



Årsredovisning 2014
Gavlegårdarna

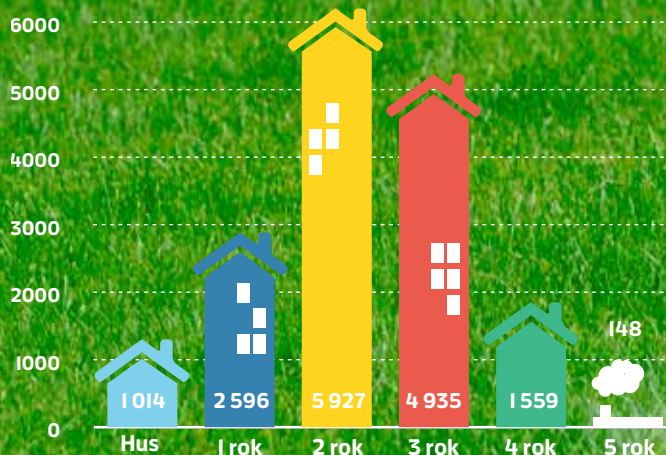
Kort om Gavlegårdarna

Medarbetare

Gavlegårdarna har 183 medarbetare.
53 (29 %) kvinnor och 130 (71 %) män.



Typ av boenden



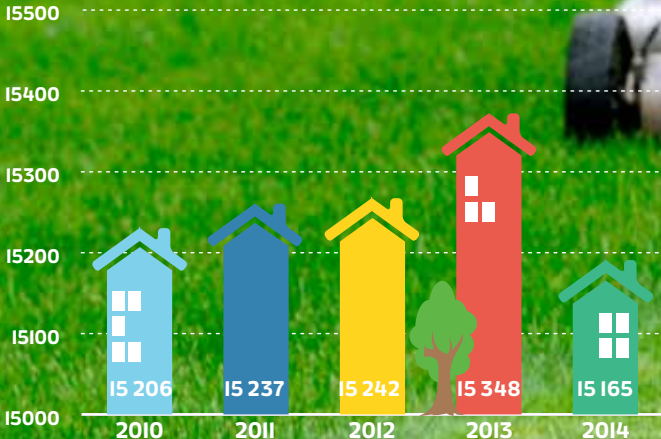
Innehåll

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

1/3 av alla gävlebor bor hos Gavlegårdarna

Underhållskostnader, kr/m²
147

Lägenhetsbestånd



Total uthyrningsyta, m²
1146 213

Bruttohyra, kr/m²
930

Driftkostnad, kr/m²
449

Antal bilplatser
5089

- 24. Kassaflödesanalys
- 25. Noter
- 40. Nyckeltal
- 41. Femårsöversikt

- 42. Styrelsens och revisors undertecknande
- 43. Styrelsen 2014
- 44. Revisionsberättelse KPMG
- 46. Granskningsrapport

VD har ordet

Ett rekordresultat ger goda förutsättningar för framtiden

Gävle fortsätter sin positiva tillväxt från år 2013. Även i år kom drygt 5 000 nya gävlebor till vår vackra stad samtidigt som 4 000 flyttade härifrån. Fortsätter befolkningsökningen i samma takt kommer vi sannolikt att ha 100 000 invånare redan år 2016. Och för första gången i sin historia kommer Gävle att räknas som en storstad.

Utvecklingen ställer förstås stora krav på oss som kommunalt bostadsbolag. Redan idag står över 89 000 personer i kö för en lägenhet hos Gavlegårdarna. Även om det "bara" är cirka 20 000 av dem som aktivt letar bostad, så har vi å andra sidan inte haft mer än ett tjugotal lägenheter lediga varje månad. Det här betyder i klartext att Gävle redan nu har brist på lägenheter. För att klara utvecklingen måste byggandet av nya bostäder komma igång.

Planering och beredning

Om år 2013 för Gavlegårdarna blev ett år med tonvikt på renovering och byggnation (vi lanserade då hela 193 lägenheter på marknaden) har år 2014 varit ett år för planläggning, beredning och förprojekte-

ring inför nästa byggfas. Under året har blygsamma tre lägenheter lanserats på marknaden, men samtidigt har en mängd spännande projekt påbörjats. Det nya vård- och omsorgsboendet i stadsdelen Gävle strand är bara ett exempel. Vi vet också att takten på byggandet nu återigen ökar. Målsättningen att lansera minst 400 nya bostäder de närmaste tre åren ligger fast.

Säljer för att bygga

För att finansiera nybyggnationer och möjliggöra stora stadsdelsförnyelser måste pengar frigöras framöver. Som ett led i detta sålde Gavlegårdarna i våras ett antal studentbostäder på Stenhammarvägen. Sedan affären genomfördes har de nya ägarna satt igång att bygga ytterligare studentbostäder – i direkt anslutning till högskolan. En efterlängtd satsning som ger ett bra tillskott på marknaden. Resultatet visar också ett gott exempel på hur en försäljning av allmännyttans bostäder kan ge positiva effekter för hela staden Gävle.

Gavlegårdarnas styrelse har också tagit beslut om att sälja en del av bolagets

bestånd i stadsdelarna Bomhus och Sättra. Försäljningen omfattar totalt 737 lägenheter i områden där vi även efter försäljningen kommer att vara en stor fastighetsägare. Förhoppningsvis kan vi även här se möjligheter för framtiden. Gavlegårdarnas mål är att hitta samarbetsformer där vi – tillsammans med en ny fastighetsägare – kan driva stadsdelsförnyelsen vidare.

Köper för att bygga

I maj 2014 blev det så klart att Gavlegårdarna blir fabriksägare! Och inte vilken fabriksägare som helst. För 53 miljoner blev Ahlgrens före detta godisfabrik vår, och nu inleds en lång, spännande och oerhört viktig process för att skapa en helt ny stadsdel i Gävle. Möjligheterna är många. I godisfabriken finns potential för 500–600 bostäder med närhet till både havet, centrum och de genuina bostadskvarteren på Brynäs. Och vårt löfte att spara den anrika neonskylten med texten Läkerol, det står vi fast vid.

Förutom det nya boendet i fabriken så pågår aktiviteter även på andra håll. Just nu jobbar vi fram ritningar för nästa etapp

på Gävle Strand. Det handlar om kvarter som kommer att bestå av såväl lägenheter som lokaler. Även det nya bostadsområdet vid Almvägen i Fridhem har nu fått godkänt bygglov. Går allt enligt plan hoppas vi där på en rivning framåt våren.

Vackrare utemiljöer

Allt fler människor bor idag i våra bostadsområden. Precis som på 60- och 70-talen, när husen byggdes, är det många och stora barnfamiljer som flyttar in. Med detta ökar värdet av en trevlig utemiljö. När våra hyresgäster kan mötas och umgås utomhus ökar både trivsel och upplevelsen av trygghet – viktiga indikatorer för ett boende med kvalitet. År 2014 har Gavlegårdarna därför lagt stort fokus på att förbättra våra utemiljöer. Målsättningen i vår affärsplan, att minst 80 procent år 2017 ska vara nöjda med våra utemiljöer, är utmanande (våren 2014 nådde vi endast upp till strax över 70 procent) men nu spänner vi bågen ytterligare. Ett antal projekt har startats, ett flertal av dem tillsammans med vår nyanställda trädgårdsingenjör. Det blir mycket spännande att se hur satsningarna påverkar våra hyresgästers upplevelse.

Nytt huvudkontor

För att klara framtida utmaningar krävs att vi hela tiden samlar våra krafter för att bli bättre. I april 2014 kunde vi stolt konstatera att det kvalitetsarbete som idag är en naturlig del av vår vardag också omcertifierades. Med stolthet kan vi dessutom se att vårt nya kundcentrum och huvudkontor snart blir verklighet. Där kommer 140 av våra 190 medarbetare att få en ny arbetsplats.

