

Känn dig hemma!

VÄLKOMMEN HEM TILL OSS

Fyra hyresgäster berättar
om sina boenden

+

- Andrahandsuthyrning
- Vad händer på Läkeroltomten?
- Det här gjorde Gavlegårdarna 2015
- Förvaltningsberättelse
- ... och mycket mer!

ETT KÖK
två olika stilar

*Vi visar hur du
med enkla medel
kan förvandla och
förnya ditt kök!*

INSPIRATION

Inred med naturmaterial
och våriga pasteller





- 3** » VD har ordet.
- 4-5** » Mysigt på Mejseln. Lovisa och Robert om sitt drömboende.
- 6-7** » Vad händer på Läkerolområdet? Intervju med arkitekttrion som ska rita Gävles nya stadsdel.
- 8** » Vad gäller? Bra att veta om andrahandsuthyrning.
- 9** » Inspiration.
- 10-11** » Stilsäkert och personligt i Sörby.
- 12-17** » CSR. Gavlegårdarnas sociala engagemang - ett axplock från 2015.

- 18** » Trygghet och trivsel.
- 19-21** » Ett kök - två stilar.
- 22-23** » Tryggt i Sätra.
- 24-25** » Trädgård.
- 26-27** » Ofrivillig flytt blev lyckokast.
- 28** » Pågående projekt.
- 29** » Krönika: Roger Nordin.
- 30-31** » VD Cathrine Holgersson om 2015.
- 32-39** » Förvaltningsberättelse.
- 40-43** » Bolagsstyrningsrapport.
- 44-65** » Ekonomiska sammanställningar.
- 66-71** » Styrelse och revisorer.

Känn dig hemma!



© AB Gavlegårdarna, 2016

Text & foto: Erika Strandell och Albin Bogren på Baringo reklam & kommunikation samt Gavlegårdarna

Grafisk produktion: Sidorna 1-31 Gavlegårdarna, sidorna 32-72 Gullers Group

Tryck: Gävle Offset AB



AB Gavlegårdarna

Utanvindsvägen 1, 801 06 Gävle

Tel: 026-17 27 00

info@gavlegardarna.se

www.gavlegardarna.se

www.facebook.se/gavlegardarna

Känn dig hemma.

Vad betyder de orden för dig?

NÅGON SÄGER livskvalitet, en längtar efter ett nyrenoverat kök, en annan värderar trevliga grannar och ytterligare någon pratar om trygghet.

KÄNN DIG HEMMA är den vision vi på Gavlegårdarna arbetar efter – i allt vi gör. Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig hemma i sina lägenheter, i tvättstugan, ute på gården, i sin stadsdel och i staden Gävle. Därför är det lika viktigt för oss att renovera och bygga nya fastigheter som att anlägga gröna utemiljöer och skapa sommarlovsaktiviteter för de barn som bor hos oss. För att bara ta några exempel.

GAVLEGÅRDARNA ÄR ett allmännyttigt bostadsbolag med en 99-årig historia

» Idag är det vi som finns här för att ta emot människor som lämnat allt. «

i Gävle. Vi grundades i en tid då människor flydde Sverige för drömmen om ett bättre liv på andra sidan Atlanten. Idag är det vi som finns här för att ta emot människor som lämnat allt. Vi behövdes då och vi behövs nu. Som allmännyttigt bostadsbolag är vårt uppdrag att välkomna alla. Hos oss ska man känna sig hemma.

GENOM MITT EGET liv har jag bott på fjorton adresser. Jag har varit inneboende, bott i hyresrätt, i eget



» En lässtund i soffan blir allra bäst när griffon-hundarna Signe och Sixten ligger på mina fötter. Att höra dem snarka ger ro. «



» Prylar har aldrig varit särskilt viktiga, men levande ljus och gröna växter skapar trivsel. Min mamma brukar säga att jag har sån tur med mina blommor. Jag tror det beror på lite mer än så «

hus, i andra hand och i radhus. De olika boendeformerna till trots har jag alltid känt mig hemma. Var sak har haft sin tid, och åren har lärt mig vilka förutsättningar som krävs för att jag ska göra det.

I DEN HÄR ÅRSREDOVISNINGEN ger vi dig som läsare en glimt av de viktiga delar som får våra medarbetare, hyresgäster och gävlebor att känna sig hemma i sina möten med oss.

Trevlig läsning!

Cathrine Holgersson
VD AB Gavlegårdarna



» Familjen är viktigast för mig, med dem känner jag mig hemma var jag än är. Vi gillar att umgås och vi gillar mat. Gärna också att laga den tillsammans. «



Hyresgäster: Lovisa Pettersson och Robert Johansson
Bor: Lägenhet i Mejseln på Brynäs
Lägenhetens storlek: 3 rok, 65 m²
Övrigt: Gefle Arbetarbostäder byggde mellan åren 1897 och 1903 de fastigheter som, liksom kvarteret, kallas Mejseln. Gavlegårdarna köpte huset 1919.



I Lovisas tygskåp finns mängder med gamla tyger som tas tillvara i nyproduktionen.

Hallen har tapet i design av Emma von Brömssen. Robert och Lovisa har valt tapeter utanför Gavlegårdarnas ordinarie sortiment och har sedan gjort jobbet själva.



Lovisa studerar industridesign på Högskolan och driver det egna klädmärket Lovisa of Sweden där plaggen tillverkas med miljöhänsyn.

Mysigt på Mejseln

Lovisa och Robert har alltid bott på Brynäs, de senaste tolv åren som sambos. Mejseln har alltid varit drömoendet och nu har de flyttat in i sin omsorgsfullt renoverade lägenhet.

HUSET HAR en historia, en själ. Vi dras till saker som har det, säger Lovisa Pettersson och får medhåll av sambon Robert Johansson.

– Idag är mycket fyrkantigt och ganska lika. Det här huset, som byggdes vid sekelskiftet, har något rofyllt över sig med högre tak och djupa fönster. Sedan får man ta att det inte är riktigt rakt och att tavlan ibland kan bli sned, det är en del av charmen.

ROBERT OCH LOVISA har bott på Brynäs i hela sina liv, så också deras föräldrar och generationen före dem.

– Brynäs har också en historia vi känner för, den innefattar många

kända företag, företeelser och profiler. Utanför vårt fönster gick spårvagnen, bara en sån sak. Jag hoppas verkligen de får igång den igen, säger Robert.

– Vi pratar ofta om att man borde vara mer rädd om staden Gävle. Så mycket har försvunnit av vår historia, Briggen Gerda, varven, Ahlgrens ...

INREDNINGEN I PARETS lägenhet är klassisk och sober. Milda blå och grå toner blandas med trä, hantverk och design. Båda två älskar att renovera och de satsar på kvaliteten.

– För oss är det en sport att inreda vår lägenhet med gedigna material och klassisk design – till en liten peng. Vi har gjort enormt många fynd på loppisar, på vindar och i källare, säger



De stora fönstren ger ett härligt ljusinsläpp i vardagsrummet.



Paret tillverkar ofta egna tavlor genom att använda bilder ur böcker de hittar på loppis.



Blommig tapet från Marimekko bildar fondvägg i sovrummet.



Hela lägenheten är full med paret's favoritblomma – Måbackapelargon. Nya sticklingar står ständigt på tillväxt.



De gamla boxarna från NK, stereon och högtalarna i teak, stringhyllorna, allt är fyndat på loppis.

» Vi har gjort enormt många fynd på loppisar, vindar och i källare. «

Färgskalan hos Lovisa och Robert på Brynäs

» Vi pratar ofta om att man borde vara mer rädd om staden Gävle. «



Lovisa och Robert pekade på stringhyllorna som köptes för 100 kronor styck.

– Vi är inga konsumtionsmänniskor, däremot vet vi ganska väl vad vi vill ha. Och vi är överens om vad som får kosta. Sängen är en sån sak, där tillbringar man ju ändå hälften av sitt liv. Soffbordet i teak har vi däremot köpt för femton kronor. Det här är ett sätt att leva som gör att vi känner oss hemma i vår bostad. Här mår vi bra.

Grå är en ständigt återkommande nyans i lägenheten.

Ny stadsdel vid Läkerolområdet

Gavlegårdarna ska bygga 750 nya lägenheter de närmaste fem åren. Det betyder att bolaget har en stor del i hur staden Gävle kommer att se ut i framtiden, inte minst genom de nya bostäderna på Läkeroltomten. Vad är då viktigt att tänka på för att få människor att känna sig hemma i en ny stadsdel?

VI TITTAR PÅ VAD det är för plats, tar del av både historia, framtida förutsättningar och gävlebornas relation till den. Allt detta är viktiga grunder att utgå från.

SOFIA WESTERLUND, stadsbyggare och **Johan Forssman**, arkitekt – båda vid Nyréns arkitektkontor – jobbar just nu med den förstudie som blir det inledande steget för att förvandla Läkeroltomten till en modern, levande och trivsamt stadsdel. Bygget är det enskilt största Gavlegårdarna gett sig in i på senare tid, och de upphandlade arkitekterna tar sitt uppdrag på fullaste allvar.

– Att planera ett sånt här område handlar inte bara om att utveckla tomten i sig själv, det är snarare stads-



Mårten Setterblad, Sofia Westerlund och Johan Forsman på Nyréns arkitektkontor har fått det roliga uppdraget att förvandla Läkeroltomten och det intilliggande området till attraktiva och hemtrevliga bostadskvarter.

utveckling för hela Gävle. Området ska kopplas ihop med sina grannstadsdelar, med resten av stan, med å-rummet och utblicken mot havet. Dessutom ska det ta vara på de stråk där människor redan idag rör sig, samtidigt som ny rörelse skapas. Vi vill ju attrahera långt fler människor än bara de som så småningom ska bo här, säger Sofia Westerlund.

– Redan från start har Gävle-

gårdarna haft en mängd idéer och visioner kring vad man vill skapa på området. Arbetet ska utgå från människors behov samt platsens själ och karaktär.

– Vi har pratat mycket om att behålla områdets historiska värden och koppla ihop dem med en modern, urban kvarterskänsla, säger Lars Bergmark, affärsutvecklare på Gavlegårdarna.

– Något som också är en trend bland både arkitekter och byggherrar just nu.

– Att gå tillbaka i tiden blir allt mer viktigt. Det är lättare för människor att känna sig hemma i ett område som har olika tidslager, det ger en historia och en identitet i botten, säger Johan Forsman på Nyréns.

» *Arbetet ska utgå från människors behov samt platsens själ och karaktär.* «

LARS BERGMARK DRAR paralleller till Gävle Strand, som inte var mycket mer än en grusplan när byggnationerna startade för tio år sedan.

– Vi vet att människor attraheras av områden där bostäder blandas med kommersiella lokaler. Man vill ha entreprenörer, någon kommunal verksamhet, ett café, ett gym men det där brukar ta tid. Vi ser att det nu börjar röra på sig ordentligt ute på Gävle Strand, men på Läkerolområdet finns förutsättningar till snabbare etableringar, säger han.

– Förhoppningsvis kan vi behålla och återanvända några av de gamla industribyggnaderna på området, antingen för bostäder eller något annat. Att få in någon fungerande kulturverksamhet där vore till exempel oerhört lockande. ■■



Ett av Sveriges kanske mest kända A:n?

Viktiga nyckelord för att känna sig hemma

BLANDSTADEN

Gamla byggnader blandas med nya. De nya husen skiljer sig från varandra i stil och utseende. Bostäder blandas med verksamheter, hyresrätter med bostadsrätter. Möjlighet till aktivitet både dag och kväll.

GATOR & GRÖNT

Hur ser gatunätets struktur ut? Var finns parkerna? Vilka sorters mötesplatser vill människor ha? Finns promenadstråk och passager?

ÖGONHÖJD

Vad ser du när du promenerar? Fina detaljer på byggnader och belysning anpassas ofta för den gåendes perspektiv.

NYA LIVSSTILSIDÉER

Popup-butiker, lägenheter med ut-hyrningsrum för olika perioder i livet, kylförvaring i trapphusen för leverans av färskvaror, möjlighet att höra fåglarna kvittra – mitt i stan ... Vi efterfrågar hela tiden nya saker och framtidspaning är viktig.



Sofia fotograferar i fabriken.



I den numera nedlagda godisfabriken kan man fortfarande hitta detaljer som avslöjar dess forna verksamhet och storhetsdagar.

Vad händer nu på Läkerolområdet?

Nyréns arkitektkontor arbetar med den förstudie som blir underlag till den detaljplan som sedan gör gestaltningen av området lite mer specifik. Men redan nu tittar man i grova drag på bebyggelse och miljöer runtomkring. Byggstart är planerad till 2017 eller allra troligast 2018.



Skiss över det aktuella området från Nyréns Arkitektkontor.



I den tidigare tillverkningsdelen hittar vi dessa formar för tillverkning av halstabletter.

Bra att veta om Andrahandsuthyrning

*Många vill idag ha Gävle som sin hemmaplan och de lediga lägenheterna är få. Allt fler hyresgäster är rädda om sina kontrakt och vill hyra ut bostaden i andra hand. Det kan vara en bra lösning, men det finns också saker du kanske inte tänker på. Följ bara vår guide så kan du alltid känna dig hemma i din lägenhet – **på riktigt**.*

Tänk på det här, du som vill hyra ut i andra hand:



• Ska du plugga eller jobba i en annan stad? Vill du prova att vara sambo? Om du söker tillstånd hos oss kan du få hyra ut lägenheten i andra hand.

