8 procent (22,7).



## Likviditet

Årets investeringar på 252,2 mkr (123,9) har finansierats dels med eget kassaflöde samt dels med utnyttjande av koncernkredit. De likvida medlen uppgick till 0,01 mkr (0,01).

## Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 151,2 mkr (138,5). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 40,4 mkr (24,9). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 110,8 mkr (113,6).

## Utsikter för 2013

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. Hyreshöjningen trädde i kraft den 1 februari 2013.

Bostadsbrist råder i stora delar av kommunen och behovet av nya bostäder är påtagligt. Gavlegårdarna räknar med att förse marknaden med ett tillskott om ca 200 nyproducerade eller ombyggda lägenheter under det kommande året. Hyresnivåerna för dessa lägenheter är betydligt högre än i det befintliga beståndet. Marknadens mottagande av dessa lägenheter är av stor betydelse för bolagets möjligheter att svara upp mot kravet att nyproducera 100 lägenheter per år.

Förnyelse av stadsdelar är en av bolagets huvuduppgifter och här är det av stor betydelse för Gävle om bolaget förmår öka takten i förnyelsearbetet.

Ett nytt ägardirektiv har utfärdats för bolaget att gälla för 2013–2016. I ägardirektivet anges att utdelning till moderbolaget årligen ska uppgå till 10 mkr och användas till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Ägardirektivet anger att avkastningskravet ska uppgå till 5,0 procent direktavkastning, vilket 2013 beräknas motsvara ett positivt resultat på 45 mkr före bokslutsdispositioner och skatt.

## 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:

<b>Hyresnivå bostäder</b>	1% ± 9 mkr
<b>Vakansgrad</b>	1% ± 10 mkr
<b>Räntor</b>	1% ± 8 mkr
<b>Drift- och underhållskostnader</b>	1% ± 7 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 vara 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 95 procent för 2012.

## Miljöledningssystem

Under 2012 har Gavlegårdarna fortsatt arbeta för bättre miljö och kvalitet. Uttrycket "Ständiga förbättringar" går som en röd tråd genom all verksamhet i bolaget.

Åtta interna och två externa revisioner har genomförts under året. Bolaget har fått med beröm godkänt från Intertek och är fortsatt certifierade för miljö och kvalitet enligt ISO 14001 och 9001. För att veta vilka områden där Gavlegårdarna har störst miljöpåverkan har en "miljöaspektlista" tagits fram, ur den har sedan ett miljöprogram sammanställts med ett antal mål och aktiviteter som är bolagets miljöfokusområden.

## Miljöarbetets fokusområden

- Byggmaterial
- Energieffektiviseringar
- Kemikaliehantering
- Myndighetskrav vad avser inom miljö
- Transporter
- Avfallshantering
- Miljöutbildning

## Personal

I bolagets personalpolicy finns en övergripande målsättning att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen. 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 2012 förnyade vi hälsodiplomeringen i ytterligare två år, vilket är ett bevis på att bolaget medvetet och strukturerat arbetar aktivt med hälsofrämjande insatser för en god arbetsmiljö.

Liksom tidigare är genomfördes en medarbetarundersökning med målsättning att nå 75 i prestationsnivå. Resultatet blev goda 76,5.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	480 483 021
Årets vinst	29 582 365
	<b>510 065 386</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 320,51 kr per aktie	10 000 000
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>500 065 386</b>

Under 2012 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 37 850 tkr och ägartillskott erhållits från moderbolaget med 37 094 tkr. Transaktionerna har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 756 tkr (1 071).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 22,8 till 22,6 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 2012

## 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 bolagets arbete med intern kontroll. Som förbättringsområden ses uppföljning av tidigare fattade beslut samt behov av ytterligare kompetens i styrelsearbetet.

Styrelsen har också utvärderat VD:s arbete under året. Även här är det samlade omdömet gott, det finns dock fortfarande önskemål om att styrelsematerialets kvantitet och kvalitet behöver förbättras.

## 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 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. 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. Ingen särskild utvärdering av systemet har gjorts under detta verksamhetsår utan den senaste genomgången skedde under år 2011. Den samlade bedömningen är fortfarande att internkontrollsystemet är tillfyllest.