Med detta vill jag tacka för ett händelserikt och bra år. Gavlegårdarna har sannolikt aldrig varit mer efterfrågade än vi är idag. Tack vare detta, tillsammans med en mild vår/vinter, minimalt med snö och ett stort antal förbättringsprojekt, så slår resultatet år 2014 rekord. Det ger oss goda förutsättningar att skapa bra bostäder för alla Gävlebor, idag och i framtiden.

Cathrine Holgersson

VD





Förvaltningsberättelse 2014

AB Gavlegårdarna

Organisationsnummer 556487-5937. Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2014.

Ägarförhållande

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

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

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

Verksamheten

Under året har bolaget arbetat vidare med, den i organisationen processade, affärsplanen. Målen utgår ifrån de fyra perspektiven i det balanserade styrkortet.

AB Gavlegårdarnas fyra strategiska mål

HÅLLBART SAMHÄLLE

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

KUND

Gavlegårdarna erbjuder trygga, lättillgängliga och välskötta livsmiljöer.

EKONOMI

Vi tar ansvar för våra resurser och möjliggör utveckling.

MEDARBETARE

Vi känner arbetsglädje och det vi uträttar är meningsfullt.

Bolaget vill lyfta fram följande utvecklingsområden i den löpande verksamheten:

- Stadsdelsförnyelse
- Utemiljö
- Nyproduktion
- Energibesparingar

Stadsdelsförnyelsen är en av bolagets huvuduppgifter. Gävle växer och inflyttningen är stor. Kombinationen av teknisk och social förnyelse syftar till att skapa bättre boendemiljöer för både nyinflyttade och befintliga Gävlebor.

Utemiljö är ett område Gavlegårdarna fokuserar starkt på. Bolaget gör nu en ordentlig satsning för att förbättra utemiljöerna och ser det också som ett viktigt verktyg i integrationsarbetet.

Nyproduktion är ett givet utvecklingsområde. Gävle växer och bostadsbristen är påtaglig. Ägardirektivet om att nyproducera minst 100 lägenheter per år under planeringsperioden ser bolaget som en miniminivå. Bolaget har under året förvärvat ett attraktivt landområde, Brynäs I9:7, om 46 350 m² för en köpeskilling av 53 mkr.

Säljare var Cloetta. Bostadsproduktion beräknas komma igång tidigast 2016 och totalt kommer 500–700 lägenheter att kunna uppföras över en tioårsperiod. Förvärvet av fastigheten är en, av flera, strategiska satsningar för att väsentligt öka produktionsstakten av nya hyresrätter.

Bolaget har under år 2014 avyttrat 186 studentlägenheter på fastigheten Olsbacka 50:6, Midgårdslunden, för en köpeskilling av 50,0 mkr. Försäljningen syftar till att frigöra kapital för framtida nyproduktion.

Vidare tog bolagets styrelse beslut om att försälja 737 lägenheter i områdena Sättra och Bomhus. Affären beräknas kunna genomföras under 2015 och är villkorad beslut i Kommunfullmäktige i Gävle.

Under året har bolaget tillfört 3 (193) lägenheter till Gävles bostadsmarknad. Bolaget har påbörjat ett stort nyproduktionsprojekt av vård- och omsorgsboende, innehållande 80 lägenheter, på Gävle Strand.

Vidare pågår ombyggnation av tvättstugor och lokaler till 40 mindre lägenheter i stadsdelen Andersberg. Dessa kommer att vara inflyttningsklara under 2015.

Utgångspunkten för utvecklingsområdet energibesparingar är Gävle kommuns miljöstrategiska program. Programmet omsätts nu i en energiplan som visar på vilka möjligheter som står till buds när det gäller framtida energibesparingar, och vilka investeringar som krävs för att infria de högt ställda målen i programmet. Under 2014 har bolaget genomfört energibesparingsåtgärder som har renderat i en besparing av energiförbrukning på 3 procent.



Stadsdelsförnyelse



Utemiljö



Nyproduktion



Nytt arbetssätt

2014 var också året då bolaget beslutade sig för att flytta huvudkontoret. Flytten kommer att genomföras under 2015 och är inte bara en rent fysisk åtgärd utan även en förändring i hur bolagets medarbetare ska arbeta i framtiden. Vår vision, Känn dig hemma, handlar om att skapa en känsla av välkomnande och gästfrihet såväl för våra kunder som bland medarbetare. De utrymmen där vi nu är lokaliserade, ett traditionellt kontor, gör det inte enkelt att samverka mellan enheter. Därför kommer den enskildes egna kontor att försvinna. Det nya kontoret ska innehålla arbetsutrymmen där det för den specifika arbetsuppgiften finns optimala förutsättningar för att utföra arbetet. Det spontana mötet premieras för effektivitet.

Det nya kontoret inreds med återvunna material och möbler. Goda tekniska IT-lösningar kommer att medföra en högre grad av digitalisering och en mindre grad av pappersanvändande. Inga privata bilar får användas i tjänst från 2016. En bilpool med miljöbilar kommer att finnas nära för utnyttjande.

Nya redovisningsregler

Denna årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelseårets utfall 2013 har därför ett annat utseende än det bolaget redovisade under föregående år.

K3 är huvudregelverket för redovisning i svenska företag och måste tillämpas av företag, oavsett associationsform, som klassificeras som större och som inte tillämpar IFRS.

Den, för bolagets redovisning, mest påverkande principförändringen är anläggningstillgångars uppdelning i komponenter. Gavlegårdarna har valt att dela upp anläggningstillgången byggd i fem olika komponentgrupper (se not I). Denna förändring har medfört att både resultaträkning, balansräkning, förändring av eget kapital och kassaflödesanalys för jämförelseåret 2013 har räknats om enligt nya redovisningsprinciper.

Årsredovisningens notförteckning har anpassats efter nytt regelverk.

Hållbarhet – CSR

Företagets sociala ansvar, CSR, är omfattande. Corporate Social Responsibility, som den engelska förkortningen av CSR står för, handlar i grunden om att ta ansvar, inte bara för de positiva effekter företaget har på samhället, utan också för de negativa. Det handlar om hur vi på frivillig grund integrerar social och miljömässigt hänsyn i vår verksamhet i samverkan med våra intressenter. Detta utifrån perspektiv kopplade till socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet samt ett etiskt förhållningssätt till vår personal. CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör människa och miljö.



Det gör att Gavlegårdarna inte bara är ett bostadsföretag som hyr ut bostäder, det gör oss till ett bostadsföretag som bryr oss och tar ansvar på riktigt och gör vår stad bättre att bo i.

Gavlegårdarna har skrivit på ett avtal "Code of Conduct" som kan översättas på svenska till uppförandekod och är riktlinjer för hur ett företag eller en organisation ska bedriva sin verksamhet på ett etiskt, socialt och eller miljömässigt riktigt sätt. De riktlinjerna har tagits fram inom Eurhonet- European Housing Network. Nätverket består av över 30 allmännyttiga bostadsbolag från England, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Inom Eurhonet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle och där vi tillsammans kan påverka vår omgivning.

Fastighetsbeståndet

Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar 15 165 bostadslägenheter (15 348), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 146 213 kvadratmeter (1 150 108). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare var 21 357 (21 599).

Intäkter

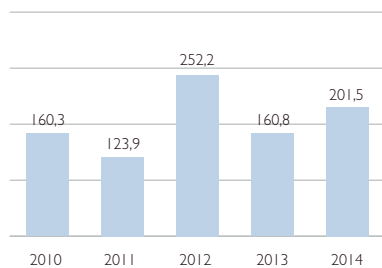
Nettoomsättningen för 2014 uppgick till 1 083,5 mkr (1 056,8). Hyresförhandlingarna för 2014 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebär en genomsnittlig hyreshöjning med 1,92 procent från 1 mars 2014, motsvarande en intäktsförstärkning med 15 mkr.

Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 15,3 mkr (17,4). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,1 procent (84,9).

Kostnader

De samlade fastighetskostnaderna uppgick till 815,0 mkr (841,0). Driftkostnaderna utgör 451,6 mkr (463,5) och underhållskostnaderna 168,8 mkr (187,0). Uthyrningen har gått bra under året och endast 28 (50) lägenheter är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,8 procent (99,7). En fortsatt gynnsam räntenivå tillsammans med en mycket god uthyrning har möjliggjort bibehållandet av en god underhållsnivå under året.

INVESTERINGAR, MKR



Investeringar

Årets investeringar uppgick till 201,5 mkr (160,8). Förutom sedvanliga standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Markförvärv Brynäs I9:7, Cloettatomten.
- Påbörjande av nyproduktion vård- och omsorgsboende på Gävle Strand
- Ombyggnation av tvättstugor och lokaler till lägenheter i Andersberg
- Utemiljöinsatser i stadsdelen Andersberg

Med anledning av bygglovstvist har planerade investeringar avseende stadsdelsförnyelse i stadsdelen Sättra inte kunnat genomföras i förväntad omfattning.

Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 1,4 mkr (1,3).

Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gävlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

Årets räntekostnader uppgår till 103,3 mkr (110,9).



Finansiella risker

Ränterisk – är risken att förändringar i ränteläget påverkar AB Gavlegårdarnas räntekostnader och därmed bolagets resultat i negativ riktning. Att hantera ränterisken är en av finansfunktionens allra viktigaste arbetsuppgifter. En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntestras under 2015 ökar bolagets räntekostnader med 10,8 mkr på helårsbasis.

Finansieringsrisk – är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,29 år (2,91) och genomsnittlig tid för fall 2,49 år (3,07).

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

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. Ej utnyttjad del av checkkredit uppgick på balansdagen till 99,7 mkr (100,0).

Säkerheter

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

Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för räntebidrag och ränteintäkter) uppgår till 102,0 mkr (109,6).

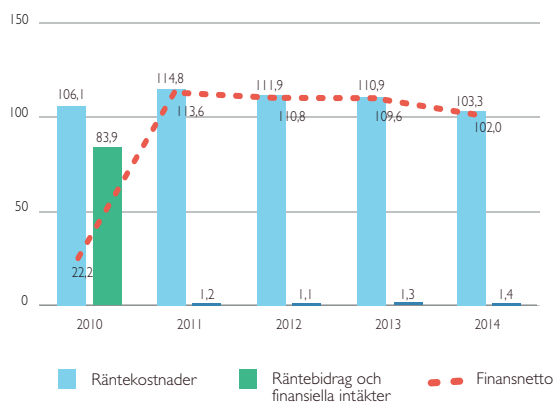
Låneskulden är 2 825 mkr (2 975). Antal lån är vid årsskiftet 31 st. (34).

Fastighetsvärdering

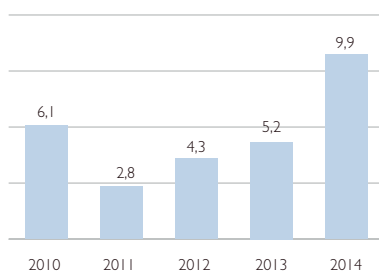
Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip. Det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2015 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till det bokförda värdet.

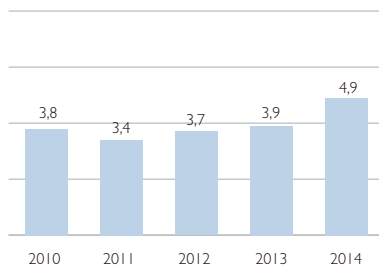
Kalkylräntans betydelse för beräkningen av avkastningsvärdet framgår tydligt och manar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Utfallet från genomförd fastighetsvärdering ger inte anledning till några värdejusteringar. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 6,7 mdr.



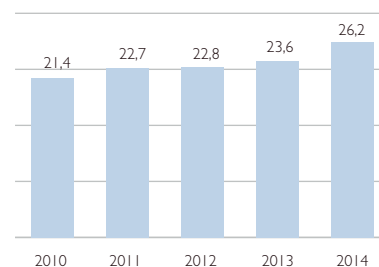
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



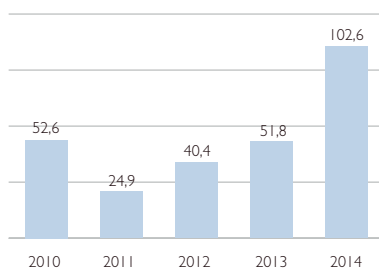
AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %



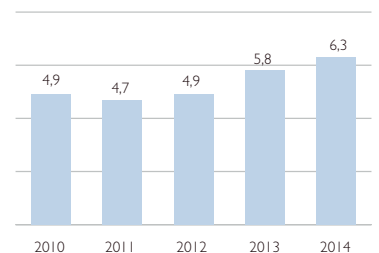
SOLIDITET, %



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MKR



DIREKTAVKASTNING, %



Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 26,2 procent (23,6).

Likviditet

Årets investeringar på 201,5 mkr (160,8) har finansierats med eget kassaflöde. De likvida medlen uppgick till 0,01 mkr (0,01).

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 204,5 mkr (161,4). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 102,6 mkr (51,8). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 102,0 mkr (109,6).

Utsikter för 2015

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt mycket stor i hela kommunen. I centrala delar är bristsituationen påtaglig. Under föregående år färdigställdes få nya hyresrätter, men utsikterna för 2015 är något bättre. Under det kommande året kommer flera projekt, med beräknat färdigställande under 2016, att påbörjas.

Bolaget arbetar intensivt med att hitta möjliga nyproduktionsprojekt. Även ombyggnation av lokaler till bostäder utvärderas ständigt.

Kravet enligt bolagets ägardirektiv är att nyproducera minst 100 lägenheter per år.

Förnyelse av stadsdelar är en av bolagets huvuduppgifter och takten i förnyelsen måste öka. Under året kommer bolaget att gå vidare i förnyelsen av Östra Sättra. Även andra delar i bolagets befintliga bestånd, och då främst bostäder från miljonprogramsåren, kommer att bli aktuella för underhållsåtgärder under 2015.

I syfte att öka effektiviteten i verksamheten, och i förlängningen därmed också kundnöjdheten, kommer bolaget att flytta sitt huvudkontor till nya lokaler under året. Kontoret kommer att vara ett s.k. aktivitetsbaserat kontor där samarbetsmöjligheterna förbättras avsevärt.

Ägardirektiv för perioden 2015 till 2018 fastställdes i juni 2014. Av direktivet framgår att bolaget ska lämna en utdelning på 10 mkr, att användas av kommunen till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Avkastningskravet för 2015 uppgår till 6,2 procent direktavkastning, vilket beräknas motsvara ett resultat på ca 100 mkr före poster av engångskaraktär.

Bolaget yrkade inför hyresförhandlingarna en hyresökning med 1,8 procent från 1 mars 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risker

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

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

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

Tekniska – En stor del av Gavlegårdarnas verksamhet är IT-beroende. För att



bibehålla hög driftsäkerhet och förebygga obehöriga intrång i datasystemen arbetar bolaget efter Gävle kommuns IT-säkerhetspolicy och driften svarar Gävle kommuns IT-avdelning för.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1%	± 9 mkr
Vakansgrad	1%	± 11 mkr
Räntor	1%	± 11 mkr
Drift- och underhållskostnader	1%	± 7 mkr

Miljö 2014

Under 2014 har en stor del av Gavlegårdarnas miljöarbete fokuserat på angivna mål i Gävle Kommuns miljöstrategiska program. För att tydliggöra målen har bolaget tagit fram ett internt miljöprogram med mål och aktiviteter som ska leda till de övergripande målen i det övergripande programmet.