• Hyr aldrig ut på prov, även om det är någon du känner. Kontakta alltid oss först.

• Du väljer vem som ska hyra av dig. Gavlegårdarna kollar sedan att personen inte slarvat med hyran eller stört sina grannar tidigare.



• Det är du som blir hyresvärd när du hyr ut din bostad. Du ansvarar för att hyran betalas i tid och att ordningsreglerna följs. Eventuella tillsägelser och varningsbrev hamnar hos dig. Tänk på att någon annan alltså kan riskera ditt förstahandskontrakt. Välj en hyresgäst du verkligen litar på.

• Ett tips är att hyresgästen sätter in hyran på ditt konto. Lovar han eller hon att betala direkt till oss – och inte gör det – får du ett inkassobrev i brevlådan. Kanske har du varken tid eller pengar att lösa situationen.

• Enligt Hyreslagen kan Gavlegårdarna aldrig vräka en hyresgäst som bor i andra hand. Du kan alltså tvingas lösa en konflikt du inte ens har del i.

Tänk på det här, du som är förälder:

• Räcker ditt barns köpoäng eller ekonomi inte till en egen lägenhet? De flesta föräldrar vill hjälpa sina barn, men kom ihåg att det aldrig är tillåtet att använda dina köpoäng till någon annan.

• Den som står på kontraktet måste också bo i lägenheten, allt annat är en olovlig andrahandsuthyrning. Att ordningsreglerna följs och hyran betalas i tid har ingen betydelse.

• Bostadskön bygger på rättvisa. Poängen är individuella och ger alla människor chans att göra bostads-

karriär. Undvik alltid de vägar som tar dig förbi kön, annars riskerar du att stå utan lägenhet.

• Att hjälpa ditt barn med en hyreslägenhet går inte att jämföra med bostadsrätt, bil eller annan "gåva". Hyreslagen är tydlig och ser likadan ut över hela Sverige.

• Skulle ditt barn i framtiden behöva försörjningsstöd eller liknande får han eller hon ingen hjälp – om det inte finns papper på ett eget hyresavtal.





Set om tre träbrickor från Jysk, 75 kr.

Doftljus i ljuslykta från Hemtex, 99 kr.



Handdrejad frukostskål i terrakottalera från Gysinge Centrum för Byggnadsvård, från 125 kr.



Dörrmatta i 100% jute från Åhléns, 199 kr.



Böja taklampa från Ikea i miljövänlig bambu, 599 kr. LED-lampa rekommenderas som ljuskälla.

HÅLLBART ÄR HÄRLIGT

I linje med Gavlegårdarnas miljömål, att verksamheten ska bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle, har vi i det här magasinet valt att låta oss inspireras av möbler och produkter som är snälla mot vår miljö och med en färgskala hämtad från naturen.



Vårig tulpanbukett från Interflora, pris från 215 kr.



Borosan tapet artikelnummer 7722 är en av flera tapeter som finns att välja som Merval för dig som bor hos Gavlegårdarna. Pris 179 kr per rulle (pris för tapetsering tillkommer om du inte väljer att göra det själv). Prata med din förvaltare om du vill tapetsera om hemma så får du den hjälp du behöver.

Brödkorg i 100% bomull från Indiska, 129 kr.



Rottingfåtölj Bali från Rusta, 899 kr. Tips - leta på loppisar efter liknande fåtöljer så kan du komma undan ännu billigare!



Blombord i omålad furu från Gysinge Centrum för Byggnadsvård, 3 450 kr.



3-pack förvaringsboxar i papp från Rusta, 29.90.



Sofforna i vardagsrummet är från Ikea och tvättbara så att Dennis kan vara överallt där hans matte är – förutom på köksbordet. Här är gott om gröna växter och på bordet står mängder med ljus.

Stilsäkert i Sörby

När Annika Öster kom in i sin lägenhet fick hon känslan av att få en kram. Genom åren har hon skapat ett än mer personligt och trivsamt hem, fyllt av utvalda loppisfynd.

ANIKA ÖSTER var nyseparerad när hon flyttade in på Sörby Ängar. Hon möblerade lägenheten efter gällande trend och utan att egentligen tänka efter.

– Det såg ut som i en katalog, rakt och kantigt med divansoffa och ekmöbler. Jag behövde hitta mig själv tror jag, jag hade inte utrymme för en massa bjäfs, säger Annika och skrattar.

MEN NÄR SYSTEMERN inredde sitt hälsingetorp med enbart loppisfynd var det något som vaknade i Annika. Förvandlingen smögs igång med en kökssoffa från Erikshjälpen och idag, fyra år senare, är hennes lägenhet en helt ny plats. De gamla möblerna är sålda, väggarna vitmålade och de 67

kvadraten fyllda med gröna växter, matt silver, färska blommor och personliga minnen. Nytt blandas med gammalt och stilen är bondromantisk.

– Tidigare i livet har jag levt i farten och varit ute på aktiviteter. Nu vill jag mest vara hemma med mina vänner och mysa. Jag älskade min

» Jag behövde hitta mig själv tror jag, jag hade inte utrymme för en massa bjäfs. «



Kökssoffan var ett fynd för 250 kronor och den inledde Annikas förvandling av lägenheten. Köksbordet var från början tänkt som planteringsbord i systemens torp, men Annika blev förtjust i fyndet och fick ta över det.

Hyresgäst: Annika Öster, hunden Dennis
Bor: Lägenhet på Sörby Ängar
Lägenhetens storlek: 2 rok, 67 m²
Övrigt: Lägenheten har två uteplatser och egen p-plats, på området finns gemensam kvarterslokal och grov-tvättstuga.

» *Det kan räcka med att flytta på en möbel eller blomma för att få en ny känsla.* «



I det ljusa köket blandas gammalt, nött och nytt med ett harmoniskt och trivsamt resultat. Blommor är ett återkommande inslag hemma hos Annika.

lägenhet från dag ett, men nu har jag också skapat mig ett riktigt hem, säger Annika Öster.

Lägenheten blir aldrig "färdig" och är satt i ständig förvandling. Något som gästerna också brukar kommentera.

– När familj och vänner tröttnar på saker byter vi loppisfynd med varandra, men det kan också räcka med att flytta på en möbel eller blomma för att få en ny känsla, säger Annika.

– Och mina två förråd är proppfulla med grejer, för jag är noggrann med att inte bara fylla på med nytt. Det får inte bli för plottrigt.

ANNIKA ÄLSKAR ATT tända ljus och de gardinfria fönstren ska släppa in så mycket dagsljus som bara är möjligt.

– Jag har inga taklampor hemma, förutom i badrummet. Det får räcka med punktbelysning, ljusslingor och så massor av stearinljus – överallt, säger hon och skrattar.

– Gröna växter är viktiga för trivselen, men om någon sagt till mig för fem år sedan att jag skulle ha en gullranka i fönstret hade jag sagt "fy vad hemskt". Och nu ramar den in hela mitt vardagsrum.



Inte ens i hallen har Annika en taklampa. Behöver hon extra ljus finns en dold led-lampa, bakom kläderna på tamburmajoren. Annars är det mysbelysning som gäller.

Huset på Sörby Ängar rymmer åtta lägenheter och Annika känner alla sina grannar. Väg i väg bor en kvinna som blivit en nära vän. – Vi umgås, reser och passar varandras hundar. Hon flyttade in ett halvår efter mig och sedan dess har vi hängt ihop, säger Annika.

Färgskalan hos Annika på Sörby Ängar



Annikas sänggavel består av tre jalousier inköpta på loppis, liksom stegen och fönsterbågen. Klänningen är en gåva från en amerikansk släkting och Annika bar den när hon var tre år.

Gavlegårdarna arbetar och strävar efter att vara ett företag som tar ansvar inte bara för de positiva effekterna av sin verksamhet utan även den negativa påverkan man har – bolaget kallar det sin version av begreppet Corporate Social Responsibility. Här hittar du ett axplock av vad som gjordes 2015.

Löparakademin

Efter tio veckor klarade de milen i löparspåret, men de fick också så mycket mer.

- Allt har påverkats – betygen, sömnen, mitt fokus och mina mål för gymnasiet och livet, säger Hilda Westin, en av Löparakademin deltagare.

DE MÅL MAN sätter i sin fysiska träning går att överföra till resten av livet.

Det handlar om motivation, genomförande, fokus, glädje och mycket mer. För bara femton år sedan, när jag gick i nian, sa vuxenvärlden att vi kunde bli precis vad vi ville och drömde om. Idag pratar vi om framtida arbetsmarknad och att ungdomarna ska tänka sig för innan de väljer. Det blir rätt skrämmande för en femtonåring, säger Agnes Selin.

HON STUDERAR TILL Hälso- pedagog vid Högskolan i Gävle, men är också projektledare för Löparakademin i Gävle där närmare trettioniondeklassare under hösten 2015 genomförde de tio veckorna.

– Det var helt fantastiskt. Vi träffades två eller tre gånger i veckan och



Full fart i löpspåret.

träningen varvades med workshops där vi diskuterade viktiga frågor. Trots att vi inte kände varandra före blev vi ett grymt gäng där alla var glada och peppade varandra. Vi var helt trygga i gruppen, säger Hilda Westin som bor i Sätra.

– Jag älskar zumba men att köpa ett dyrt gymkort finns det inte ekonomi för i min familj. Nu fick jag chans att göra det här, helt gratis, och jag upptäckte ju att jag gillade att springa. Det trodde jag inte, fortsätter hon och skrattar.

Klasskompisen Avesta Latifa håller med:

– Ibland kände jag ångest, var trött efter skolan och behövde kanske plugga. Men efter träningen blir man mer fokuserad och mindre rastlös. Man får mer gjort, säger hon.

BÅDA GENOMFÖRDE de slutmålet, en mils löpplopp i Stockholm. Men de har också gjort sina gymnasieval med långt mer lugn och säkerhet i kroppen än de hade innan.

– Vi har lärt oss att vi klarar mer än vi tror. Och vi har förstått att vägen till arbetslivet inte behöver vara spikrak. Man kan ändra sig och byta mål längs vägen, säger Hilda Westin.



Avesta Latifa, Agnes Selin och Hilda Westin.

Löparakademien är en nationell organisation som arbetar för att lyfta och integrera såväl individer som bostadsområden. Niondeklassare erbjuds ett program under tio veckor där de får stöd och redskap att nå sina mål. Genom träning, workshops och mentorskap ska ungdomarna inspireras till ett hälsosammare liv, men också förberedas för studier och arbetsliv. Gavlegårdarna är ensam partner till Löparakademins genomförande i Gävle. Avtalet är skrivet för de närmaste tre åren och innefattar närmare 150 ungdomar.

Nytt kontor

Hösten 2015 flyttade Gavlegårdarna till sitt nya kontor i Hemsta. 160 medarbetare möts här i en öppen och trivsamt miljö.

GAVLEGÅRDARNAS VISION, Känn dig hemma, handlar mycket om att skapa en känsla av välkomnande och gästfrihet i de tjänster bolaget utför. Mötena med hyresgästerna är många och det är viktigt att Gavlegårdarna erbjuder bästa möjliga service – till alla.

DET NYA, AKTIVITETSBASERADE kontoret bidrar på flera sätt till visionen. Medarbetare i olika yrkeskate-

Gavlegårdarna har alltid prioriterat prioriterat friskvård och hälsofrämjande insatser för att bibehålla god hälsa hela arbetslivet. I det aktivitetsbaserade kontoret väljer personalen den plats som passar för den arbetsuppgift man har för stunden. En del väljer avskildhet, andra väljer enskildhet i det öppna.

gorier har närmare till varandra och får på så sätt en naturlig ingång till samarbete och ny kunskap. Kunder får möjlighet till snabbare svar på sina frågor samtidigt som bolaget internt bygger upp en förståelse för allas bidrag till helheten. I det öppna kontorslandskapet finns arbetsplatser med en mängd olika funktioner. Här tas hänsyn till att individer är olika och har olika behov, men också att arbetsuppgifterna kan skilja mycket från dag till dag. Kontoret har därför arbetsplatser i landskap, bekväma sittplatser i form av soffgrupper och fåtöljer samt rum med möjlighet att stänga dörren om sig. I det moderna och centralt placerade köket, serveras varje morgon en välbesökt frukost till självkostnadspris. Ett modernt kontor där alla medarbetare ska känna sig hemma, helt enkelt.



Hållbar ekonomihantering

VARJE DAG TAR Gavlegårdarna emot hundratals fakturor från olika leverantörer. Många av dem kommer på papper, en onödig miljöbelastning som bolaget arbetat intensivt med att minska. I och med flytten till aktivitetsbaserat kontor hanteras fler och fler dokument nu digitalt, ett arbetssätt man också lyckats marknadsföra till många externa partners. På ganska kort tid har andelen digitala fakturor ökat från 67 procent till 76 procent, en siffra som är bland de bästa i landet.

ÄVEN NÄR DET GÄLLER de utgående fakturorna, bland annat hyresavierna, arbetar Gavlegårdarna med att marknadsföra den digitala E-fakturan. Allt för att nå en ekonomihantering med allt större hållbarhet.



Många vill återvinna

I Gavlegårdarnas nya återvinningsrum är det enkelt för hyresgästerna att bidra till en bättre miljö. Tack vare insamlingen av kläder har man också möjlighet att hjälpa andra.