## 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 AB.

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.

## Ägardirektiv och företagspolicy

Bolagets bedömning är att gällande ägardirektiv och företagspolicy har uppfyllts.

## 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	
		2012	2011	2012	2011
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>					
Hysesintäkter	2, 3, 8	989 462	961 406	989 462	961 406
Övriga förvaltningsintäkter	2	20 961	20 865	20 961	20 865
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2</b>	<b>1 010 423</b>	<b>982 271</b>	<b>1 010 423</b>	<b>982 271</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>					
Driftkostnader	4, 5, 13	-459 200	-439 711	-459 200	-439 711
Underhållskostnader	5, 6	-201 332	-180 463	-201 332	-180 463
Fastighetsskatt		-24 807	-24 175	-24 807	-24 175
Avskrivningar	4, 13	-118 257	-142 430	-118 257	-142 430
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>8</b>	<b>-803 596</b>	<b>-786 779</b>	<b>-803 596</b>	<b>-786 778</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>206 827</b>	<b>195 492</b>	<b>206 827</b>	<b>195 492</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>					
Avskrivningar administration	13	-1 042	-947	-1 042	-947
Övrigt	5, 6, 7	-54 604	-56 032	-54 604	-56 032
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 181</b>	<b>138 514</b>	<b>151 181</b>	<b>138 514</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>					
Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter		1 067	1 015	1 064	1 011
Statliga bostadsbyggnadssubven. (räntebidrag)		-	200	-	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111 884	-114 802	-111 884	-114 802
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-110 812</b>	<b>-113 582</b>	<b>-110 816</b>	<b>-113 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 368</b>	<b>24 930</b>	<b>40 365</b>	<b>24 927</b>
<b>SKATTER</b>					
Skatteeffekt koncernbidrag		-9 955	-6 049	-9 955	-6 049
Skatt på årets resultat	12	-1	-1	-	-
Uppskjuten skatt	11	-828	6 654	-828	6 654
<b>Årets vinst</b>		<b>29 585</b>	<b>25 535</b>	<b>29 582</b>	<b>25 532</b>

# Balansräkning, tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	I				
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Byggnader och mark	14	18 930	20 099	18 930	20 099
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	14	3 882 294	3 947 321	3 882 294	3 947 321
Inventarier	14	6 808	7 289	6 808	7 289
Pågående ny- och ombyggnader	15	227 540	32 541	227 540	32 541
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 135 572</b>	<b>4 007 250</b>	<b>4 135 572</b>	<b>4 007 250</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	100	100
Fordringar hos koncernföretag		-	-	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	901	901	901	901
Andra långfristiga fordringar		793	871	793	871
Uppskjutna skattefordringar		1 290	2 118	1 290	2 118
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 984</b>	<b>3 891</b>	<b>3 184</b>	<b>4 091</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 138 556</b>	<b>4 011 141</b>	<b>4 138 756</b>	<b>4 011 341</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Hyses- och kundfordringar		4 403	4 161	4 403	4 161
Fordringar hos koncernföretag		9	20 198	9	20 198
Övriga kortfristiga fordringar		6 066	3 343	6 066	3 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 641	4 956	2 641	4 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 120</b>	<b>32 658</b>	<b>13 120</b>	<b>32 658</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>	18	234	231	12	12
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 354</b>	<b>32 889</b>	<b>13 132</b>	<b>32 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 151 910</b>	<b>4 044 030</b>	<b>4 151 888</b>	<b>4 044 010</b>