Stort fokus på minskad energiförbrukning både vid nyproduktion och i förvaltning har inneburit flera intressanta aktiviteter under året. Bland annat har Gavlegårdarnas vattensparprojekt fått stor uppmärksamhet i både lokal- och rikspress. Totalt har projektet inneburit en besparing på ca 136 miljoner liter vatten. Det kan jämföras med 3000 tankbilar med släp eller 900 000 badkar.

Utöver att ta fram ett miljöprogram har även arbetet med att ta fram en energiplan påbörjats. Rumsgivare har monterats i ca 5 000 lägenheter som gör det möjligt för bolaget att följa upp och styra värmen i respektive lägenhet. Med temperaturmätning är det möjligt att prioritera och förenkla arbetet med injustering av fastigheten vilket beräknas ge 5-10 procent lägre energianvändning.

Under 2014 har bolaget fortsatt att ersätta dieseldrivna servicebilar med gas- eller elbilar. Av bolagets bilar drivs 52 procent med förnyelsebart bränsle. Målet är att samtliga servicefordon drivs med förnyelsebart bränsle år 2020.

Under året har Intertek genomfört en omcertifiering av bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO 14001 och ISO 9001 med gott resultat.

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. Företaget är och ska vara en arbetsplats som ger uttryck för arbetsglädje och meningsfullhet i arbetet. I styrkortet har vi sedan fokuserat på följande tre områden: Delaktighet, Ledarskap och Lärande i arbetet.

Under året har ett stort antal medarbetare varit engagerade i olika arbetsgrupper för att hantera frågor för en anpassning till

ett aktivitetsbaserat arbetssätt och kontor. Detta som ett led i det ständigt pågående förbättringsarbetet som startades 2013. Det stora engagemang som personalen har visat i förändringsarbetet kan utläsas i årets medarbetarundersökning där resultatet för prestationsnivån, det sammanlagda värdet, landade på 78,3. Detta är ett väldigt gott resultat och är även högre än tidigare år.

Även när det gäller jämställdhetsarbetet så är resultatet gott. I mätningen av 2014 års jämställdhetsindex (Jämix) uppnåddes värdet 144. Tidigare mätningresultat var 131.

Bolaget har haft en del personalomsättning i och med pensioneringar och påföljande rekryteringar. Två traineer har anställts som byggprojektledare och som har fått ansvar för varsitt badrumsprojekt. Detta med stöd av erfarna handledare vilket har varit väldigt lyckosamt och bidrar till ökat ömsesidigt lärande.

Händelser efter balansdagen

Hysesförhandlingarna för 2015 är avslutade och intäktsförstärkningen blir 0,96 procent för 2015.

Kommunfullmäktige i Gävle beslutade den 23 februari 2015 att låta AB Gavlegårdarna, genom bolagsöverlåtelse, försälja 737 lägenheter i stadsdelarna Sättra och Bomhus.

Bolaget planerar att flytta huvudkontoret till nya lokaler hösten 2015.

Förslag till behandling av förlust

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	653 218 833
Årets förlust	-5 219 554
	647 999 279

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 320,51 kr per aktie	10 000 000
In y räkning balanseras	637 999 279

Under 2014 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 109 200 tkr och ägartillskott erhållits från moderbolaget med 108 400 tkr. Transaktionerna har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 800 tkr (900).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 26,2 till 26,0 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 2014

AB Gavlegårdarna 556487-5937

I enlighet med Gävle kommuns företagspolicy ska kommunens bolag årligen upprätta en bolagsstyrningsrapport. AB Gavlegårdarna lämnar härmed en rapport över hur arbetet med bolagsstyrning bedrivits under verksamhetsåret 2014.

Ägarstyrning

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

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

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

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

Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet består av varierande storlekar, allt mellan 1 rum med kök till 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 528 kr och 2214 kr per m² och år. 49 procent av lägenheterna kostar under 5 000 kr per månad.

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

Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädande. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Hyresgästerna har via MerValssystemet en möjlighet att påverka det inre underhållet i lägenheten och därmed också sin boendekostnad.

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

Under året har bolaget endast färdigställt 3 nyproducerade lägenheter (Forsbacka). Föregående år var dock nyproduktionsvolymen betydligt högre, 193 lägenheter.

Bolaget arbetar intensivt med att bygga upp en projektportfölj med möjliga nyproduktionsprojekt. Som ett led i detta arbete har "gamla Läkerolfastigheten" förvärvat under året. Området bedöms kunna bebyggas med ca. 600 lägenheter på sikt. I stadsdelen Sättra har bolaget beställt en ny detaljplan som möjliggör förtätning. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 169 mnkr.

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.

Årets nyproduktion är marginell, 3 lägenheter i Forsbacka. Årets försäljningar av 186 studentlägenheter har skett i centrala i Gävle. Bolagets styrelse beslutade i oktober att under 2015 försälja 737 lägenheter i Bomhus och Sättra, stadsdelar där bolaget är den dominerande fastighetsägaren.

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

Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. Under året påbörjades

nyproduktion av ett särskilt boende på Gävle Strand. Fastigheten kommer att innehålla 70 nya platser.

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

För att skapa goda boendesociala miljöer arbetar bolaget med trygghetsfrågor och bostadssociala frågor inom många områden. I samarbete med Socialtjänsten bedrivs BoKvarprojektet, ett lyckat projekt som syftar till att förebygga att hyresgäster hamnar på obestånd. Bolaget har också valt att organisera den bostadssociala verksamheten i ett särskilt team vars verksamhet följs via en "Bosocial rapport"

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

Att motverka segregation är ett av de viktigaste inslagen i bolagets boinflytandearbete. Förtätning av bostäder i de s.k. miljonprogramsområdena, med olika typer av lägenheter, och till varierande boendekostnad, kan också motverka segregationen.

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



Bolaget har ett gott samarbete med flera aktörer i kommunkoncernen, framför allt Omvårdnadsförvaltningen avseende trygghetsboende och Socialförvaltningen när det gäller skuldförebyggande arbete. Förturshanteringen sker också i nära samarbete med dessa förvaltningar. Bolaget samarbetar också i flera projekt med Gästrike Återvinnare och Gävle Energi AB för att utveckla nya lösningar inom olika områden.

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

Bolagets miljömål finns, förutom i kommunens miljöstrategiska program, i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Under året har ett miljöprogram, innehållande mål och aktiviteter inom miljöområdet, fastställts för bolaget. Bolaget blev under året omcertifierade enligt ISO 9001 och I4-001, vilket innebär att bolaget klarar kravet på arbete med ständiga förbättringar.

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

Uthyrningsläget är mycket gott, vakansgraden uppgår till mindre än 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger riksgenomsnittet. Vid helrenovering av badrum har hyresgästerna också en möjlighet att påverka omfattningen av ombyggnationen och därmed också sin framtida boendekostnad.

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

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

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

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

Bolaget kan i enlighet med kommunfullmäktiges beslut avyttra fastigheter i syfte att förnya, förädla och utveckla fastighetsportföljen. Fram till år 2020 tillåts bolaget avyttra upp till 10 procent av lägenhetsbeståndet, motsvarande ca 1500 lägenheter.

Bolaget avyttrade 186 studentlägenheter under våren 2014. Under året har styrelsen dessutom beslutat att bolaget ska bjuda ut 737 lägenheter till försäljning. Försäljningen är planerad att genomföras under första halvåret 2015.