DET SKA VARA lätt att göra rätt. Så lyder Gavlegårdarnas devis för en smart hantering av hyresgästernas avfall. I praktiken innebär det bland annat att varje hyresgäst ska känna att så mycket som möjligt av avfallet kan lämnas på ett och samma ställe. Återvinningsrummen ska dessutom vara en ren, pedagogisk och inspirerande miljö.

– När våra nya återvinningsrum stod klara i stadsdelen Andersberg bjöd vi in hyresgästerna till invigning med fest, fika och korv. Samtidigt passade vi på att informera om hur man gör sig av med sitt avfall på bästa sätt, berättar Mats Åström, miljöchef på Gavlegårdarna.

– Avfall kanske kan verka som ett "tråkigt" ämne, men vi har jobbat mycket för att lyfta det till något större. Och vi ser många positiva tecken på människors vilja att återvinna. Den



Mats Åström, miljöchef på Gavlegårdarna.

» Vi ser många positiva tecken på människors vilja att återvinna. «

insamling av småel som pågått på prov i just Andersberg kommer exempelvis att bli standard över hela beståndet, fortsätter Mats Åström.

SAMMA STADSDEL HAR också fungerat som pilot för det klädinsamlingsprojekt som Gavlegårdarna genomfört tillsammans med den lokala biståndsorganisationen Gränslöst. Istället för att slänga kläder och skor som inte används i kärlet för brännbart, har hyresgästerna kunnat hjälpa barnfamiljer och anländande flyktingar i Gävle.

– Våra hyresgäster har varit väldigt generösa och det känns fint att se. Vi har också fått förfrågningar på sociala medier från hyresgäster i andra stadsdelar som vill vara med. Vi ska utvärdera försöket nu, men vår vision om att ge hyresgästerna chans att återvinna så mycket som möjligt, den står fast.



Många hyresgäster deltog i invigningen av de nya återvinningsrummen i Andersberg.

Miljöbilar tar Gavlegårdarna framåt

ENLIGT GÄVLE KOMMUNS miljöstrategiska program ska samtliga förvaltningar och bolag år 2020 ha bytt ut alla fordon som drivs av fossila bränslen. Gavlegårdarna ligger bra till

för att i god tid nå målet. Under 2014 drevs 52 procent av Gavlegårdarnas bilar av förnyelsebart bränsle och när nu ytterligare ett år passerat har andelen ökat till 73 procent. Bolaget har

idag 25 servicebilar som drivs på gas samt 24 stycken elbilar. I den senare gruppen är ytterligare fem bilar beställda och levereras inom kort.



Andersbergs- projektet och Paletten

BLAND GAVLEGÅRDARNAS

hyresgäster finns många krafter som på olika sätt engagerar sig för den stadsdel de bor i. Genom sina bosociala avtal stödjer Gavlegårdarna många idéer och projekt som bidrar till en bättre livsmiljö för hyresgäster och människor. Andersberg och Sättra är exempel på områden där många aktörer gått samman för att skapa trygghet, gemenskap och aktiviteter.

» *Gavlegårdarna stödjer många idéer och projekt.* «

GENOM Andersbergsprojektet – där Hyresgästföreningen, Gavlegårdarna, biblioteket och familjecentralen ingår i styrgruppen – kan boende i stadsdelen på ett enkelt sätt söka pengar för olika typer av arrangemang som kommer alla boende till del. Klädbytdag, loppis, fotoutställning med positiva bilder från Andersberg samt nattvandring är exempel på genomförda projekt med goda resultat.

I SÄTRA FINNS mötesplatsen Paletten där en mängd aktiviteter erbjuds hyresgästerna – helt gratis. Studieförbundet ABF står för driften och projektet stötts av Gavlegårdarna som också renoverat lokalerna under år 2015. Här finns fika och sopplunch, biljardbord, surfstationer och ett vardagsrum med tv för de hyresgäster vars lägenheter just nu stamrenoveras. På Paletten erbjuds allt från gemensam läsläsning till barnaktiviteter.

Gavlis Summer Camp

GAVLIS SUMMER CAMP STARTADE som en veckas fotbollsskola och har på bara två år växt till ett fyra veckor långt sommarläger med mängder av aktiviteter, utflykter och gemenskap. Lägret arrangeras av Gavlegårdarna och Gefle IF i samarbete. De allra flesta av de närmare 100 barn som deltar bor hos Gavlegårdarna.

- När lägret nu går in på sitt tredje år, kan vi med stolthet konstatera att vi skapat ett koncept med verklig samhällsnytta – för de som behöver det allra mest, säger Pelle Friberg, ansvarig projektledare på Gavlegårdarna.

Pelle Friberg, bosocialsamordnare på Gavlegårdarna.



En varm dag i slutet av juni 2015 åkte Gavlis Summer Camp på besök till Bernhardssons bondgård i Årsunda. Dagen fortsatte med sol och bad vid Storsjöns riviera, Strandbaden.



» *Här finns inga bilar, avgaser, gator eller stora hus. Här bland djuren ser man hur allt var förr, hur allt skapades.* » Jaad Abou Chaaya tillsammans med sina nuvarande kompisar i höskrinan.

» *Vi har skapat ett koncept med verklig samhällsnytta.* «



Hassan Al-Ezzi badade så länge att han inte kunde sluta hacka tänder. Men vad gör väl det när solen skiner?



Det gick vilt till på familjen Bernhardssons studsmatta.



Diana Mejid (t.v.) är 8 år och hade aldrig tidigare varit så nära en ko. Hon fick hjälp med matningen av Hevin Mouloud.

» Kan vi bygga så att alla har råd att bo? «

Vi ställde allmännyttans framtidsfrågor till Gavlegårdarnas Lars Janols, chef för fastighetsutveckling.



Vad är egentligen allmännyttans uppdrag?
– Genom hela vår 99-åriga historia har det handlat om att erbjuda bostäder till alla invånare, oavsett inkomst, socialgrupp, kulturell bakgrund eller annat. Du har också större chans att hitta en lägenhet med lägre hyra hos oss än hos många andra. Vi har äldre tvåor på 60 kvadrat som kostar 4 700 kronor i månaden, samtidigt som vi har nybyggnation med en motsvarande hyra på 9 000 kronor. Vårt bestånd är stort och de flesta kan hitta något som passar dem.

Men om ni måste rusta en äldre lägenhet, vad händer med hyran då?

– När vi vill göra en renovering som påverkar hyran går vi alltid ut

» Du har större chans att hitta en lägenhet med lägre hyra hos oss än hos många andra. «

med en fråga om godkännande till hyresgästerna. Om många motsätter sig renoveringen kan vi som hyresvärd gå till Hyresnämnden och begära tillstånd att genomföra den. Vi måste då kunna påvisa att det finns ett behov av renovering – för att säkra husets funktion och värde på lång sikt.

Kan vi inte det kommer Hyresnämnden inte att bevilja en renovering. För att hyreshöjningen inte ska

bli för tuff fasas den in under tre år, ingen får hela påslaget på en gång.

– I många fall, exempelvis vid alla typer av badrumsrenoveringar eller vattenskador, har vi överenskommelser med Hyresgästföreningen att renoveringen måste ske. I andra fall förhandlar vi alltid med Hyresgästföreningen innan vi börjar. Men det är viktigt att poängtera att vi aldrig rustar bara för att vi vill, utan när det verkligen är nödvändigt. Vi försöker alltid få bra priser hos våra entreprenörer eftersom vi är medvetna om att varje hundring känns i plånboken hos de boende.

Varför sålde ni 700 lägenheter år 2015?

– Våra ägare, Gävle kommun, kräver att vi bygger 750 nya lägenheter fram till år 2020. Vi säljer delar av våra fastigheter för att få fram kapital till att bygga nytt. Det är inte bra att låna så stora belopp som krävs.

När vi säljer bostäder försöker vi välja stadsdelar där vi har stora delar av beståndet, Sättra och Bomhus är två exempel. Där kan det vara bra att fler aktörer kommer in som fastighetsägare.

Hur ska ni göra för att bygga lägenheter som folk har råd att bo i?

– Vi gör allt för att bygga så effektivt som möjligt. Duktiga projektledare och upphandlare jobbar för att fler ska räkna på de aktuella byggprojekten,

där kan vi få bättre priser. Sedan letar vi alltid efter nya alternativ till billigare boende. Kombohuset vi planerar nu, bland annat i Villastaden och Andersberg, är centralt upphandlade och produceras i stor volym. Där blir entreprenörskostnaden 15-20 procent lägre och det gör flera hundralappar per månad på hyran.

» Vi bygger så billigt det går och som marknaden tillåter, det kan jag lova. «

Men det är fortfarande dyrt att bygga i Sverige. Den målsättning alla har är att det ökade byggandet ska sätta igång flyttkedjorna – när folk rör på sig mer ska du som kund ha större chans att få tag också på de billigare lägenheterna.

Ska ett allmännyttigt bolag ha så många lägenheter exempelvis på Gävle Strand, där det är dyrt att bo?

– Som kommunal och stor aktör ska vi ibland vara initiativtagare till att byggnationer kommer igång. Så var det också ute på Gävle Strand, när vi tagit beslut att bygga följde andra efter. Men vi ska absolut ställa oss frågan om vi ska vara fortsatt drivande därute, hur



Blandad bebyggelse med blandat ägande - det är visionen kring det nya bostadsområdet som kommer att växa upp på Läkeroltomten. Skissbild från Nyréns Arkitektkontor.



Lars Janols, chef för Gavlegårdarnas fastighetsutveckling.

stor andel bostäder är det rimligt att vi har? En blandad bebyggelse med blandat ägande är det allra bästa för ett bostadsområde. När vi visionerar kring Läkeroltomten är det så vi tänker. Det vore väl häftigt om där fanns både radhus, bostadsrätter, hyresrätter och kanske några billigare Kombohus.

Gävle växer ju så mycket, varför bygger ni inte mer?

– Vi har inte byggt så här mycket på många år. Vi är mitt i en omställning där Gavlegårdarna måste rekrytera fler medarbetare som kan få igång projekten. Vi har också jobbat hårt för att hitta byggbar mark i Gävle. Sedan tar det ytterligare tid innan vi kan börja bygga. Det ska ändras i befintliga eller tas fram nya detaljplaner, något vi gör i samarbete med kommunen. Även där måste vi öka takten för att klara de utmaningar vi redan har. Att vi just nu får så många överklaganden på byggprojekten försenar vårt arbete ytterligare. Summa summarum kan man säga att 750 lägenheter är ett högt ställt krav, men att vi idag ser realistiska möjligheter att klara det.

» En blandad bebyggelse med blandat ägande är det allra bästa för ett bostadsområde. «

Vad händer när någon överklagar ett projekt?

– Många vill att det byggs, men inte nära dem själva. Man har synpunkter om allt från hur huset ska se ut, att det tar en grönyta i anspråk eller att skugga faller på min altan. Tillsammans med landskapsarkitekter tittar vi just nu på hur vi kan bygga på ett sätt som ger vinster också till befintliga grannar, det är en viktig aspekt.

Ett överklagande till Länsstyrelsen gör förstås att vi tappar tid. I vissa fall kan vi förändra något i vårt förslag för att tillmötesgå synpunkterna, i andra fall tvingas vi koppla in jurister. Allt som försenar våra byggen kostar förstås också pengar i slutändan.

Men till slut, är det inte er skyldighet att bygga boenden som alla har råd med?

– Vi bygger så billigt det går och som marknaden tillåter, det kan jag lova. Vi inventerar också nya lösningar för framtiden, som modulhus eller ombyggnation av vindar och lokaler.

Men till syvende och sist är det här hela Sveriges problem. Vi måste verkligen gå till botten med varför det är dyrare att bygga här än i andra länder. Måste vi ha lagreglerade takhöjder, materialval och isoleringskrav? Kan vi gå tillbaka tjugofem år i tiden och hyra ut billigare lägenheter med exempelvis dusch i källaren? Det här är frågor alla aktörer måste ställa sig.

NÄR HYRESGÄSTERNA FÅR BESTÄMMA

Att känna sig hemma handlar mycket om trygghet och trivsel, ord som kan betyda olika saker för olika människor. Gavlegårdarna frågar varje år sina hyresgäster vad de tycker. Svaren ger en viktig vägledning för de åtgärder man sedan gör.

Skalskydd

Med ett elektroniskt skalskydd blir det svårare för objudna att ta sig in i en fastighet. Vid ett fullt utbyggt skalskydd så låses automatiskt vid nattetid portar och dörrar till vind, källare samt allmänna utrymmen. När du bokar tvättstugan elektroniskt vet du att ingen annan kan öppna dörren utifrån. Här finns även, ur säkerhetsynpunkt, högre klassade källarförråd som minskar risken för inbrott. Under 2015 installerades säkerhetspaket i Valbo, på Öster samt på Söder. Här har man utökat skalskyddet. I Valbo till exempel önskade hyresgästerna att entrédörrarna alltid ska vara låsta och att entrédörrarna ska öppnas via tagg eller med porttelefonen.

Belysning

Att byta och förstärka belysningen i ett område ger bra respons från hyresgästerna. När det blir ljusare i de stråk där människor rör sig känns det tryggare – och fler går ut efter mörkrets inbrott.