# Balansräkning, tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>					
Aktiekapital (31 200 aktier )		312 000	312 000	312 000	312 000
Uppskrivningsfond	19	44 658	45 925	44 658	45 925
Reservfond		80 000	80 000	80 000	80 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>436 658</b>	<b>437 925</b>	<b>436 658</b>	<b>437 925</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>					
Balanserad vinst		480 501	454 401	480 483	454 386
Årets vinst		29 585	25 535	29 582	25 532
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>510 086</b>	<b>479 936</b>	<b>510 065</b>	<b>479 918</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>946 744</b>	<b>917 861</b>	<b>946 724</b>	<b>917 843</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>					
	20				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	21	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun, räntebärande		2 775 000	2 775 000	2 775 000	2 775 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 875 000</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 875 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Checkräkningskredit Gävle kommun	22	63 621	14 019	63 621	14 019
Leverantörsskulder		105 752	76 625	105 752	76 625
Skulder till koncernföretag		40 442	38 387	40 442	38 387
Aktuella skatteskulder		1	1	-	-
Övriga kortfristiga skulder		17 247	21 538	17 247	21 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	103 102	100 599	103 102	100 599
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>330 166</b>	<b>251 169</b>	<b>330 165</b>	<b>251 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 151 910</b>	<b>4 044 030</b>	<b>4 151 888</b>	<b>4 044 010</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	21	<b>112 182</b>	<b>112 182</b>	<b>112 182</b>	<b>112 182</b>
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>					
Fastigo	7	1 362	1 380	1 362	1 380

## Koncernens förändringar i eget kapital, tkr

	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSS- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående balans 2011</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>47 191</b>	<b>449 285</b>	<b>888 476</b>
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-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
Årets resultat		-	-	-	25 535	25 535
<b>EGET KAPITAL 2011-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>45 924</b>	<b>479 937</b>	<b>917 861</b>
Förändring uppskrivningsfond	19	-	-	-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
<b>EGET KAPITAL 2012-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>44 658</b>	<b>510 086</b>	<b>946 744</b>

## Moderbolagets förändringar i eget kapital, tkr

	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSS- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående balans 2011</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>47 191</b>	<b>449 270</b>	<b>888 461</b>
Förändring uppskrivningsfond	19	-	-	-1 267	1 267	-
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
Årets resultat		-	-	-	25 532	25 532
<b>EGET KAPITAL 2011-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>45 924</b>	<b>479 918</b>	<b>917 843</b>
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
<b>EGET KAPITAL 2012-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>44 658</b>	<b>510 065</b>	<b>946 724</b>

# Kassaflödesanalys, tkr

NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
<b>KASSAFLÖDESANALYSER</b>				
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster samt inkomstskatt	151 180	138 513	151 181	138 514
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, 24 med mera	122 337	143 389	122 337	143 389
Ränteintäkter	1 067	1 216	1 064	1 211
Resultat från övriga värdepapper	4	4	4	4
Räntekostnader	-111 884	-114 802	-111 884	-114 802
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring</b>	<b>162 704</b>	<b>168 320</b>	<b>162 701</b>	<b>168 317</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>				
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	19 538	-18 207	19 538	63 503
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	78 997	-29 670	78 997	-111 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>261 239</b>	<b>120 442</b>	<b>261 236</b>	<b>120 438</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-252 226	-123 892	-252 226	-123 892
Sålda materiella anläggningstillgångar	1 567	24 178	1 567	24 178
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	1 585	-	1 585
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-250 659</b>	<b>-98 128</b>	<b>-250 659</b>	<b>-98 128</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	78	-111	78	-111
Upptagna lån(+)/amortering(-)	-	-20 000	-	-20 000
Lämnat koncernbidrag	-37 850	-23 000	-37 850	-23 000
Aktieägartillskott	37 094	21 929	37 094	21 929
Utdelning enligt stämmobeslut	-9 900	-1 128	-9 900	-1 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 578</b>	<b>-22 310</b>	<b>-10 578</b>	<b>-22 310</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	231	228	12	12
Likvida medel vid årets slut	18	234	12	12





# Noter,

## gemensamma för moderbolag och koncern

### Not I. 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 425 000 tkr (525 000) 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. 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 de 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.