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

Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

Kravet på bolagets avkastning är 6,2 procent direktavkastning.

Bolaget uppfyller avkastningskravet för året. Direktavkastningen uppgick till 6,3 procent.

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

Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelningen om 10 mnkr.

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

Styrelsens och verkställande direktörens arbete

I samband med verksamhetsårets utgång har styrelsen för bolaget genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete. Utvärderingen har skett under ledning av Styrelseakademien och genom att ledamöter och suppleanter besvarat enkäter.





Genomgående är uppfattningen i styrelsen att arbetet bedrivits på ett bra sätt, ledamöterna efterlyste dock ytterligare utbildning. Utvärderingen kommer att ligga till grund för ett utvecklingsprogram, som den av kommande bolagsstämma nyvalda styrelsen, ska genomgå.

När det gäller utvärdering av VDs arbete ger styrelsen överlag ett gott betyg och inget särskilt förbättringsområde framfördes.

Styrelsearbetet

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid åtta tillfällen. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 73,1 procent.

Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas.

Styrelsen i bolaget består av sju ordinarie ledamöter, fem suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa. Fram till bolagsstämman 2014 fanns dessutom två adjungerade ledamöter i styrelsen. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Den interna kontrollen 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.

Vid ledningsgruppens genomgång 2013 noterades en brist

och ett förbättringsområde. Dessa har efter genomgången åtgärdats och därmed anser ledningsgruppen att den interna kontrollen är tillfyllest.

Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmannarevisorer samt bolagets egen internrevision.

Riskhantering

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

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

Revisorer och lekmannarevisorer

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

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

Ärenden till kommunfullmäktige för yttrande

Bolaget har hemställt om kommunfullmäktiges godkännande till försäljning av 737 lägenheter i stadsdelarna Sättra och Bomhus. Kommunfullmäktige förväntas behandla frågan vid fullmäktigemötet i februari 2015.

Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisorer.

Ekonomiska sammanställningar

Resultaträkning

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2, 3, 8	1 052 551	1 031 293	1 052 551	1 031 293
Övriga förvaltningsintäkter	2	30 938	25 557	30 938	25 557
Summa nettoomsättning	2	1 083 489	1 056 849	1 083 489	1 056 849
FASTIGHETSKOSTNADER					
Driftkostnader	4, 5, 13	-451 599	-463 532	-451 599	-463 532
Underhållskostnader	5	-168 776	-186 993	-168 776	-186 993
Fastighetsskatt		-22 508	-22 732	-22 508	-22 732
Avskrivningar	13	-172 151	-167 711	-172 151	-167 711
Summa fastighetskostnader	8	-815 035	-840 968	-815 035	-840 968
Bruttoresultat		268 455	215 881	268 455	215 881
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER					
Avskrivningar administration	13	-952	-849	-952	-849
Övrigt	5, 6, 7	-62 967	-53 634	-62 967	-53 634
Rörelseresultat		204 536	161 397	204 536	161 397
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter		1 387	1 264	1 386	1 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-103 343	-110 893	-103 343	-110 893
Summa resultat från finansiella investeringar		-101 952	-109 626	-101 953	-109 628
Resultat efter finansiella poster		102 584	51 772	102 583	51 770
SKATTER					
Skatt på årets resultat	12	-616	-	-616	-
Bokslutsdispositioner	12, 20	-109 200	-58 500	-109 200	-58 500
Uppskjuten skatt	11	2 013	1 351	2 013	1 351
Årets förlust		-5 219	-5 378	-5 220	-5 380

Balansräkning

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	I				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	14	15 426	17 184	15 426	17 184
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	14	4 012 995	4 078 325	4 012 995	4 078 325
Inventarier	14	9 940	7 572	9 940	7 572
Pågående ny- och ombyggnader	15	67 674	21 554	67 674	21 554
Summa materiella anläggningstillgångar		4 106 034	4 124 635	4 106 034	4 124 635
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	100	100
Fordringar hos koncernföretag		-	-	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	751	751	751	751
Andra långfristiga fordringar	19	219	357	219	357
Uppskjutna skattefordringar	11	4 654	2 641	4 654	2 641
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 623	3 748	5 823	3 948
Summa anläggningstillgångar		4 111 658	4 128 384	4 111 858	4 128 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Hyses- och kundfordringar		3 908	5 672	3 908	5 672
Checkräkningskredit Gävle kommun		-	50 767	-	50 767
Fordringar hos koncernföretag		26	-	26	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 654	4 158	4 653	4 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 133	1 194	4 133	1 194
Summa kortfristiga fordringar		12 721	61 791	12 721	61 791
KASSA OCH BANK	22	236	235	12	12
Summa omsättningstillgångar		12 957	62 026	12 733	61 803
SUMMA TILLGÅNGAR		4 124 614	4 190 410	4 124 590	4 190 387

Balansräkning

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (31 200 aktier)		312 000	312 000	312 000	312 000
Uppskrivningsfond	23	42 125	43 392	42 125	43 392
Reservfond		80 000	80 000	80 000	80 000
Summa bundet eget kapital		434 125	435 392	434 125	435 392
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst		653 241	558 953	653 219	558 932
Årets förlust		-5 219	-5 378	-5 220	-5 380
Summa fritt eget kapital		648 023	553 575	647 999	553 552
Summa eget kapital		1 082 147	988 966	1 082 124	988 944
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	24				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	25	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun, räntebärande		2 725 000	2 875 000	2 725 000	2 875 000
Summa långfristiga skulder		2 825 000	2 975 000	2 825 000	2 975 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Checkräkningskredit Gävle kommun	26	313	-	313	-
Leverantörsskulder		66 278	58 893	66 278	58 893
Skulder till koncernföretag		36 484	45 048	36 484	45 048
Aktuella skatteskulder		1	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		18 954	18 851	18 954	18 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	95 438	103 651	95 438	103 651
Summa kortfristiga skulder		217 467	226 444	217 466	226 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 124 614	4 190 410	4 124 590	4 190 387
Ställda säkerheter	25	112 182	112 182	112 182	112 182
ANSVARSFÖRBINDELSER					
Fastigo	7	1 428	1 420	1 428	1 420

Effekter av övergång till K3, koncernen

(TKR)	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31		312 000	80 000	43 391	551 710	987 102
Aktiverade underhållskostnader		-	-	-	29 567	29 567
Ökade avskrivningar		-	-	-	-27 177	-27 177
Skatteeffekt		-	-	-	-525	-525
Eget kapital 2013-12-31		312 000	80 000	43 391	553 575	988 966

Koncernens förändringar eget kapital

(TKR)	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2013		312 000	80 000	44 658	510 087	946 745
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enl stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Aktieägartillskott		-	-	-	57 600	57 600
Årets resultat		-	-	-	-5 378	-5 378
Eget kapital 2013-12-31		312 000	80 000	43 391	553 575	988 966
Förändring uppskrivningsfond	23	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enl stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Aktieägartillskott		-	-	-	108 400	108 400
Årets resultat		-	-	-	-5 219	-5 219
Eget kapital 2014-12-31		312 000	80 000	42 125	648 023	1 082 147

Effekter av övergång till K3, moderbolaget

(TKR)	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31		312 000	80 000	43 391	551 688	987 079
Aktiverade underhållskostnader		-	-	-	29 567	29 567
Ökade avskrivningar		-	-	-	-27 177	-27 177
Skatteeffekt		-	-	-	-525	-525
Eget kapital 2013-12-31		312 000	80 000	43 391	553 553	988 944