Rent och snyggt

Gavlegårdarnas hyresgäster vill ha ordning och reda på gården och i områdets yttre miljöer. Som fastighetsägare prioriterar man att plocka skräp, hålla rent och snyggt i miljörummen samt ta bort eventuellt klotter. Arbetet sker löpande i alla stadsdelar och Gavlegårdarna är hjälpta av att du felanmäler när något hänt som behöver åtgärdas. Klotter kan dock inte tas bort under vintern då fasader riskerar att ta skada.

Brandskydd

Gavlegårdarna arbetar efter ett system som tagits fram Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA) för att minimera uppkomst av brand. Samtliga lägenheter har brandvarnare som kontrolleras vid servicebesök. Man ser också till att brandväggar fungerar och försöker hålla de allmänna ytorna rena från grovsopor. Arbetet sker löpande i alla stadsdelar och som hyresgäst kan du bidra till allas trygghet genom att alltid lämna dina grovsopor på en återvinningsstation.

Tack!

Slyröjning

När du promenerar eller hämtar bilen är en fri sikt lika viktig som bra belysning. Oröjda ytor och buskage skapar onödig otrygghet i ditt område. Arbetet sker löpande i alla stadsdelar, ofta i samarbete med andra markägare.

Mötesplatser

Genom gränsoverskridande mötesplatser har du större möjlighet att träffa och lära känna dina grannar. Under 2015 invigdes en ny mötesplats i centrum, Valbo. Det som tidigare varit en vanlig gräsytta har idag utvecklats till något helt nytt. Här finns bland annat sittplatser, grill med beredningsbord, en nergrävd studs-matta i gräsmattennivå, lekredskap för olika åldrar samt plats för grupper att sitta ned. Gavlegårdarna tittar vidare på det här konceptet när det är dags för större åtgärder i andra stadsdelar.

Grön utemiljö

Att ha tillgång till en grön utemiljö eller egen odling ökar trivselen i ett bostadsområde. Det leder också till nya möten, människor emellan. Gavlegårdarna jobbar just nu med ett gestaltungsprogram som ska visa hur utemiljöerna ska se ut. Den lägger grund till det arbete som görs vid stadsdelsförnyelse och renovering. Under 2015 färdigställdes också den upprustning av utemiljöer i Andersberg som pågått sedan 2013. 900 lägenheter har bland annat fått nya miljörum, planteringar och aktivitetsytor. Utemiljöer har också gjorts om på Brynäs, i Sätra, på Gävle Strand och en större ombyggnation av en lekpark i Andersberg har påbörjats.

NKI (NÖJD KUND INDEX) är Gavlegårdarnas viktigaste styrdokument gällande hyresgästernas trygghet och trivsel. Vartannat år får varje hyresgäst möjlighet att svara på närmare 100 frågor kring sitt boende och sin närmiljö. Svaren bidrar sedan till de prioriteringar som görs i planen för kommande årets åtgärder.

Ett kök brukar vara en naturlig samlingspunkt i ett hem – därför är det också ett av de viktigaste rummen i en lägenhet. För att inspirera dig hur man med små, enkla medel kan skapa en personlig stil lät vi två inredare styla och möblera ett av Gavlegårdarnas standardkök i en lägenhet i Andersberg. Att bo i en hyresrätt behöver inte betyda att man inte kan sätta sin egen prägel på sitt boende!

Ett kök – två olika stilar!

Så här såg det ut före stylingen:



Ett rätt vanligt standardkök hos Gavlegårdarna. Vitt kakel, gråmålade köksluckor, bokfärgade bänkskivor, matsalsdel med laminatgolv och en mönstrad tapet.

Efter styling 1:



Lena valde en robust och kolonial stil ...



... i grå- och petrolfärgade toner.

Efter styling 2:



Sofie inredde köket i romantisk stil med vintage- och second hand-detalyer.

>> Fler bilder samt intervjuer med inredarna på nästa uppslag.

i&i's styling

LENA BJÖRKLUND driver färgbutikken Colorama samt hometagingföretaget i&i som jobbar med allt från stylingar av visningslägenheter till inredningskoncept i restauranger. Om sitt och familjens egna hem säger hon på frågan hur hon inrett: "Du vet hur det är med skomakarens barn, haha" men för det här uppdraget hade hon en tydlig bild av vad hon ville göra.

– Jag såg framför mig att här bor det en familj som reser mycket, och som har med sig souvenirer från sina resor.



Smart och rolig detalj: inköpslista skriven med whiteboardpenna.

» *Man ska inte vara rädd för att sticka ut.* «

Hur skulle du beskriva stilen?

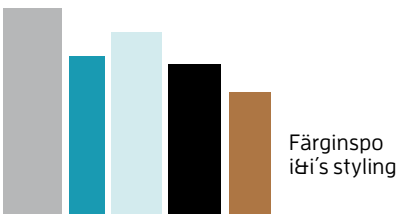
– Robust och kolonial. Och eklektisk – stilmässigt har jag blandat hejvilt, vilket också är väldigt "rätt" just nu. Alla stilar är tillåtna. Vad gäller färgskalan har jag valt sotade pasteller, något vi ser mycket inom inredningssammanhang nu. Det får gärna vara olika strukturer också. Kalkfärger, som efterlämnar liknade flammiga resultat som de svampade väggarna alla skulle ha på 80-talet, är väldigt trendigt just nu.

Vad tycker du är viktigt att tänka på när man inreder?

– Att det får synas vem man är. Gillar man till exempel att fiska så tycker jag man ska våga visa det, att våga vara personlig. Mitt råd är att man inte ska vara rädd för att sticka ut.



De stoppade och klädda stolarna inbjuder till riktigt långa middagssittningar. Den grå nyansen går igen i mattan och plockar upp skåpluckornas färg fint. De petrolfärgade gardiner skapar ett ombonat intryck.



Har du något drömuupdrag?

– Jag har alltid velat göra hotellrum, och nu har vi faktiskt fått ett sånt uppdrag i Högbo där vi ska göra 40 hotellrum. Jätteroligt!



Zebromattan i köket blir ett häftigt blickfång.



Namn: Lena Björklund
Bor: Gävle Strand
Så ser mitt kök ut: Stilrena vita luckor, smaragdgrönt kakel och en väggmålning föreställande en burk Campbell soup.

Kontakt: www.iochi.se

LENAS TRE BÄSTA TIPS:

- Se över ljudet. Textilier är ljuddämpande, precis som mattor.
- Belysning är jätteviktigt. Ju fler ljuskällor desto bättre.
- Glöm inte inreda toaletten. Jag brukar säga att man ska hänga sin finaste tavla på toaletten, för dit måste alla gäster gå förr eller senare.

Sofies styling

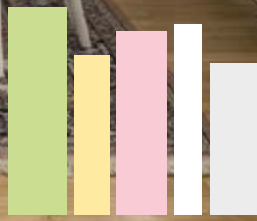
» Hemmakänsla för mig är vintage och second hand. «



Namn: Sofie Källström
Bor: 20-talsvillan i Hamränge
Så ser mitt kök ut: Lantligt
ljus med mycket förvaring och
arbetsytor. Nyrustat i gammal
stil.

Instagram:
@sofiekallstrom_

Färginspo
Sofie's styling



Orientalisk matta, Öglan-stolar, gulddetaljer - allt utom guldkrukan i fönstret är köpt på loppis.



Ett bra sätt att skapa en helhet är att ha ett färgtema - här i köksdelen har Sofie använt sig av gula och gröna nyanser.



Bänkskivan fick ett helt nytt utseende med den marmormönstrade dekorplasten.

SOFIE KÄLLSTRÖM är en loppisälskare som brinner för vintage och som har en förkärlek för den romantiska stilen med mycket pastellfärger och gulddetaljer. Hemma inreder hon i princip bara med second hand och listan över fantastiska loppisfynd kan göras lång. Vårt kök valde hon att inreda i sin egen stil och nästan allt på bilderna är sådant som hon själv köpt på loppisar och auktioner.

Hur man gör en snygg tavelvägg?

– Att bra tips är att försöka hålla sig till vissa linjer, i det här fallet är det ytterkanterna jag försökt att hålla ihop.

Sedan är det bra om man testat att lägga ut det man tänkt spika på väggen på golvet innan, och sedan försöka från lite höjd se hur det kan komma att se ut. Då slipper man ofta en massa onödiga spikhål. Sedan tycker jag det är fint om man inte bara har tavlor, utan blandar med annat. Här har jag ju valt några horn, en klocka och en spegel.

Vad är hemmakänsla för dig?

– Det är nog vintage och second hand. Jag skulle ha väldigt svårt att trivas i ett hem med bara nyinköpta och nyproducerade möbler. Det är betydligt mer tillfredställande att efter lite sökande äntligen ha hittat det man letat efter på loppis, än att bara gå in i

en butik och köpa något som det finns 20 exemplar till av.

Vad har du för tips på hur man enkelt kan förvandla ett kök i en lägenhet, där det finns regler för vad man får och inte får göra?

– Dekorplast, som jag använt här i stylingen, tycker jag är ett bra och prisvärt sätt att snabbt och enkelt förvandla en yta. Här gick vi ju från ljus trä till marmor för bara någon hundralapp. Man kan också använda dekorplast till kakel – kanske det finns lite tråkigt dekorkakel man skulle vilja dölja, eller varför inte göra fina brickor av det?

Tryggt i Sättra

Nawfar levde fyra år ensam i Sverige innan hustrun Israa kom efter från Irak. Idag bor paret med tre barn i en lägenhet i Sättra och de älskar sitt Gävle. - Tryggheten här gör att vi känner oss hemma, säger Nawfar.



Layla och Angie spexar för fotografen i trappuppgången.

FAMILJEN JASSOM-HASAN är relativt nyinflyttad i lägenheten på nedre botten. Efter några år i Andersberg och på en annan adress i Sättra – en våning upp – har de fått fler kvadratmeter och egen altan.

– Jag längtar till sommaren då vi kan ha dörren till baksidan öppen. Barnen kan gå ut och träffa andra som är ute och leker på området, det ska bli så skönt, säger mamma Israa Hasan.

HON ÄR LUGNET SJÄLV trots att det är full aktivitet i trean. De tre barnen ska till dagis, men har mer fokus på att jaga varandra än att få på

» Vi är en glad familj som gillar att umgås utomhus. «

sig kläderna. Nawfars skjorta behöver strykas inför dagens skift hos Stadsbussarna i Gävle och samtidigt vill sonen Abbas dansa på vardagsrumsmattan.

– Han föddes med tjugo procents hörsel på ena örat och noll på det andra. Nu har han fått en hörapparat och med den ett nytt liv, berättar Nawfar och slår på musiken.

– Alla tre barnen pratar svenska



Morgondans i vardagsrummet.



Hela familjen i soffan, mamma Israa med dottern Angie i knät, Layla, pappa Nawfar och sonen Abbas.

och arabiska, men de kan också teckenspråk. I framtiden vill vi att de lär sig engelska då stora delar av vår familj och släktingar bor i USA, fortsätter Nawfar.

» Vi har båda utbildat oss till tolkar och har uppdrag i hela regionen . «

FÖR TIO ÅR SEDAN lämnade han sin hustru och flydde från en ohållbar och farlig livssituation i Irak. Han hamnade i Söderhamn där han väntade i fyra år på ett permanent uppehållstillstånd.

– Jag utbildade mig till statsvetare i Bagdad men när jag kom till Sverige blev mitt främsta fokus att komma in i livet här. I jobbet som pizzabagare träffade jag otroligt många svenskar och det var de vännerna som lärde mig språket. På SFI gick jag bara i tre månader, säger Nawfar.

ÅR 2009 GICK flyttlasset till stadsdelen Andersberg i Gävle och ett år senare anslöt Israa.

Hyresgäster: Nawfar Jassom och Israa Hasan med barnen Abbas 5 år, Layla 4 år och Angie 2 år

Bor: Lägenhet i Sättra

Lägenhetens storlek: 3 rok, 83 m²

Övrigt: Lägenheten har en stor altan på baksidan samt gemensam yta för lekplats på framsidan.

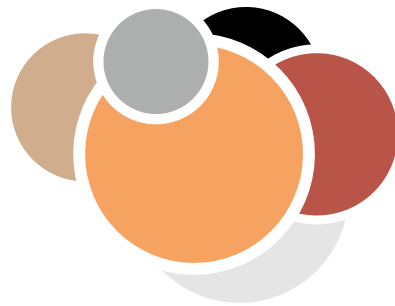
Mönstrat både på väggar och textilier i sovrummet.



De orientaliska mattorna har familjen hittat i Stockholm och de påminner om hemlandet.



Färgskalan hos familjen Jassom/Hasan i Sättra



» Vi trivs så bra i vår nya lägenhet och i Sättra. Alla tapeter är nya och Gavlegårdarna har en bra service. Är något fel åtgärdas det samma dag, det är trygghet. «

– Vi har båda utbildat oss till tolkar och har uppdrag i hela regionen. Dessutom jobbar jag som busschaufför och kör lastbil för flera åkare, berättar Nawfar med ett leende.

– Gävle är en fantastisk stad och Sättra är allra bäst. Många barn bor i området och vi har gott om promenadvägar, skogsdungar och grönt gräs. Och i den här lägenheten kan vi vara ute på både fram- och baksidan, säger Israa.