### **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.

## 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 räkningar- nas fastställande.

## Moderbolag

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

## Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>				
Bostäder	859 895	833 581	859 895	833 581
Lokaler	125 510	128 718	125 510	128 718
Garage	17 022	16 511	17 022	16 511
Parkeringsplatser	4 501	4 327	4 501	4 327
Övrigt	312	341	312	341
<b>Avgår outhyrda objekt</b>				
Bostäder	-8 323	-9 694	-8 323	-9 694
Lokaler	-4 640	-7 462	-4 640	-7 462
Garage	-1 219	-1 058	-1 219	-1 058
Parkeringsplatser	-1 061	-972	-1 061	-972
Avgår hyresrabatter	-2 535	-2 885	-2 535	-2 885
<b>Summa</b>	<b>989 462</b>	<b>961 406</b>	<b>989 462</b>	<b>961 406</b>
<b>I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:</b>				
Internetavgifter och IP-telefoni	383	-6	383	-6
Tillvalsavgifter	4 190	3 905	4 190	3 905
Ersättningar för skador	3 545	3 329	3 545	3 329
Kommunala och statliga bidrag	912	793	912	793
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier	88	3 197	88	3 197
Uthyrning bredbands- och Kabel-TVnät	7 235	6 600	7 235	6 600
Övrigt	4 608	3 048	4 608	3 048
<b>Summa</b>	<b>20 961</b>	<b>20 865</b>	<b>20 961</b>	<b>20 865</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 010 423</b>	<b>982 271</b>	<b>1 010 423</b>	<b>982 271</b>

### Not 3. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, garage och p-platser	928 749	906 106	928 749	906 106
Förfaller till betalning inom ett år lokaler	38 559	39 932	38 559	39 932
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år lokaler	95 085	36 677	95 085	36 677
Förfaller till betalning senare än fem år lokaler	361 080	456 668	361 080	456 668
<b>Summa</b>	<b>1 423 473</b>	<b>1 439 383</b>	<b>1 423 473</b>	<b>1 439 383</b>

Av totala antalet lokaler, 1 098st (1 094) hyrs 48 st (49) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 130 mkr (132) ingår Gävle kommun med 70 mkr (71).

### Not 4. Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsskötsel och städ	-84 629	-86 079	-84 629	-86 079
Reparationer	-76 283	-70 848	-76 283	-70 848
Förbrukning	-91 322	-87 410	-91 322	-87 410
Uppvärmning	-129 887	-120 482	-129 887	-120 482
Lokal administration	-40 946	-39 613	-40 946	-39 613
Markavgifter	-448	-556	-448	-556
Övriga driftkostnader	-32 559	-31 885	-32 559	-31 885
Avskrivningar driftkostnader	-3 125	-2 840	-3 125	-2 840
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-459 200</b>	<b>-439 711</b>	<b>-459 200</b>	<b>-439 711</b>

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (Merval) 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 underhålls-åtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 307 mkr (307) varav 60 mkr beräknas förbrukas under 2013.

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

#### Medeltal anställda Moderbolaget

Bolaget har 189 (189) i medelantal anställda varav 52(59) är kvinnor.

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

	2012		2011	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	9	7	9	7
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	9	5	11	7

#### Sjukfrånvaro:

	Moderbolaget	
	2012	2011
Total sjukfrånvaro	3,0%	3,5%
långtidssjukfrånvaro	1,4%	1,2%
sjukfrånvaro för män	3,3%	3,7%
sjukfrånvaro för kvinnor	2,2%	2,9%
anställda –29 år	0,2%	2,3%
anställda 30–49 år	1,7%	1,9%
anställda 50 år–	5,1%	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 2 407 tkr (2 051). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 procent (113). 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	
	2012	2011
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	3 265	2 978
Övriga anställda	69 295	68 730
Totala löner och ersättningar	72 560	71 708
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 655	22 979
Pensionskostnader, varav för VD 831 tkr (3 197)	4 555	7 123
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>100 770</b>	<b>101 809</b>

#### Not 6. Ersättning till revisorerna

	Moderbolaget	
	2012	2011
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	262	169
Andra uppdrag	-	98
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	150	138
	<b>412</b>	<b>404</b>

## Not 7. Transaktioner med närstående Moderbolaget

Tkr	Moderbolaget	
	2012	2011
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	140 768	141 289
Försäljning	15 819	19 354
<b>Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD</b>		
Ansvarsförbindelser Fastigo	44	43

### Avtal om avgångsvederlag

VD Jan Hugg gick i pension den 1 februari 2012.