Moderbolagets förändringar eget kapital

(TKR)	NOT	AKTIE- KAPITAL	RESERV- FOND	UPPSKRIV- NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2013		312 000	80 000	44 658	510 066	946 724
Förändring uppskrivningsfond	23	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Aktieägartillskott		-	-	-	57 600	57 600
Årets resultat		-	-	-	-5 380	-5 380
Eget kapital 2013-12-31		312 000	80 000	43 391	553 553	988 944
Förändring uppskrivningsfond	23	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Aktieägartillskott		-	-	-	108 400	108 400
Årets resultat		-	-	-	-5 220	-5 220
Eget kapital 2014-12-31		312 000	80 000	42 125	647 999	1 082 124

Kassaflödesanalys

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014	2013	2014	2013
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster samt inkomstskatt		204 536	161 397	204 536	161 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	28	167 092	167 175	167 092	167 175
Ränteintäkter		1 387	1 264	1 386	1 262
Inkomstskatt		-616	-	-616	-
Resultat från övriga värdepapper		4	4	4	4
Räntekostnader		-103 343	-110 893	-103 343	-110 893
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		269 060	218 946	269 060	218 945
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		49 071	-48 671	49 071	-48 671
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-8 977	-103 722	-8 977	-103 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		309 154	66 553	309 153	66 551
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-201 481	-160 825	-201 481	-160 825
Sålda materiella anläggningstillgångar		52 990	4 462	52 990	4 462
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	275	-	275
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 491	-156 088	-148 491	-156 088
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		138	436	138	436
Upptagna lån(+)/amortering(-)		-150 000	100 000	-150 000	100 000
Lämnat koncernbidrag		-109 200	-58 500	-109 200	-58 500
Aktieägartillskott		108 400	57 600	108 400	57 600
Utdelning enligt stämmobeslut		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-160 662	89 536	-160 662	89 536
ÅRETS KASSAFLÖDE		1	2	0	0
Likvida medel vid årets början		236	234	12	12
Likvida medel vid årets slut	22	236	236	12	12



Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 725 000 tkr (425 000) som förfaller till betalning inom tolv månader. Om-

sättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Intäkter

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Markanläggningar	20 år
Bredbandsinvesteringar	15 år
Inventarier	3–10 år

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts vara mellan 40–80 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	80 år
Installationer	50 år
Yttre skal	40 år
Badrum	40 år
Övrigt	50 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag 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

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

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

Upplåning

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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. Upplýsningar lämnas i årsredovisningen om väsentliga händelser efter balansdagen som inte beaktas när resultat- och balansräkning fastställs. Endast sådana händelser som bekräftar förhållanden som förelåg på balansdagen beaktas vid räkningarnas fastställande.

Moderbolag

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

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostäder	907 027	888 444	907 027	888 444
Lokaler	137 148	138 989	137 148	138 989
Garage	18 307	16 043	18 307	16 043
Parkeringsplatser	4 964	4 807	4 964	4 807
Övrigt	419	371	419	371
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-6 998	-8 114	-6 998	-8 114
Lokaler	-3 487	-3 469	-3 487	-3 469
Garage	-1 730	-1 446	-1 730	-1 446
Parkeringsplatser	-1 232	-1 148	-1 232	-1 148
Avgår hyresrabatter	-1 868	-3 185	-1 868	-3 185
Summa	1 052 551	1 031 293	1 052 551	1 031 293

forts. not 2	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:				
Internetavgifter och IP-telefoni	1	502	1	502
Tillvalsavgifter	4 815	4 568	4 815	4 568
Ersättningar för skador	3 582	4 174	3 582	4 174
Kommunala och statliga bidrag	587	628	587	628
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier	8 865	3 934	8 865	3 934
Uthyrning bredbands- och Kabel-TV-nät	7 901	7 244	7 901	7 244
Övrigt	5 188	4 506	5 188	4 506
Summa	30 938	25 557	30 938	25 557
Summa nettoomsättning	1 083 489	1 056 849	1 083 489	1 056 849

Not 3. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, garage och p-platser	919 191	939 746	919 191	939 746
Förfaller till betalning inom ett år lokaler	43 336	45 896	43 336	45 896
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år lokaler	64 912	73 307	64 912	73 307
Förfaller till betalning senare än fem år lokaler	676 325	730 215	676 325	730 215
Summa	1 703 764	1 789 164	1 703 764	1 789 164

Av totala antalet lokaler, 1103st (1101) hyrs 48 st (48) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 138 mkr (140) ingår Gävle kommun med 81 mkr (78).

Not 4. Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsskötsel och städ	-82 664	-88 156	-82 664	-88 156
Reparationer	-78 050	-76 216	-78 050	-76 216
Förbrukning	-89 255	-89 986	-89 255	-89 986
Uppvärmning	-123 822	-133 685	-123 822	-133 685
Lokal administration	-40 954	-39 865	-40 954	-39 865
Markavgifter	-488	-478	-488	-478
Övriga driftkostnader	-33 513	-32 596	-33 513	-32 596
Avskrivningar driftkostnader	-2 855	-2 548	-2 855	-2 548
Summa driftkostnader	-451 599	-463 532	-451 599	-463 532

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 318 mkr (324) varav 51 mkr beräknas förbrukas under 2015.

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

Medeltal anställda Moderbolaget

Bolaget har 183 (191) i medelantal anställda varav 53 (49) är kvinnor.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

	2014		2013	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	9	7	9	7
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	6	4	8	4

Sjukfrånvaro:

	Moderbolaget	
	2014	2013
Total sjukfrånvaro	2,5 %	2,8 %
långtidssjukfrånvaro	1,4 %	1,4 %
sjukfrånvaro för män	2,1 %	2,8 %
sjukfrånvaro för kvinnor	3,8 %	2,7 %
anställda -29 år	0,4 %	1,0 %
anställda 30-49 år	2,8 %	1,7 %
anställda 50 år-	2,4 %	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 3 064 tkr (2 551). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 14,3 procent (14,8). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på skillnaden mellan Alectas tillgångar och försäkringsåtaganden. Alectas konsolideringsnivå beräknas enligt pensionstilläggsmetoden.

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

Löner och ersättningar har uppgått till:

	Moderbolaget	
	2014	2013
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	3 204	3 060
Övriga anställda	72 013	69 695
Totala löner och ersättningar	75 217	72 755
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 386	23 969
Pensionskostnader (varav för VD 569 tkr (407))	4 737	4 574
Totala sociala avgifter och pensionskostnader	28 123	28 543
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	103 340	101 299

Not 6. Ersättning till revisorerna

	Moderbolaget	
	2014	2013
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	176	254
Andra uppdrag	40	16
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	163	150
Summa	379	419

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Allt annat är andra uppdrag, i allt väsentligt rådgivning inom revisionsnära områden, som t ex redovisning och skatt.

Not 7. Transaktioner med närstående Moderbolaget

Tkr	Moderbolaget	
	2014	2013
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	133 260	150 333
Försäljning	16 730	15 950
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD		
Ansvarsförbindelser Fastigo	44	48

Övrigt

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

Not 8. Förvaltningsfastigheter

	Moderbolaget	
	2014	2013
Hysesintäkter	1 047 210	1 026 991
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-907 533	-944 534
Summa	139 677	82 457

Förvaltningsfastigheternas värde enligt intern värderingsmetod uppgår på balansdagen till ca 6,7 miljarder kr.