Nawfar fortsätter:

– Vi är en glad familj som gillar att umgås utomhus. Men vi åker också ofta till Leklandet eller Fjärran Högder. Nu drömmer vi om att köpa villa och att våra barn ska få växa upp i den trygghet vi inte alltid kände i vårt hemland. Jag önskar att barnen integreras och får svenska kompisar, att de ser sig själva som svenskar. ■■

Fjärilarna flyttar in!

Inte bara människor ska känna sig hemma hos Gavlegårdarna - nästa år anläggs bolagets två första fjärilsträdgårdar. Landskapsarkitekten Michael Bergman berättar om satsningen samt kommer med sina bästa tips för dig som vill odla på balkongen.



Nässelfjärilen (Aglais urticae) är en Sveriges vanligaste fjärilsarter. Dess breda flygvingar är täckta av små, överlappande fjäll och ögonfläckarna är till för att skrämma fåglar.

E N TRÄDGÅRD där blombladen fladdrar av besökande fjärilar är en skönhetsupplevelse, men också en symbol för en frisk miljö.

– Våra pollinerare, exempelvis bin och fjärilar, minskar i antal på grund av alla gifter. Det medför stora miljöproblem och försämrade skördar.

Vi som är verksamma i stadsmiljö kan göra mycket för att pollinerarna ska trivas hos oss, säger Michael Bergman, landskapsarkitekt på Gavlegårdarna.

BOLAGETS TVÅ FÖRSTA fjärilsträdgårdar är därmed noga planerade för att attrahera sina besökare. Där ska aromatiska växter finnas – som också är vackra att se på – tillgång

till vatten samt solvarma ytor där fjärilarna kan slå sig ner för att torka sina vingar. Trädgårdarna kommer att anläggas vid Gavlegårdarnas egen huvudentré samt i det nya bostadsområdet på Almvägen i Fridhem.

» Satsningen kommer att ge en ökad trivsel för människorna som bor där. «

– Almvägen får buskar och perennplanteringar där blomning sker från vår till höst och i regnbågens alla färger. Intresserade hyresgäster kan teckna sig för en av de fasta odlingslådor som byggs i utemiljöerna, säger Michael Bergman.

– Satsningen kommer att ge en ökad trivsel, för människorna som bor där, men det handlar också om ekologi och det fungerande kretsloppet. Vi väljer en hållbar stadsbyggnad som värnar vårt jordklot och bidrar till att vi kan skörda både frukt och bär, fortsätter han.

– Våra ungdomar är miljömedvetna och värderar andra saker än vi idag

Blommor som attraherar fjärilar:

HÖGER: *Daglilja (Hemerocallis Mauna Loa)*. Blommor juni till augusti, trivs i en välgödslad, lätt fuktig jord i full sol.



OVAN: *Liten flocknäva (Geranium St Ola)*. Blommor juni till juli, trivs i de flesta lägen och passar i stenpartier och som marktäckare under buskar.



OVAN: *Klematis*. Blommor juni till september. Trivs bäst i väl-dränerad, mullblandad och fukthållande jord.



VÄNSTER: *Isop (Hyssopus Officinalis)*. Blommor juni till augusti, blir cirka 40 centimeter hög. Trivs i soliga lägen på kalkhaltiga och väl-dränerade jordar.



OVAN: *Strålrudbeckia (Rudbeckia Fulgida var Sullivanii)*. Blommor augusti till september. Inte så kräsen på jordmån, bara växtplatsen är väl-dränerad. Trivs dock bäst i varm, mullrik jord i soligt läge.

kanske är vana vid. Jag är övertygad om att sådana här satsningar kommer att bli standard så småningom, i nybyggnation men också i stadsdelsförnyelse. Att gå ut med sina barn och se en levande utemiljö, med alla dess delar, blir och är en viktig del i att känna sig hemma.

Michael Bergman är Gavlegårdarnas landskapsarkitekt och den som ansvarar för anläggandet av fjärilsträdgårdarna. Han är också initiativtagare till det populära pallkrageprojektet som får en uppföljning i år.



Odla i pallkrage

Att bo i lägenhet behöver inte vara något hinder för den som vill odla. Förra året erbjöd Gavlegårdarna hundra pallkragar till hyresgäster som ville sätta sina gröna fingrar på prov. Gensvaret blev stort och pallkragarna syntes under sommaren i snart sagt alla stadsdelar. I odlarnas egen Facebookgrupp samt på en gemensam blogg delades tips, erfarenheter och resultat. Pallkragarna hittades när de låg slängda på Ahlgrenstomten och kunde i och med odlingsprojektet återvinnas och användas på ett positivt sätt. Utan kostnad för odlarna själva. I sommar är det dags för nya hyresgästodlingar att lyfta Gavlegårdarnas utemiljöer. Hälften av förra årets odlare har anmält intresse för att fortsätta, vilket innebär att 50 nya familjer nu får chansen.

• **Häng gärna amplar i taket**, men förankra dem och vattna aldrig ner på grannens balkong.

• **Odla kryddväxter** så kan du gå ut med saxen när du ska göra en sallad.

Michaels tips för dig som vill odla på balkongen

• **Har du kaktusar inne?** På sommaren växer och blommor de bättre ute. De vill ha ökenklimat, varmt på dagen och kallt på natten.

• **Hyllor** ger mer plats på liten yta.

• **Blomsterkrasse är bra** för den som vill ha något som slingrar sig.

• **Vill du odla tomat?** Plantera direkt i en säck med kogödsel så växer den snabbt sig stor och stark.

• **Prova att så frön från någon tropisk frukt**, spännande att se vad som händer.

A photograph of a dining room. In the center is a wooden dining table with a light-colored top and a blue and white checkered placemat. Four wooden chairs with curved backs and armrests are arranged around the table. The chairs have blue and white checkered seat cushions. A wooden bench with a blue cushion is on the left. Above the table hangs a large, ornate chandelier with a blue glass shade and crystal accents. In the background, a window is covered with light blue and white striped curtains. On the windowsill, there are two white ceramic planters with pink flowers. The walls are covered in a white wallpaper with a small, repeating pattern. The floor is covered with a blue and white striped rug.

» **Vi känner oss så
hemma här** «



Färgskalan hos Elisabeth
och Stig i Sättra

När lägenheten i Sättra förvandlades till studentboende erbjöds Elisabeth och Stig Eriksson en ny bostad för hyresgäster över 55 år. Den från början ofrivilliga flytten visade sig bli ett lyckokast.

EFTER 40 ÅR i Göteborg ville Elisabeth och Stig Eriksson komma närmare sina barn och syskon. Valet föll på Gävle och de flyttade in i en lägenhet på Sicksackvägen i Sättra.

Huset var orenoverat och lägenheten ganska sliten, men paret kände sig hemma i trivsamma Sättra. När lägenheten så skulle renoveras för att bli studentboende valde Elisabeth och Stig en ny bostad, bara några hundra meter från den gamla.

– Det kräver en del ork att flytta, men när vi kom in i den nya lägenheten kändes allt så rätt. Vi har fått nya, fräscha tapeter och från balkongen har vi fri sikt över himmel, ängar och hus, säger Elisabeth och ler.

ALLA HYRESGÄSTER i huset har passerat 55 år, ett krav för att få flytta in. Boendet har många fördelar enligt Elisabeth och Stig.

– Vi bodde fem år på vår förra adress utan att lära känna en människa. Det var ungdomar och familjer som gick till jobb eller skola på dagtid. Här pratar vi med varandra varje dag, säger Stig nöjt.

Elisabeth är med i husets aktiva festkommitté som bland annat arrangerar vårkaffe, midsommarkaffe med räkbomb, julfest och andra kalas. Grannarna umgås dessutom varje

onsdag i den gemensamma lokalen på takvåningen.

– Vi började med handarbetsmöte, men nu är det bara snackmöte med kaffe.

– Eftersom vi träffas ofta vet man direkt om något händer eller om någon behöver hjälp. Det är en otrolig



Huset på Sicksackvägen har en stor takterrass där hyresgästerna kan sola nästippen till fantastisk utsikt. Sommartid tar entusiasterna hand om växthuset som då blir en prunkande och blommande kuliss.

trygghet som gör att vi känner oss så hemma här, säger Elisabeth.

» Här finns all service på nära håll. «

STADSDELEN SÄTRA är i sig en bidragande orsak till att Elisabeth och Stig vill bo kvar i sin lägenhet – så länge de bara kan.

– Här finns all service på nära håll och många stora grönområden. Vi går med hunden längs promenadvägarna och ibland slår vi oss ner en stund på en bänk i trädskugga. Även utomhus i området träffar du alltid någon bekant att prata med. ■■

» När vi kom in i den nya lägenheten kändes allt så rätt. «



Elisabeth och Stig Eriksson bytte livet i Göteborg mot Gävle. "Det är inte lätt att etablera nytt umgänge i en ny och främmande stad, därför är ett seniorboende som vårt en fantastisk möjlighet. Bygg mer sänt", säger Elisabeth.

Hyresgäster: Elisabeth och Stig Eriksson, hunden Miro
Bor: Lägenhet 55+ i Sättra
Lägenhetens storlek: 2 rok, 67 m²
Övrigt: Hyresgästerna har gemensamma ytor på övre plan med kök, bastu, takterrass och växthus

Kort om några Renoverings- och nybyggnadsprojekt

Gävle växer med Gavlegårdarnas hjälp - i flera stadsdelar driver bolaget nybyggnadsprojekt samtidigt som stora upprustningsprojekt pågår i några av företagets bostadsomåden. Här berättar vi lite mer om några av Gavlegårdarnas pågående projekt.

Iris Karamehmedovic, byggprojektledare på Gavlegårdarna.

Gruppboende i Forsbacka



TILLSAMMANS MED Omvårdnad Gävle avser Gavlegårdarna att i bruksorten Forsbacka bygga en gruppbostad bestående av sex lägenheter med gemensamma utrymmen. Bostäderna är till för personer med funktionsnedsättningar och som har rätt till bostad enligt LSS-lagen (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade). Under våren 2016 hoppas Gavlegårdarna att kunna vara igång med byggandet för att vara klara till november 2016. Från Forsbacka har man bra kommunikationer till bland annat Valbo Köpcentrum men även till Sandviken och Gävle. Här finns fina strövområden och närheten till Storsjön möjliggör ett aktivt båt- och strandliv.

Sågbocken på Sörby



SÅGBOCKEN HETER DET kvarter som planeras i stadsdelen Sörby, på den forna Hemköptomten. Här kommer Gavlegårdarna att bygga 112 lägenheter, ett gruppboende och tre kommersiella lokaler fördelat på tre huskroppar med en våningshöjd på fyra och fem våningar. 40 garageplatser planeras och kommer att inrymmas i ett garage under ett av husen. Under våren 2016 hoppas Gavlegårdarna på ett godkänt bygglov, preliminär byggstart blir under hösten 2016. Från Sågbocken har man som hyresgäst lika nära till citys breda utbud av butiker och restauranger, som till populära fritids- och rekreationsområden som Hemlingby - allt lätt att nå, oavsett om du väljer att resa kollektivt, cykla eller ta den egna bilen.

Stadsdelsförnyelse i Sättra



I SÄTRA PÅGÅR just nu omfattande renoveringar av stora delar av Gavlegårdarnas bostadsbestånd. Projektet, som görs i tolv etapper, innebär att Gavlegårdarna tilläggsisolerar fasader och tak, byter fönster, renoverar balkonger, kök, badrum och stamrustar samt byter lägenhetsdörrar och bygger nya tvättstugor i alla de berörda husen. Cirka 500 lägenheter berörs av stadsdelsförnyelsen. Under april 2016 inleds också förberedelserna för de tre nya Kombohus Plus som ska uppföras. Bygget beräknas starta i september 2016.

Radioprogramledaren Roger Nordin är en välbekant profil för många - inte minst för oss gävlebor då han är född och uppvuxen här i stan. Här berättar han om sin relation till hyresrätter och om sina år som hyresgäst hos Gavlegårdarna.

JAG VAR SEXTON år när hyresavin från Gavlegårdarna landade i mitt första, alldeles egna, brevinkast. Lägenheten var en central etta med kokvrå och dusch i källaren, men som tur var bodde mamma och pappa bara hundra meter bort - jag kunde duscha hos dem. Idag, drygt tjugo år senare, när jag sitter med miljonlån på min bostadsrätt i Stockholm är frihetskänslan långtifrån densamma som då. Bostadsbubbla och räntechock är begrepp som med jämna mellanrum poppar upp som orosmoln i horisonten.

MEN SANNINGEN ATT säga har min relation till hyresrätter i allmännyttan inte alltid varit odelat positiv. När jag lite skämtsamt kallar mig själv betongbarn, är det med ett visst allvar i botten. Att mamma, som anställd hos Gavlegårdarna, städade tvättstugor i Bomhus var inget jag berättade för mina vänner. Deras föräldrar jobbade ju inom äldreården, vilket i mina ögon var så mycket finare. Att komma som nyinflyttad tioåring till Gråstensvägen i Sättra var heller inte lätt. Visst, vi var ett gäng som cyklade till travet på onsdagskvällarna, som hängde uppe i skogen och som kollade när Putte Ericksson och Per Djoos tränade med Brynäs på Gavlerinken, men att växa upp i lägenhet innebar samtidigt lite för många stängda dörrar. Det var lite för krångligt att bara gå hem till

varandra och ringa på. Istället satt jag med mitt mixerbord, inköpt för tusen kronor, på pojkrummet och spelade in radioprogram. Från vår lägenhet såg vi rakt in i köket hos grannen, Christer Modig. Redan som elvaåring visste jag att han varit i USA och sänt radio, och att han nu ansvarade för närradio-sändningarna på fritidsgården Träffen i Sättra. Att vi så småningom skulle jobba ihop i tjugo år visste jag självklart inte då, men radion var redan min kärlek. Den gav mig tre betygsvarningar i högstadiet, uteblivna gymnasieår - och mitt drömjobb.