För VD Cathrine Holgersson, tillträde 1 januari 2012, 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. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

### Övrigt

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

## Not 8. Förvaltningsfastigheter

	Moderbolaget	
	2012	2011
Hysesintäkter	985 689	957 403
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-905 535	-889 596
<b>Summa</b>	<b>80 154</b>	<b>67 807</b>

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

## Not 9. Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2012	2011
Utdelning HBV	4	4

## Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2012	2011
Räntekostnader	-111 884	-114 802
Övriga finansiella kostnader	-	-
<b>Summa</b>	<b>-111 884</b>	<b>-114 802</b>

## Not II. Uppskjuten skatt

Tkr	Moderbolaget	
	2012	2011
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Byggnader	-6 943	-6 857
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-6 943</b>	<b>-6 857</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underhålls- och bostadslånepost	5 038	6 444
Sparade kapitalförluster fastigheter	971	-
Övrigt	2 224	2 532
Summa uppskjutna skattefordringar	8 233	8 976
<b>Uppskjuten skattefordran(+)/skatteskuld(-), netto</b>	<b>1 290</b>	<b>2 118</b>

## Not 12. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt för året			-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b> </b>	<b> </b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	Moderbolaget	
	2012	2011
Byggnader	934	918
Förvaltningsfastigheter	113 001	137 474
Markanläggningar	235	235
Markanläggningar förvaltningsfastigheter	4 088	3 804
Inventarier central administration och försäljning	1 042	947
Inventarier driftkostnader	3 125	2 840
<b>Totalt årets avskrivningar</b>	<b>122 424</b>	<b>146 216</b>

## Not 14. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden byggnader	48 226	47 422	48 226	47 422
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	5 406 909	5 248 438	5 406 909	5 248 438
Årets förändringar				
Investeringar byggnader	-	804	-	804
Investeringar förvaltningsfastigheter	35 557	192 749	35 557	192 749
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-39 509	-38 211	-39 509	-38 211
Årets statliga stöd förvaltningsfastigheter	-1 778	-1 298	-1 778	-1 298
Utrangering förvaltningsfastigheter	-490	-329	-490	-329
Försäljning förvaltningsfastigheter	-10 865	-33 949	-10 865	-33 949
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>5 438 050</b>	<b>5 415 626</b>	<b>5 438 050</b>	<b>5 415 626</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-29 342	-28 376	-29 342	-28 376
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-1 807 562	-1 709 364	-1 807 562	-1 709 364
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	3 662	11 319	3 662	11 319
Utrangering förvaltningsfastigheter	19	299	19	299
Avskrivning byggnader	-982	-966	-982	-966
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-111 775	-109 817	-111 775	-109 817
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-1 945 980</b>	<b>-1 836 904</b>	<b>-1 945 980</b>	<b>-1 836 904</b>
Ingående uppskrivningar förvaltningsfastigheter	398 238	409 448	398 238	409 448
Årets förändringar				
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 210	-11 210	-11 210	-11 210
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar byggnader</b>	<b>387 028</b>	<b>398 238</b>	<b>387 028</b>	<b>398 238</b>
Ingående nedskrivning byggnad	-2 352	-2 400	-2 352	-2 400
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-402 386	-387 325	-402 386	-387 325
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	6 200	1 362	6 200	1 362
Utrangering förvaltningsfastigheter	-	28	-	28
Nedskrivningar - förvaltningsfastigheter	-	-26 500	-	-26 500
Avskrivning på nedskrivet belopp - byggnad	48	48	48	48
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	10 454	10 050	10 454	10 050
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader</b>	<b>-388 036</b>	<b>-404 738</b>	<b>-388 036</b>	<b>-404 738</b>
<b>Utgående restvärde byggnader enligt plan</b>	<b>3 491 063</b>	<b>3 572 222</b>	<b>3 491 063</b>	<b>3 572 222</b>