Not 9. Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2014	2013
Utdelning HBV	4	4

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2014	2013
Räntekostnader	-103 343	-110 893
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	-103 343	-110 893

Not II. Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncern och moderbolag 2013			
Byggnader	3 688 101	3 669 432	-18 669
Markanläggningar	47 319	47 358	39
Underhåll och bostadslånepost	-	21 304	21 304
Sparade kapitalförluster fastigheter	-	1 268	1 268
Övrigt	-	8 063	8 063
Total	3 735 420	3 747 425	12 005

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 274 tkr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncern och moderbolag 2014			
Byggnader	3 602 037	3 597 344	-4 693
Markanläggningar	58 890	58 925	35
Underhåll och bostadslånepost	-	19 707	19 707
Sparade kapitalförluster fastigheter	-	-	-
Övrigt	-	6 105	6 105
Total	3 660 927	3 682 081	21 154

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 tkr.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjutna skatteskulder			-	-
Byggnader	-1 032	-4 107	-1 032	-4 107
Summa uppskjutna skatteskulder	-1 032	-4 107	-1 032	-4 107

forts. not II Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjutna skattefordringar				
Markanläggningar	7	8	7	8
Underhålls- och bostadslånepost	4 336	4 687	4 336	4 687
Sparade kapitalförluster fastigheter	-	279	-	279
Övrigt	1 343	1 774	1 343	1 774
Summa uppskjutna skattefordringar	5 686	6 748	5 686	6 748
Uppskjuten skattefordran(+)/ skatteskuld(-), netto	4 654	2 641	4 654	2 641

Not 12. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt för året	-	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	616	-	616	-
Summa	616	-	616	-

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
	2014	2014	2013	2013
Koncern				
Resultat före skatt	-	102 584	-	51 772
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-22 568	22,0 %	-11 389
Andra icke avdragsgilla kostnader	22,0 %	-73	22,0 %	-181
Ej skattepliktiga intäkter				
Försäljningseffekt	22,0 %	311	22,0 %	792
Övriga ej skattepliktiga intäkter	22,0 %	7 460	22,0 %	434
Utnyttjande av ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	22,0 %	-	22,0 %	40
Skillnad avskrivning redovisning skatt	22,0 %	-9 027	22,0 %	-9 011
Justeringspost aktiverat underhåll K3	22,0 %	-	22,0 %	6 505
Redovisad effektiv skatt		-23 897		-12 810

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
	2014	2014	2013	2013
Moderbolag				
Resultat före skatt	-	102 583	-	51 770
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-22 568	22,0 %	-11 389
Andra icke avdragsgilla kostnader	22,0 %	-73	22,0 %	-181
Ej skattepliktiga intäkter				
Försäljningseffekt	22,0 %	311	22,0 %	792
Övriga ej skattepliktiga intäkter	22,0 %	7 460	22,0 %	434
Utnyttjande av ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	22,0 %	-	22,0 %	40
Skillnad avskrivning redovisning skatt	22,0 %	-9 027	22,0 %	-9 011
Justeringspost aktiverat underhåll K3	22,0 %	-	22,0 %	6 505
Redovisad effektiv skatt		-23 897		-12 810

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

	Moderbolaget	
	2014	2013
Byggnader	1 621	1 621
Förvaltningsfastigheter	165 344	161 150
Markanläggningar	235	235
Markanläggningar förvaltningsfastigheter	4 952	4 705
Inventarier central administration och försäljning	952	849
Inventarier driftkostnader	2 855	2 548
Totalt årets avskrivningar	175 957	171 108

Not 14. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden byggnader	48 226	48 226	48 226	48 226
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	5 801 592	5 431 111	5 801 592	5 431 111
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	124 128	373 788	124 128	373 788
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-54 672	-41 287	-54 672	-41 287
Årets statliga stöd förvaltningsfastigheter	-	-13 386	-	-13 386
Utrangering förvaltningsfastigheter	-29 333	-2 208	-29 333	-2 208
Försäljning förvaltningsfastigheter	-61 679	-1 098	-61 679	-1 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	5 828 262	5 795 146	5 828 262	5 795 146
Ingående avskrivningar byggnader	-31 945	-30 324	-31 945	-30 324
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-2 053 540	-1 915 656	-2 053 540	-1 915 656
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	18 455	451	18 455	451
Utrangering förvaltningsfastigheter	15 092	1 897	15 092	1 897
Avskrivning byggnader	-1 621	-1 621	-1 621	-1 621
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-147 386	-140 232	-147 386	-140 232
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 200 945	-2 085 485	-2 200 945	-2 085 485
Ingående uppskrivningar förvaltningsfastigheter	368 344	387 028	368 344	387 028
Årets förändringar				
Utrangering	-2 005	-	-2 005	-
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-18 448	-18 684	-18 448	-18 684
Utgående ackumulerade uppskrivningar byggnader	347 891	368 344	347 891	368 344

forts. not 14	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående nedskrivning byggnad	-2 195	-2 304	-2 195	-2 304
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-387 709	-385 736	-387 709	-385 736
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	-	62	-	62
Utrangering förvaltningsfastigheter	488	164	488	164
Nedskrivningar - förvaltningsfastigheter	-	-18 000	-	-18 000
Avskrivning på nedskrivet belopp - byggnad	109	109	109	109
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	16 134	15 800	16 134	15 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader	-373 173	-389 905	-373 173	-389 905
Utgående restvärde byggnader enligt plan	3 602 035	3 688 100	3 602 035	3 688 100
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 692	4 692	4 692	4 692
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	97 963	95 768	97 963	95 768
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-925	-925	-925	-925
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	16 753	2 195	16 753	2 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet markanläggning	118 483	101 730	118 483	101 730
Ingående avskrivningar byggnader	-1 784	-1 550	-1 784	-1 550
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-52 587	-47 882	-52 587	-47 882
Årets förändringar				
Avskrivningar byggnader	-235	-235	-235	-235
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-4 952	-4 705	-4 952	-4 705
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-59 558	-54 372	-59 558	-54 372
Ingående nedskrivning markanläggning förvaltningsfastigheter	-39	-43	-39	-43
Årets förändringar				
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	4	4	4	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar markanläggningar	-35	-39	-35	-39
Utgående restvärde markanläggningar enligt plan	58 890	47 319	58 890	47 319

forts. not 14	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Mark				
Ingående anskaffningsvärde mark, byggnader	190	190	190	190
Ingående anskaffningsvärde mark, förvaltningsfastigheter	310 524	310 541	310 524	310 541
Årets förändring				
Försäljning mark, byggnader	-12	-	-12	-
Investeringar förvaltningsfastigheter	8 306	52	8 306	52
Försäljning förvaltningsfastigheter	-890	-69	-890	-69
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	318 118	310 714	318 118	310 714
Ingående uppskrivning mark förvaltningsfastigheter	49 824	49 824	49 824	49 824
Årets förändring				
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	49 824	49 824	49 824	49 824
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-4 49	-4 49	-4 49	-4 49
Utgående ackumulerade nedskrivningar mark	-4 49	-4 49	-4 49	-4 49
Utgående restvärde mark enligt plan	367 493	360 089	367 493	360 089
Summa förvaltningsfastigheter och byggnader inklusive mark	4 028 421	4 095 509	4 028 421	4 095 509
Varav summa byggnader inklusive mark	15 426	17 184	15 426	17 184
Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	53 050	52 814	53 050	52 814
Årets förändring				
Investeringar	6 174	4 163	6 174	4 163
Försäljning och utrangering	-4 454	-3 927	-4 454	-3 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 770	53 050	54 770	53 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 478	-46 006	-45 478	-46 006
Årets förändring				
Avskrivning	-3 806	-3 398	-3 806	-3 398
Försäljning och utrangering	4 454	3 927	4 454	3 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 830	-45 477	-44 830	-45 477
Utgående restvärde enligt plan	9 940	7 572	9 940	7 572
Taxeringsvärden byggnader	14 991	14 991	14 991	14 991
Taxeringsvärden mark	4 529	4 529	4 529	4 529
Taxeringsvärden byggnader förvaltningsfastigheter	4 304 238	4 055 985	4 304 238	4 055 985
Taxeringsvärden mark förvaltningsfastigheter	1 362 243	1 281 087	1 362 243	1 281 087
Taxeringsvärden totalt	5 686 001	5 356 592	5 686 001	5 356 592

Not 15. Pågående ny- och ombyggnader

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående nedlagda kostnader	21 554	227 540
Under året nedlagda kostnader	195 307	127 095
Under året genomförda omfördelningar	-149 187	-333 081
Utgående nedlagda kostnader	67 674	21 554

Not 16. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	6 357	6 158	6 357	6 158
Vid årets slut	6 733	6 357	6 733	6 357

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2015 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Något nedskrivningsbehov för AB Gavlegårdarna för 2014 finns ej.