OM CHRISTER MODIG och jag växt upp som grannar idag, är chansen stor att en av oss skulle bota i bostadsrätt. Numera blandas boendeformerna, inte bara i samma stadsdel, utan också i samma kvarter. På min tid var det tvärtom. Vi som kom från den ena sidan Norrbågen - från betongen - fick ett eget lärarteam på högstadiet. Redan där började jag fundera på varför inte barn från olika boenden blandades i skolan? Att segregera oss efter adress kändes lite lagom ofräscht. Där och då, som elevrådsordförande i Sättra och boende i allmännyttan, väcktes de grundvärderingar jag bär med mig än idag.

IDAG STÅR ALLMÄNNYTTAN för något helt nytt och så mycket större. Det sociala helhetsansvaret har blivit

» Där och då, som elevrådsordförande i Sättra och boende i allmännyttan, väcktes de grundvärderingar jag bär med mig idag. «

en självklarhet. Att bo handlar så mycket mer om att leva, om att känna sig hemma i sin lägenhet, på gården, med sina grannar, i sin utemiljö och i sin stadsdel. Ett allmännyttigt bostadsbolag bjuder idag in sina hyresgäster till att påverka sin närmiljö. De aktiverar sig för att barn och ungdomar i stadsdelarna ska ha något vettigt att göra på sin fritid.

Bara en sån sak.

Jag om någon vet vad det kan betyda.



foto: NRJ

Roger Nordin Programledare NRJ (och gävlebo som inledde sin karriär på fritidsgården Träffen)



» När affärsnytta kombineras med samhällsnytta är vår verksamhet i balans. «

NÄR GÄVLE VÄXER är det svårt för alla som önskar att hitta en bostad, något som skapar otrygghet i sig. Våra ägare, Gävle kommun, har höga krav på de närmaste årens nybyggnation. Gavlegårdarna ska år 2020 ha producerat 750 nya hyresrätter för kommunens invånare. Under några år har vi jobbat hårt med de förberedelser som krävs för att komma igång med så omfattande byggprojekt. Därför är det glädjande att våra planer nu börjar kännas realistiska att genomföra.

VÅRT BOLAG står inte ensamt inför år av expansion. Om bostadsmarknaden i Sverige ska fungera i en framtid, krävs att vi på relativt kort tid producerar bostäder motsvarande ett helt nytt Miljonprogram. Det är en utmaning som ställer stora krav på en mängd aktörer. Tittar vi tillbaka till 60-talet, när det nya Miljonprogram-Sverige byggdes, så fanns en ny och genomtänkt vision kring hur människorna skulle vilja leva i sina lägenheter, bostadsområden och stadsdelar. Även idag måste vi på samma sätt vara öppna för nya tankar och idéer. Hur bygger vi med

bästa ekonomiska hållbarhet, så att människor har råd att bo? Hur bygger vi med flexibilitet, så att olika familjekonstellationer vill bo hos oss – genom olika faser i livet? Detta är frågor vi arbetar aktivt med att lösa.

GAVLEGÅRDARNA summerar år 2015 och tittar med tillförsikt framåt. När affärsnytta kombineras med samhällsnytta är vår verksamhet i balans. Då är vi ett bostadsbolag som också kan göra allmän nytta.

Cathrine Holgersson, VD

Cathrine Holgersson lyfter fram tre sifferuppgifter från året som gick.

Tre nedslag i 2015:

1 » Fem områdeskontor och Gavlegårdarnas huvudkontor flyttade ihop i ett enda stort kontor under 2015. Flytten gör att vi kan samarbeta bättre och bli mer effektiva. Få mer tid över till att förbättra för våra hyresgäster till exempel. Och kunna lägga mer tid på att bygga nya hem. «

0,2%

» Så stor del av vår samlade yta är inte uthyrd, med ett krångligare ord kallas det vakansgrad. Årets vakansgrad är historiskt låg – vi har alltså väldigt få lediga lägenheter. Det ger oss en stabil ekonomi att ha mycket uthyrt, men det gör det också svårare för stan att växa om det inte finns lediga lägenheter. Därför blir det så viktigt att bygga nytt. «

727

» Så många lägenheter i Sättra och Bomhus sålde vi till IHF Bostad under 2015. De pengar vi tjänade på försäljningen ger oss en bra möjlighet att bygga nytt, att utveckla Gävle och skapa plats för de människor som vill bo här. Vår ägare Gävle kommun har ställt krav på oss att vi ska bygga 750 nya lägenheter fram till år 2020. «

Förvaltningsberättelse 2015

AB Gavlegårdarna

Organisationsnummer 556487-5937. Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2015.

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 40 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.

Bolaget vill lyfta fram följande utvecklingsområden i den löpande verksamheten:

- Stadsdelsförnyelse
- Utemiljö
- Nyproduktion
- Energibesparingar

Perspektiv

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

Gavlegårdarna tar ansvar för våra resurser och möjliggör utveckling

MEDARBETARE

Gavlegårdarna känner arbetsglädje och det vi uträttat är meningsfullt

STADSDELSFÖRNYELSE

Stadsdelsförnyelsen är en av bolagets huvuduppgifter. Gävle växer och inflyttningen är stor. Gavlegårdarna förnyar nu två stadsdelar samtidigt. Både Sättra och området Nordost genomgår en förnyelse av teknisk och social natur som skapar bättre boendemiljöer för stadens invånare.

UTEMILJÖ

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.

Utemiljön har ett stort värde för våra kunder. Vid ny- och ombyggnation strävar bolaget alltid mot att skapa en utemiljö som är trivsamt. För att skapa trevliga utemiljöer krävs att det finns rätt förutsättningar. Under året har Gavlegårdarna arbetat med att ta fram nya upphandlings- och projekteringsriktlinjer för att få den utemiljö som eftersträvas. Allt från att utemiljön ska uppfylla tillgänglighetskrav till att den ska kännas trygg och vacker. Under 2015 påbörjades ett samarbete med GIS-enheten Gävle kommun där

skötselytor kartläggs vilket innebär att effektivare skötselupphandlingar kan genomföras.

NYPRODUKTION

Nyproduktion är ett givet utvecklingsområde. Gävle växer och bostadsbristen är påtaglig. Nytt ägardirektiv om att nyproducera 750 nya lägenheter under perioden 2016–2020 ställer höga krav på bolaget. Under året har bolaget tillfört 22 lägenheter till Gävles bostadsmarknad. Bolaget kommer under början av 2016 att slutföra ett stort nyproduktionsprojekt av vård- och omsorgsboende, innehållande 80 bostäder på området Gävle Strand. Vidare pågår nybyggnation av 66 lägenheter i bostadsområdet Fridhem som färdigställs 2017.

I syfte att frigöra kapital för att klara ägardirektivets krav på nyproduktion genomförde Gavlegårdarna genom dotterbolag en bolagsförsäljning av dotterdotterbolaget Vinteräpplet Fastighets AB. I Vinteräpplet Fastighets AB var fastigheter ifrån bostadsområdena Sättra och Bomhus, innehållande 737 lägenheter, införsålda sedan tidigare. Köpeskillingen för aktierna uppgick till

367,8 mkr och det totala fastighetsvärdet beräknades till 490,0 mkr.

ENERGIBESPARINGAR

Bolaget genomför om- och nybyggnationer med högre energikrav än vad Boverkets regler för nyproduktion förespråkar. Riktvärdet är 100 kWh/m². Vid ombyggnationer är företagets målsättning att landa på en energianvändning på 80 kWh/m² och vid nyproduktion 60–65 kWh/m². Energibesparande åtgärder vid ombyggnationer avser bland annat återvinning av ventilation, lågenergifönster, isolering av tak och fasad samt byte av radiator-termostater.

Uppföljning och analys av energi- och vattenanvändningen i byggnaderna har gjorts kontinuerligt under året med medföljande justeringar av styr-, värme- och ventilationssystem.



Nytt arbetssätt

Flytten av fem områdeskontor samt bolagets huvudkontor till nya lokaler, som skedde i september, och därmed en övergång till aktivitetsbaserat arbetssätt kommer att innebära stora möjligheter, men också stora utmaningar. Med ett aktivitetsbaserat kontor menas att ingen har sitt eget fasta kontorsrum, utan medarbetarna väljer arbetsplats utifrån behovet just för stunden. Syftet med förändringen är att tillskapa ökade möjligheter för samarbete och samverkan, och därmed öka effektiviteten. För hyresgästerna kommer förändringen att märkas i en betydligt mer välkomnande kundtyta, med helt andra förutsättningar att visa kunderna hur de kan påverka sitt boende. Den ökade digitaliseringen som är en av de viktigare förändringarna vid flytten kommer att öka effektiviteten och, tillsammans med övergången till central felanmälan, frigöra tid som kan läggas på yttre skötsel och förbättrad utemiljö.

Fastighetsbeståndet

Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar 14 445 bostadslägenheter (15 165), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 094 260 kvadratmeter (1 146 213). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare var 20 489 st (21 357).

Intäkter

Nettoomsättningen för 2015 uppgick till 1 066,1 mkr (1 083,5). Hyresförhandlingarna för 2015 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen

innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 1,15 procent från 1 mars 2015, motsvarande en intäktsförstärkning med 9,3 mkr.

Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 15,5 mkr (15,3). Av hyresintäkterna utgör bostadshyrorna 84,8 procent (85,1).

Kostnader

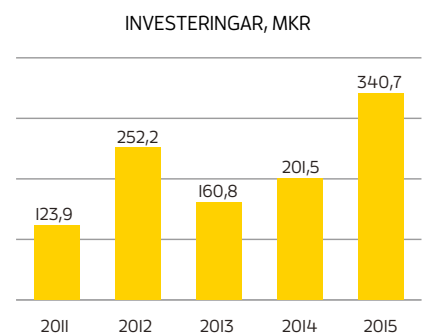
De samlade fastighetskostnaderna uppgick till 789,1 mkr (815,0). Driftkostnaderna utgör 448,3 mkr (451,6) och underhållskostnaderna 147,7 mkr (168,8). Uthyrningen har gått bra under året och endast 30 (28) lägenheter är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,8 procent (99,8). En fortsatt gynnsam räntenivå, försäljning av aktier i dotterdotterbolag tillsammans med en mycket god uthyrning har möjliggjort bibehållandet av en god underhållsnivå under året.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 340,7 mkr (201,5). Förutom standardförbättringar i samband med underhållsätgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Nyproduktion vård- och omsorgsboende i stadsdelen Gävle Strand
- Påbörjande av nyproduktion på Almvägen
- Omfattande insatser i stadsdelsförnyelseprojekt i områdena Sättra och Nordost
- Utemiljöinsatser i stadsdelen Andersberg
- Stamrust- och ytskiktinsatser

» Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. «



Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 368,9 mkr (1,4). Merparten av de finansiella intäkterna (367,8 mkr) hänför sig till genomförd aktieöverlåtelse av Vinteräpplet Fastighets AB.

Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy. Årets räntekostnader uppgår till 87,8 mkr (103,3).

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 2016 ökar bolagets räntekostnader med 7,3 mkr på helårsbasis.

FINANSIERINGSRISK är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Lånepportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 3,34 år (2,29) och genomsnittlig tid för förfall 3,49 år (2,49).

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 56,5 mkr (99,7).

Säkerheter

95,8 procent (96,5) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 4,2 procent (3,5) har pantbrev som säkerhet.

Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för räntebidrag och finansiella intäkter) uppgår till -281,1 mkr (102,0). Låneskulden är 2 375 mkr (2 825). Antal lån är vid årsskiftet 26 st. (31).

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

2016 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 7,2 mdr.

Soliditet

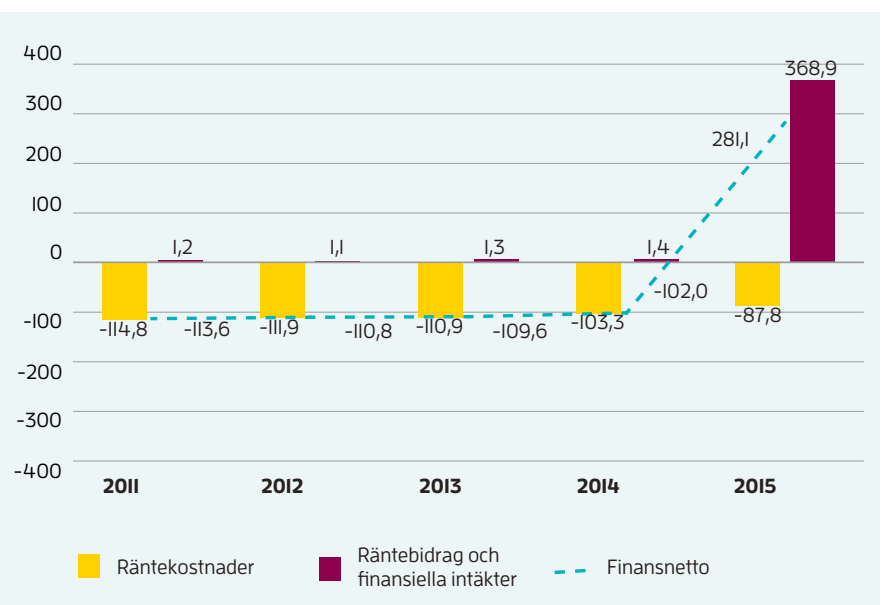
Bolagets synliga soliditet uppgick till 33,5 procent (26,2).