	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 692	4 692	4 692	4 692
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	80 960	77 753	80 960	77 753
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-925	-925	-925	-925
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	14 807	4 416	14 807	4 416
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-1 208	-	-1 208
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning</b>	<b>99 534</b>	<b>84 727</b>	<b>99 534</b>	<b>84 727</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-1 315	-1 081	-1 315	-1 081
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-43 794	-40 464	-43 794	-40 464
Årets förändringar				
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	473	-	473
Avskrivningar byggnader	-235	-235	-235	-235
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-4 088	-3 804	-4 088	-3 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar</b>	<b>-49 432</b>	<b>-45 109</b>	<b>-49 432</b>	<b>-45 109</b>
Ingående nedskrivningar markanläggningar förvaltningsfastigheter	-51	-786	-51	-786
Årets förändringar				
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	735	-	735
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	4	4	4	4
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar markanläggningar</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>
<b>Utgående restvärde markanläggningar enligt plan</b>	<b>50 056</b>	<b>39 571</b>	<b>50 056</b>	<b>39 571</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde mark, byggnader	190	190	190	190
Ingående anskaffningsvärde mark, förvaltningsfastigheter	306 063	290 560	306 063	290 560
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	4 955	16 035	4 955	16 035
Försäljning förvaltningsfastigheter	-476	-531	-476	-531
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>310 731</b>	<b>306 253</b>	<b>310 731</b>	<b>306 253</b>
Ingående uppskrivning mark förvaltningsfastigheter	49 824	49 824	49 824	49 824
Årets förändring				
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar mark</b>	<b>49 824</b>	<b>49 824</b>	<b>49 824</b>	<b>49 824</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
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>
Utgående restvärde mark enligt plan	360 106	355 628	360 106	355 628
<b>Summa förvaltningsfastigheter och byggnader inklusive mark</b>	<b>3 901 224</b>	<b>3 967 420</b>	<b>3 901 224</b>	<b>3 967 420</b>
<b>Varav summa byggnader inklusive mark</b>	<b>18 930</b>	<b>20 099</b>	<b>18 930</b>	<b>20 099</b>
<b>Inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	50 216	50 042	50 216	50 042
Årets förändringar				
Investeringar	3 685	2 741	3 685	2 741
Försäljning och utrangering	-1 087	-2 568	-1 087	-2 568
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 814</b>	<b>50 216</b>	<b>52 814</b>	<b>50 216</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 927	-41 705	-42 927	-41 705
Årets förändring				
Avskrivning	-4 167	-3 787	-4 167	-3 787
Försäljning och utrangering	1 087	2 565	1 087	2 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 006</b>	<b>-42 927</b>	<b>-46 006</b>	<b>-42 927</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 808</b>	<b>7 289</b>	<b>6 808</b>	<b>7 289</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 797	16 797	16 797	16 797
Taxeringsvärden mark	4 205	4 205	4 205	4 205
Taxeringsvärden byggnader förvaltningsfastigheter	4 024 024	3 933 766	4 024 024	3 933 766
Taxeringsvärden mark förvaltningsfastigheter	1 293 934	1 283 129	1 293 934	1 283 129
<b>Taxeringsvärden totalt</b>	<b>5 338 960</b>	<b>5 237 897</b>	<b>5 338 960</b>	<b>5 237 897</b>

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 2013 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Genomförd värdering visade på att inget nedskrivningsbehov förelåg 2012.

### Not 15. Pågående ny- och ombyggnader

	Moderbolaget	
	2012	2011
Ingående nedlagda kostnader	32 541	124 097
Under året nedlagda kostnader	248 541	121 150
Under året genomförda omfördelningar	-53 541	-212 706
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>227 540</b>	<b>32 541</b>

## Not 16. Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<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	
	2012	2011	2012	2011
<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	603	603	603
<b>Summa aktier och andelar i andra företag</b>	<b>901</b>	<b>901</b>	<b>901</b>	<b>901</b>

## Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget	
	2012	2011
Räntebidrag	-	36
Hjälpmiddelsinstitutet bidrag	575	-
Rapatac AB	-	3 652
Sweco	356	-
Asfalt o Mark	393	-
INCIT AB (Repab AB)	657	612
Övriga poster	<b>661</b>	<b>656</b>
<b>Summa</b>	<b>2 641</b>	<b>4 956</b>

## Not 18. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kassa och bank	234	231	12	12
<b>Likvida medel</b>	<b>234</b>	<b>231</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

## Not 19. Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	2012	2011
<b>Uppskrivningsfond</b>		
Ingående saldo	45 925	47 191
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
<b>Utgående saldo</b>	<b>44 658</b>	<b>45 925</b>

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	
	2012	2011
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen</b>		
Skulder Gävle kommun	1 850 000	1 450 000
<b>Summa</b>	<b>1 850 000</b>	<b>1 450 000</b>
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder Gävle kommun	600 000	900 000
<b>Summa</b>	<b>600 000</b>	<b>900 000</b>

I bolagets skulder ingår 425 000 tkr (525 000) 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 2012.