Not 17. Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Andelar i dotterföretag				
Gavlegårdarna Förvaltnings AB, org nr 556771-0537	-	-	100	100
Summa andelar i dotterföretag	-	-	100	100

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

Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktier och andelar i andra företag				
HBV	80	80	80	80
Alderholmen konsortium	18	18	18	18
SABO Byggnadsförsäkringar AB	200	200	200	200
Andelar i bostadsrätter	453	453	453	453
Summa aktier och andelar i andra företag	751	751	751	751

Not 19. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden billån	357	793	357	793
Avgående amorteringar o lösen	-138	-436	-138	-436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	219	357	219	357

Not 20. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	109 200	58 500
Summa	109 200	58 500

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget	
	2014	2013
Fordran fastighetsförsäljning	2 500	-
Sveriges Kommunikatörer AB	-	194
Inköp Gävle	359	-
INCIT AB	778	738
Övriga poster	496	262
Summa	4 133	1 194

Not 22. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Kassa och bank	236	235	12	12
Likvida medel	236	235	12	12

Not 23. Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	2014	2013
Uppskrivningsfond		
Ingående saldo	43 392	44 658
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
Utgående saldo	42 125	43 392

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 24. Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen				
Skulder Gävle kommun	1 525 000	1 550 000	1 525 000	1 550 000
Summa	1 525 000	1 550 000	1 525 000	1 550 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder Gävle kommun	450 000	700 000	450 000	700 000
Summa	450 000	700 000	450 000	700 000

I bolagets skulder ingår 750 000 tkr (650 000), kreditgivare Gävle Kommun samt 100 000 tkr (100 000), kreditgivare Nordea, 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 2014. Låneportföljens bruttosnitsränta är per den sista december 2014 3,26 procent (3,58).

Not 25. Ställda säkerheter

	Moderbolaget	
	2014	2013
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	112 182	112 182

Not 26. Checkräkningskredit

	Moderbolaget	
	2014	2013
Beviljat belopp på checkräkningskredit koncernkonto	100 000	100 000

Not 27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna räntekostnader	37 594	42 738	37 594	42 738
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 763	8 412	8 763	8 412
Upplupna sociala avgifter	3 505	3 365	3 505	3 365
Upplupen löneskatt	2 595	2 810	2 595	2 810
Förutbetalda hyror	41 198	38 791	41 198	38 791
Upplupen fastighetsskatt	251	131	251	131
Övriga upplupna entreprenadkostnader	1 532	7 404	1 532	7 404
Summa	95 438	103 651	95 438	103 651

Not 28. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Av- och nedskrivningar	175 957	171 108	175 957	171 108
Realisationsvinst fastigheter och inventarier	-8 865	-3 934	-8 865	-3 934
Realisationsförlust försäljning av fastigheter och inventarier	-		-	
Summa	167 092	167 175	167 092	167 175

Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

	2014	2013	2012	2011	2010
Avkastning på eget kapital, %	9,9	5,2	4,3	2,8	6,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	3,9	3,7	3,4	3,8
Soliditet, %	26,2	23,6	22,8	22,7	21,4
Direktavkastning, %	6,3	5,8	4,9	4,7	4,9
Hyror netto, kr/m ²	918	897	868	841	821
Ekonomisk vakansgrad, %	1,4	1,7	1,8	2,2	2,9
Driftkostnader, kr/m ²	449	450	451	434	442
Underhållskostnader, kr/m ²	147	163	177	158	193
Fastighetsskatt, kr/m ²	20	20	22	21	21
Sjukfrånvaro, %	2,5	2,8	3,0	3,5	3,2

Femårsöversikt

	2014	2013*	2012	2011	2010
Nettoomsättning, mkr	1 083,5	1 056,8	1 010,4	982,3	961,0
Balansomslutning, mkr	4 124,6	4 190,4	4 151,9	4 044,0	4 150,5
Antal tillsvidareanställda	183	174	186	190	187
Lägenheter, antal	15 165	15 348	15 242	15 237	15 206
Lägenheter, m ²	994 906	998 916	991 653	991 390	989 143
Lokaler, antal	1 103	1 101	1 098	1 094	1 087
Lokaler, m ²	151 307	151 192	148 362	152 173	152 599
Bilplatser, antal	5 089	5 150	5 140	5 005	5 026
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	930	909	889	865	850
Hyreshöjning lägenheter, %	1,6	2,0	2,9	2,4	2,07
Hysesintäkter, mkr	1 067,4	1 048,7	1 007,2	983,4	957,5
Vakanser, mkr	13,4	14,2	15,2	19,2	25,0
Rabatter, mkr	1,9	3,2	2,5	2,9	2,5
Hysesintäkter netto, mkr	1 052,6	1 031,3	989,5	961,3	930,0
Driftnetto, mkr	380,5	332,5	269,4	280,9	293,5
Rörelseresultat, mkr	204,5	161,4	151,2	138,5	74,8
Räntebidrag, mkr	-	-	-	0,2	1,4
Räntekostnader, mkr	103,3	110,9	111,9	114,8	106,1
Utdelning från dotterbolag, mkr	-	-	-	-	81,7
Finansnetto, mkr	102,0	109,6	110,8	113,6	22,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	102,6	51,8	40,4	24,9	52,6
Investeringar, mkr	201,5	160,8	252,2	123,9	160,3
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 733	6 354	6 158	5 928	6 025
Omflyttningar lägenheter, %	17,5	21,3	22,3	24,3	25,1

Samtliga värden avser moderbolaget.

* Belopp angivna i kolumnen 2013 är omräknad till ny redovisningsprincip K3 för jämförbarhet.

Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 9 april 2015

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 2015
KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen 2014

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



Stående från vänster:

Peter Liljeroos, *personalrepresentant*
Torgny Jacobsson, *suppleant*
Mats Kolarby, *ledamot*
Petter Mörck, *ledamot*
Lars-Göran Lundh, *ledamot*
Olle Borgqvist, *personalrepresentant*
Cathrine Holgersson, *VD*
Kerstin Stensson, *suppleant*
Sinikka Bohlin, *ordförande*
Fredrik Hellberg, *personalrepresentant, suppleant*
Lars Blom, *vice ordförande*

På bilden saknas:

Leif Meijer, *ledamot*
Ulla Westerberg, *ledamot*
Leif Berggren, *suppleant*
Mario Izquierdo, *suppleant*
Patrik Landén, *personalrepresentant, suppleant*
Jasmina Åhré, *suppleant*



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 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga 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 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat 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 2015

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

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 2015-04-15

Ingemar Björklund

Gunilla de Maré

Rose Ericsson

Tage Gardfjell

Eric Thollin

Kurt Wikholm

Arne Övrelid

Av kommunfullmäktige i Gävle utsedda lekmanrevisorer i bolaget

KOMMUNREVISIONEN

Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,

Besöksadress Drottninggatan 22

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

kommunrevisionen@gavle.se



Gavlegårdarna

AB Gavlegårdarna
Box 456, 801 06 Gävle
Besöksadress: S. Kungsvägen 25, Gävle
Telefon: 026-17 27 00 | Fax: 026-17 28 00
info@gavlegardarna.se | www.gavlegardarna.se