Likviditet

Årets investeringar på 340,7 mkr (201,5) har finansierats med eget kassaflöde. De likvida medlen uppgick till 0,01 mkr (0,01).

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 180,3 mkr (204,5). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 461,4 mkr (102,6). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var -281,1 mkr (102,0).



Utsikter för 2016

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 2016 är bättre. Under det kommande året kommer flera projekt, med beräknat färdigställande under 2017, att påbörjas.

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

Förnyelse av stadsdelar är en av bolagets huvuduppgifter och takten i förnyelsen måste öka. Under året kommer bolaget att fortsätta förnyelsen av Östra Sätra och Nordost.

Ägardirektiv för perioden 2016 till 2019 fastställdes i juni 2015. 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 2016 uppgår till 5,0 procent direktavkastning, vilket beräknas motsvara ett resultat på ca 77 mkr före poster av engångskaraktär. Kravet enligt bolagets ägardirektiv är att nyproducera minst 150 lägenheter per år.

Bolaget yrkade inför hyresförhandlingarna en hyresökning med 1,8 procent från 1 mars 2016.

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.

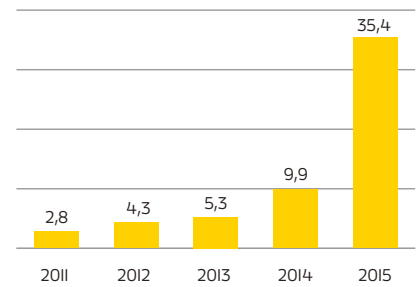
FÖRSÄKRINGSRELATERADE

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.

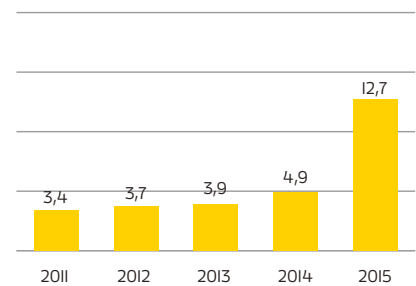
TEKNISKA

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.

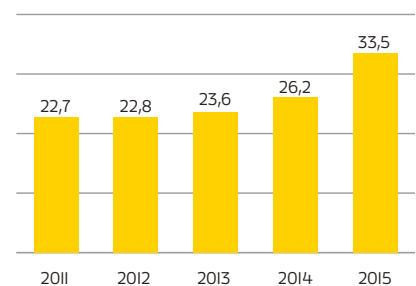
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



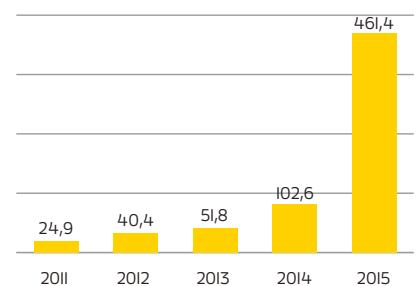
AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %



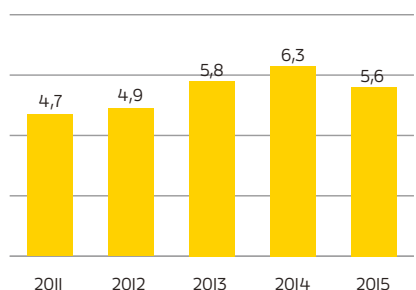
SOLIDITET, %



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MKR



DIREKTAVKASTNING, %



Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

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

Miljö

Under 2015 har bolaget haft ett fortsatt miljöfokus på att nå uppsatta mål i Gävle kommuns Miljöstrategiska program. Inom målområdet energi har Gavlegårdarna tagit fram en energiplan som kopplar till de övergripande målen i Gävle kommuns energiplan. Energiplanen är ett dokument som beskriver åtgärder och rutiner av energieffektiviseringsarbete i bolagets hus ur ett optimeringsperspektiv. Bland annat har rumsgivare monterats i samtliga lägenheter vilket innebär att det finns möjlighet att kontrollera och styra till rätt temperatur i respektive lägenhet.

Inom målområdet konsumtion och avfall har ett nytt avtal för hämtning av källsorterat hushållsavfall tecknats med Gästrike Återvinnare. I det nya avtalet ställs krav på att entreprenörens fordon ska uppfylla miljöklass Euro 6 och drivas med gas eller el innebärande en väsentlig minskning av koldioxidutsläpp inom Gävle kommun. Under året har bolaget även börjat testa att samla in småel och textil med gott resultat. När det gäller egna transporter har bolaget fortsatt arbetet med att byta ut dieselbilar mot bilar drivna av el- och gas. Av bolagets bilar drivs 62 procent av förnyelsebart bränsle. Målet är att samtliga fordon ska drivas med förnyelsebart bränsle 2020. Under året har det även varit ett utökat och positivt samarbete med

övriga bolag och förvaltningar, i Gävle kommun, för att nå gemensamma mål i det Miljöstrategiska programmet.

Personal – attraktiv arbetsgivare

Året har präglats av aktiviteter inför flytt till nytt gemensamt aktivitetsbaserat kontor. Ett 50-tal medarbetare har under våren arbetat med att planera och förbereda inför flytten. Att vi känner arbetsglädje och att det vi utråder är meningsfullt är målet för medarbetarperspektivet i styrkortet. En hög delaktighet och påverkansmöjlighet för anställda medför i slutändan en god servicegrad gentemot våra kunder. Att arbetssättet förändras gör det enklare för alla medarbetare, att kunna anpassa sig till en föränderlig omvärld och klara av det uppdrag som ett allmännyttigt bolag har. I september gick flyttlassen från huvudkontor och områdeskontor och nu utgår tre fjärdedelar av personalen från kontoret i Hemsta. I medarbetarundersökningen som genomfördes i slutet av året bekräftas att, trots att resultatet sjönk, bolaget fortfarande befinner sig i zonen för förändringskraft. Det är något att vara stolt över!

Under året har bolaget rekryterat medarbetare till enheten för fastighetsunderhåll, administration samt till chefstjänster. Samtliga utannonserade tjänster får många sökanden vilket tyder på ett gott arbetsgivarvarumärke.

Händelser efter balansdagen

Hyresförhandlingarna för 2016 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 0,65 procent från 1

mars 2016, motsvarande en intäktsförstärkning med 5,1 mkr.

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	639 265 887
Årets vinst	444 296 457
	1 083 562 344

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	
320,51 kr per aktie	10 000 000
I ny räkning balanseras	1 073 562 344

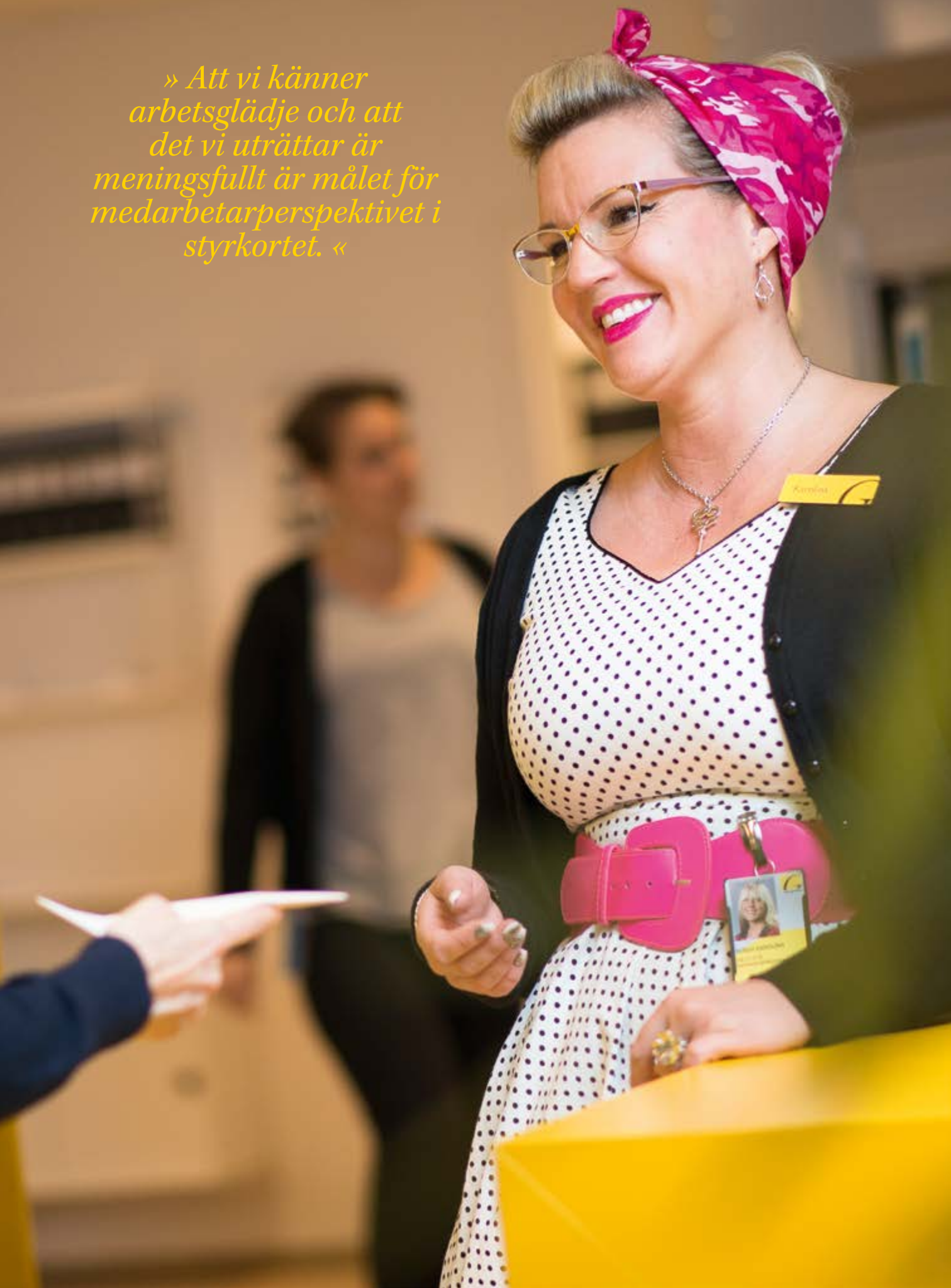
Under 2015 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 470 tkr. Transaktionen har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 470 tkr (800).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 33,5 till 33,3 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.

*» Att vi känner
arbetsglädje och att
det vi uträttar är
meningsfullt är målet för
medarbetarperspektivet i
styrkortet. «*



Bolagsstyrningsrapport 2015

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 2015.

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 kokvrå till 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 647 kr och 2 258 kr per m² och år. 48 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 företrädare. 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 22 nyproducerade lägenheter (Andersberg och Valbo). Bolaget arbetar intensivt med att bygga upp en projektportfölj med möjliga nyproduktionsprojekt.

I stadsdelen Hemsta har bolaget erhållit en ny detaljplan som möjliggör nyproduktion av lägenheter. Bolaget har tecknat ett markanvisningsavtal i stadsdelen Sörby med en pågående planprocess som ger möjligheter att producera ytterligare 130 lägenheter. Bolaget har även ansökt om ny detaljplan i stadsdelen Öster som ger genomförbarhet i om- och nyproduktion av lägenheter.

För den tidigare inköpta Läkeroltomten har gestaltungsarkitekt upphandlats för det fortsatta arbetet med detaljplanering. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 148 mkr.

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

Årets nyproduktion är marginell, 22 lägenheter. Årets försäljningar av 737 lägenheter har skett 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 fortsatte nyproduktionen av ett särskilt boende på Gävle Strand. Fastigheten kommer att innehålla 70 nya platser. I årets kundundersökning svarade över 90 procent av hyresgästerna att man upplevde tillgängligheten som god eller mycket god.

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

För att skapa trygga och trivsamma bostadsområden arbetar bolaget med trygghetsfrågor och bostadssociala frågor inom många områden. I samarbete med Socialtjänsten bedrivs exempelvis 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 kommu-

nens 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. Bolaget har ett fastställt miljöprogram som innehåller mål och aktiviteter inom miljöområdet. Målen i det miljöstrategiska programmet sammanställs, i koncernen, i ett årligt miljöbokslut. Bolaget uppfyller satta mål.

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.

Under 2015 har 737 lägenheter försålts genom bolagsöverlåtelse. Med föregående års försäljning inräknad har bolaget försålt 923 lägenheter under en tvåårsperiod.

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 inte avkastningskravet för året. Direktavkastningen uppgick till 5,6 procent. En stor anledning till att avkastningskravet inte uppfylldes är att marknadens avkastningskrav på bostäder kraftigt har sänkts under året med höjda marknadsvärden som följd. Bolaget har uppfyllt avkastningskravet de senaste åren.

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

Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 10 mkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.