Låneportföljens bruttosnittsränta är per den sista december 2012 3,63 procent (3,83).

## Not 21. Ställda säkerheter

	Moderbolaget	
	2012	2011
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
<b>Avseende skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	112 182	112 182

## Not 22. Checkräkningskredit

	Moderbolaget	
	2012	2011
Beviljat belopp på checkräkningskredit koncernkonto	100 000	100 000

## Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna räntekostnader	38 753	34 851	38 753	34 851
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 216	8 176	8 216	8 176
Upplupna sociala avgifter	3 286	3 270	3 286	3 270
Upplupen löneskatt	3 102	3 132	3 102	3 132
Förutbetalda hyror	33 135	37 830	33 135	37 830
Upplupen renhållning	1 219	1 100	1 219	1 100
Upplupen fastighetskatt	1 102	828	1 102	828
Upplupet LKG	791	-	791	-
Upplupet Valbo Fönsterteknik	1 309	-	1 309	-
Upplupet Kentas Minientreprenad	447	-	447	-
Upplupet YIT	-	578	-	578
Upplupet Byggtec	-	2 839	-	2 839
Upplupet Asfalt & Mark	224	-	224	-
Upplupet BJ Mark	543	1 400	543	1 400
Upplupet Lindbäck's Bygg	5 000	-	5 000	-
Upplupet NGL	998	-	998	-
Upplupet Triennium Fastighetsentreprenad	200	-	200	-
Upplupet Byggnads Automation	348	774	348	774
Upplupet VVS-installatören	-	550	-	550
Upplupet Skanska	89	1 536	89	1 536
Övriga poster	4 342	3 736	4 342	3 736
<b>Summa</b>	<b>103 102</b>	<b>100 599</b>	<b>103 102</b>	<b>100 599</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Av- och nedskrivningar	122 424	146 217	122 424	146 217
Realisationsvinst fastigheter och inventarier	-88	-3 197	-88	-3 197
Realisationsförlust försäljning av fastigheter och inventarier	-	370	-	370
<b>Summa</b>	<b>122 337</b>	<b>143 390</b>	<b>122 337</b>	<b>143 390</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.



# 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 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).

### Ekonomisk vakansgrad

Hysesvakanser och rabatter i förhållande till hyresintäkter.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Avkastning på eget kapital, %	4,3	2,8	6,1	4,7	1,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,4	3,8	4,3	4,1
Soliditet, %	22,8	22,7	21,4	19,9	19,0
Direktavkastning, %	4,9	4,7	4,9	5,7	4,9
Hyror netto, kr/m <sup>2</sup>	868	841	821	797	768
Ekonomisk vakansgrad, %	1,8	2,2	2,9	3,5	3,7
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	451	434	442	414	414
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	177	158	193	156	122
Fastighetsskatt, kr/m <sup>2</sup>	22	21	21	20	18
Sjukfrånvaro, %	3,0	3,5	3,2	2,6	3,6

# Femårsöversikt

Femårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, mkr	1 010,4	982,3	961,0	972,3	945,1
Balansomslutning, mkr	4 151,9	4 044,0	4 150,5	4 199,2	4 162,7
Antal tillsvidareanställda	186	190	187	191	196
Lägenheter, antal	15 242	15 237	15 206	15 581	15 835
Lägenheter, m <sup>2</sup>	991 653	991 390	989 143	1 012 101	1 031 745
Lokaler, antal	1 098	1 094	1 087	1 058	1 041
Lokaler, m <sup>2</sup>	148 362	152 173	152 599	149 776	147 675
Bilplatser, antal	5 031	5 005	5 026	5 137	5 173
Hyra lägenheter (brutto), kr/m <sup>2</sup>	889	865	850	830	800
Hyreshöjning lägenheter, %	2,9	2,4	2,07	3,7	2,6
Hysesintäkter, mkr	1 007,2	983,4	957,5	954,1	934,8
Vakanser, mkr	15,2	19,2	25,0	31,2	31,6
Rabatter, mkr	2,5	2,9	2,5	2,6	3,0
Hysesintäkter netto, mkr	989,5	961,3	930,0	920,3	900,2
Driftnetto, mkr	269,4	280,9	293,5	341,1	292,5
Rörelseresultat, mkr	151,2	138,5	74,8	122,6	167,3
Räntebidrag, mkr	-	0,2	1,4	2,4	3,1
Räntekostnader, mkr	111,9	114,8	106,1	142,2	156,7
Utdelning från dotterbolag, mkr	-	-	81,7	54,4	-
Finansnetto, mkr	110,8	113,6	22,2	84,6	152,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	40,4	24,9	52,6	38,0	14,7
Investeringar, mkr	252,2	123,9	160,3	170,6	196,1
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 158,0	5 928,0	6 025,0	6 025,0	6 025,0
Omflyttningar lägenheter, %	22,3	24,3	25,1	25,5	27,8

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
Brynäs	109	395	975	802	261	11	2 444	158 326	197	15 694	920
Gävle Strand	13	0	16	41	16	11	84	6 829	7	1 336	112
Öster	35	74	369	216	83	4	746	46 924	40	8 943	268
Sörby	85	394	646	462	88	25	1 615	97 183	67	5 373	475
Hemsta	26	3	87	76	54	11	231	17 061	19	4 910	200
Andersberg	110	150	691	593	209	39	1 682	113 133	248	14 307	539
Söder	48	428	425	289	42	5	1 189	64 080	120	23 243	174
Norr	26	113	361	175	57	27	733	47 509	78	12 885	300
Nordost	9	149	278	167	128	0	722	51 072	7	850	419
Sätra	152	530	675	1 003	247	3	2 458	164 134	40	20 227	627
Hagström	20	0	53	31	24	0	108	8 343	2	254	61
Stigslund	1	6	4	2	0	0	12	637	13	3 691	12
Bomhus	176	104	424	443	234	3	1 208	89 547	55	6 335	223
Bergby	14	42	71	18	2	0	133	7 389	23	6 648	32
Norrsundet	29	28	124	57	10	0	219	14 013	15	1 232	71
Hedesunda	31	59	83	27	10	0	179	10 412	13	5 278	53
Valbo	101	230	458	380	84	4	1 156	73 592	131	1 5316	440
Forsbacka	33	46	139	128	10	0	323	21 469	23	1 836	105
<b>Totalt</b>	<b>1 018</b>	<b>2 751</b>	<b>5 879</b>	<b>4 910</b>	<b>1 559</b>	<b>143</b>	<b>15 242</b>	<b>991 653</b>	<b>1 098</b>	<b>148 362</b>	<b>5 031</b>

# Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 12 april 2013

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 2013

KPMG AB

Thomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor

Elisabeth Mårsell  
Godkänd revisor

# Styrelsen 2012

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.



Övre raden: Patrik Landén, *personalrepresentant, suppleant*  
Fredrik Hellberg, *personalrepresentant, suppleant*  
Mats Kolarby, *ledamot*  
Jasmina Åhré, *suppleant*  
Agne Lindberg, *adjungerad*  
Ulla Westerberg, *ledamot*  
Torgny Jakobsson, *suppleant*

Nedre raden: Olle Borgqvist, *personalrepresentant*  
Eva Svedin Björklund, *suppleant*  
Peter Liljeroos, *personalrepresentant*  
Cathrine Holgersson, *VD*  
Leif Berggren, *suppleant*  
Lars Blom, *vice ordförande*  
Sinikka Bohlin, *ordförande*

På bilden saknas:  
Leif Meijer, *ledamot*  
Lars Göran Lundh, *ledamot*  
Petter Mörck, *ledamot*  
Maritha Johansson, *suppleant*  
Kent Sandén, *adjungerad*





## 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 2012.

*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 2012 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 2012.

#### *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 revisionsned 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 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 2013

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 2012. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 2013-04-15

**Ingemar Björklund**

**Gunilla de Maré**

**Rose Ericsson**

**Tage Gardfjell**

**Eric Thollin**

**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](mailto:kommunrevisionen@gavle.se)







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)