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

Styrelsens och verkställande direktörens arbete

Efter verksamhetsårets utgång kommer en utvärdering av styrelsens och VDs arbete att ske. Utvärderingen sker i egen regi och kommer att utgöra grund för arbetet med ständiga förbättringar och också ge svar på om särskilda utbildningsinsatser behöver göras.

Styrelsearbetet

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tio tillfällen. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 82,9 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. 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 2015 noterades en brist och ett flertal förbättringsområden. Arbetet med att åtgärda dessa avvikelser har redan påbörjats. Ledningsgruppen anser 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 AB.

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

Ärenden till kommunfullmäktige för yttrande

Kommunfullmäktige beslutade den 23 februari att godkänna försäljning av 737 lägenheter genom överlåtelse av aktierna i dotterdotterbolaget Vinteräppet Fastighets AB. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisorer.

» Uthyrningsläget är mycket gott, vakansgraden uppgår till mindre än 1 procent. «

Ekonomiska sammmanställningar

Resultaträkningar

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2, 3, 8	1 029 125	1 052 551	1 029 125	1 052 551
Övriga förvaltningsintäkter	2	36 986	30 938	36 986	30 938
Summa nettoomsättning	2	1 066 111	1 083 489	1 066 111	1 083 489
FASTIGHETSKOSTNADER					
Driftkostnader	4, 5, 13	-453 422	-451 599	-453 422	-451 599
Underhållskostnader		-147 710	-168 776	-147 710	-168 776
Fastighetsskatt		-23 148	-22 508	-23 148	-22 508
Avskrivningar	13	-163 135	-172 151	-163 135	-172 151
Summa fastighetskostnader		-787 415	-815 035	-787 415	-815 035
Bruttoresultat		278 696	268 455	278 696	268 455
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER					
Avskrivningar administration	13	-1 693	-952	-1 693	-952
Övrigt	5, 6, 7	-96 739	-62 967	-96 739	-62 967
Rörelseresultat		180 264	204 536	180 264	204 536
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	12	367 769	-	367 769	-
Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter		1 091	1 387	1 091	1 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-87 764	-103 343	-87 764	-103 343
Summa resultat från finansiella investeringar		281 099	-101 952	281 099	-101 953
Resultat efter finansiella poster		461 363	102 584	461 363	102 583
SKATTER					
Skatt på årets resultat	11	-8 563	1 397	-6 297	1 397
Bokslutsdispositioner	21	-470	-109 200	-10 770	-109 200
Årets vinst		452 330	-5 219	444 296	-5 220

Balansräkningar

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar		-	-	-	-
Byggnader och mark	14	13 952	15 426	13 952	15 426
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	14, 16	3 802 755	4 012 995	3 802 755	4 012 995
Inventarier	14	24 615	9 940	24 615	9 940
Pågående ny- och ombyggnader	15	333 232	67 674	333 232	67 674
Summa materiella anläggningstillgångar		4 174 554	4 106 034	4 174 554	4 106 034
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	100	100
Fordringar hos koncernföretag		-	-	-	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	751	751	751	751
Andra långfristiga fordringar	19	83	219	83	219
Uppskjutna skattefordringar	20	2 999	4 654	5 265	4 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 833	5 623	6 199	5 823
Summa anläggningstillgångar		4 178 387	4 111 658	4 180 753	4 111 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar		-	-	-	-
Hyses- och kundfordringar		2 945	3 908	2 945	3 908
Fordringar hos koncernföretag			26	367 769	26
Övriga kortfristiga fordringar		3 677	4 654	3 677	4 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	957	4 133	957	4 133
Summa kortfristiga fordringar		7 579	12 721	375 348	12 721
KASSA OCH BANK	23	125	236	6	12
Summa omsättningstillgångar		7 704	12 957	375 353	12 733
Summa tillgångar		4 186 091	4 124 614	4 556 106	4 124 590

Eget kapital och skulder

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital (31 200 aktier)		312 000	312 000	312 000	312 000
Uppskrivningsfond	24	40 858	42 125	40 858	42 125
Reservfond		80 000	80 000	80 000	80 000
Summa bundet eget kapital		432 858	434 125	432 858	434 125
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserat resultat		639 285	653 241	639 266	653 219
Årets resultat		452 330	-5 219	444 296	-5 220
Summa fritt eget kapital		1 091 615	648 023	1 083 562	647 999
Summa eget kapital		1 524 474	1 082 147	1 516 421	1 082 124
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	25	-	-	10 300	-
Summa obeskattade reserver		-	-	10 300	-
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
	26				
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	27	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun, räntebärande		2 275 000	2 275 000	2 275 000	2 275 000
Summa långfristiga skulder		2 375 000	2 825 000	2 375 000	2 825 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Checkräkningskredit Gävle kommun	28	43 535	313	43 535	313
Leverantörsskulder		102 843	66 278	102 843	66 278
Skulder till koncernföretag		24 758	36 484	392 527	36 484
Aktuella skatteskulder		6 908	1	6 908	-
Övriga kortfristiga skulder		18 481	18 954	18 481	18 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	90 092	95 438	90 092	95 438
Summa kortfristiga skulder		286 617	217 467	654 386	217 466
Summa eget kapital och skulder		4 186 091	4 124 614	4 556 106	4 124 590
Ställda säkerheter	27	112 182	112 182	112 182	112 182
ANSVARSFÖRBINDELSER					
Fastigo	7	1 467	1 428	1 467	1 428

Koncernens förändringar i eget kapital

(TKR)	NOT	AKTIE-KAPITAL	RESERV-FOND	UPPSKRIV-NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2014		312 000	80 000	43 391	553 575	988 966
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt 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	42 124	648 023	1 082 147
Förändring uppskrivningsfond	24	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Aktieägartillskott		-	-	-	-	-
Försäljning dotterbolag					-4	-4
Årets resultat		-	-	-	452 330	452 330
Eget kapital 2015-12-31		312 000	80 000	40 858	1 091 615	1 524 474

Moderbolagets förändringar i eget kapital i Tkr

(TKR)	NOT	AKTIE-KAPITAL	RESERV-FOND	UPPSKRIV-NINGSFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2014		312 000	80 000	43 391	553 553	988 944
Förändring uppskrivningsfond	24	-	-	-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	42 124	648 000	1 082 124
Förändring uppskrivningsfond	24	-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Aktieägartillskott		-	-	-	-	-
Årets resultat		-	-	-	444 296	444 296
Eget kapital 2015-12-31		312 000	80 000	40 858	1 083 563	1 516 421

Kassaflödesanalyser

(TKR)	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster		180 264	204 536	180 264	204 535
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		162 973	167 092	162 973	167 092
Ränteintäkter	30	1 091	1 387	1 091	1 386
Inkomstskatt		-6 908	-616	-6 908	-616
Resultat från övriga värdepapper		4	4	4	4
Räntekostnader		-87 764	-103 343	-87 764	-103 343
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		249 660	269 060	249 660	269 060
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		5 141	49 071	-362 628	49 071
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		69 150	-8 977	436 920	-8 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		323 951	309 154	323 952	309 153
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-340 709	-201 481	-340 709	-201 481
Sålda materiella anläggningstillgångar		109 217	52 990	109 217	52 990
Avyttring andelar i dotterföretag		367 769	-	367 869	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		136 277	-148 491	136 377	-148 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		135	138	135	138
Upptagna lån(+)/amortering(-)		-450 000	-150 000	-450 000	-150 000
Lämnat koncernbidrag		-474	-109 200	-470	-109 200
Aktieägartillskott		-	108 400	-	108 400
Utdelning enligt stämmobeslut		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-460 339	-160 662	-460 335	-160 662
ÅRETS KASSAFLÖDE		-III	I	-6	0
Likvida medel vid årets början		236	235	12	12
Likvida medel vid årets slut	23	125	236	6	12

Noter – gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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 (850 000) 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

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösttalet 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 4,75–7,00 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. Upplysningar lämnas i årsredovisningen om väsentliga

händelser efter balansdagen som inte beaktas när resultat- och balansräkning fastställs. Endast sådana händelser som bekräftar förhållanden som förelåg på balansdagen beaktas vid räkningarnas fastställande.

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

Moderbolag

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Bostäder	882 853	907 027	882 853	907 027
Lokaler	137 998	137 148	137 998	137 148
Garage	18 319	18 307	18 319	18 307
Parkeringsplatser	4 806	4 964	4 806	4 964
Övrigt	649	419	649	419
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-7 282	-6 998	-7 282	-6 998
Lokaler	-3 052	-3 487	-3 052	-3 487
Garage	-1 860	-1 730	-1 860	-1 730
Parkeringsplatser	-1 093	-1 232	-1 093	-1 232
Avgår hyresrabatter	-2 213	-1 868	-2 213	-1 868
Summa	1 029 125	1 052 551	1 029 125	1 052 551
I övriga förvaltningsintäkter ingår intäkter från:				
Internetavgifter och IP-telefoni	-	1	-	1
Tillvalsavgifter	5 427	4 815	5 427	4 815
Ersättningar för skador	3 305	3 582	3 305	3 582
Kommunala och statliga bidrag	93	587	93	587
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier	16 536	8 865	16 536	8 865
Uthyrning bredbands- och Kabel-TVnät	7 355	7 901	7 355	7 901
Övrigt	4 269	5 188	4 269	5 188
Summa	36 985	30 939	36 985	30 939
Summa nettoomsättning	1 066 111	1 083 489	1 066 111	1 083 489

Not 3. Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, garage och p-platser	873 815	919 191	873 815	919 191
Förfaller till betalning inom ett år lokaler	36 620	43 336	36 620	43 336
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år lokaler	56 901	64 912	56 901	64 912
Förfaller till betalning senare än fem år lokaler	626 826	676 325	626 826	676 325
Summa	1 594 162	1 703 764	1 594 162	1 703 764

Av totala antalet lokaler, 1105st (1103) hyrs 48 st (48) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 139 mkr (138) ingår Gävle kommun med 81 mkr (81).

Not 4. Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	-76 447	-82 664	-76 447	-82 664
Reparationer	-71 781	-78 050	-71 781	-78 050
Förbrukning	-89 089	-89 255	-89 089	-89 255
Uppvärmning	-129 793	-123 822	-129 793	-123 822
Lokal administration	-38 287	-40 954	-38 287	-40 954
Markavgifter	-434	-488	-434	-488
Övriga driftkostnader	-42 512	-33 513	-42 512	-33 513
Avskrivningar driftkostnader	-5 080	-2 855	-5 080	-2 855
Summa driftkostnader	-453 422	-451 599	-453 422	-451 599

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 331 mkr (318) varav 50 mkr beräknas förbrukas under 2016.

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

Medeltal anställda Moderbolaget

Bolaget har 183 (183) i medelantal anställda varav 51 (53) är kvinnor.

	2015		2014	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:				
Styrelseledamöter	7	4	9	7
Verkställande direktör och andraledande befattningshavare	7	4	6	4

	Moderbolaget	
	2015	2014
Sjukfrånvaro:		
Total sjukfrånvaro	3,6%	2,5 %
långtidssjukfrånvaro	2,9%	1,4 %
sjukfrånvaro för män	2,2%	2,1 %
sjukfrånvaro för kvinnor	7,2%	3,8 %
anställda <29 år	1,5%	0,4 %
anställda 30-49 år	4,0%	2,8 %
anställda 50 år-	3,6%	2,4 %

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 2 537 tkr (2 551). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån preliminärt till 153 procent (148). 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	
	2015	2014
Styrelsen och verkställande direktören	3 224	3 204
Övriga anställda	72 657	72 013
Totala löner och ersättningar	75 881	75 217
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 883	23 386
Pensionskostnader (varav för VD 354 tkr (569))	4 161	4 737
Totala sociala avgifter och pensionskostnader	28 045	28 123
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	103 925	103 340

Not 6. Ersättning till revisorerna

	Moderbolaget	
	2015	2014
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	168	176
Skatterådgivning	13	-
Andra uppdrag	13	40
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	163	163
Summa	356	379

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 förädlas 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	
	2015	2014
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	138 803	133 260
Försäljning	16 218	16 730
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD		
Ansvarsförbindelser Fastigo	45	44

Övrigt

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

Not 8. Förvaltningsfastigheter

	Moderbolaget	
	2015	2014
Hysesintäkter	1 023 427	1 047 210
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-867 348	-907 533
Summa	156 079	139 677

Förvaltningsfastigheternas värde enligt intern värderingsmetod uppgår på balansdagen till ca 7,2 miljarder kr.

Not 9. Resultat från övriga värdepapper och anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2015	2014
Utdelning HBV	4	4

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2015	2014
Räntekostnader	-77 798	-103 343
Övriga finansiella kostnader	-9 966	-
Summa	-87 764	-103 343

Not II. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skattekostnad	-6 908	-616	-6 908	-616
Uppskjuten skatt	-1 655	2 013	611	2 013
Summa	-8 563	1 397	-6 297	1 397

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
	2015	2015	2014	2014
Koncern				
Resultat före skatt	-	460 893	-	-6 617
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-101 396	22,0 %	1 456
Ej avdragsgilla kostnader	22,0 %	-982	22,0 %	-1 361
Ej skattepliktiga intäkter	22,0 %	100 581	22,0 %	9 059
Ökning av underskottsavdrag	22,0 %	-	22,0 %	-127
Skatt hänförlig till tidigare år	22,0 %	-	22,0 %	-616
Skillnad avskrivning redovisning skatt	22,0 %	-7 377	22,0 %	-9 027
Temporära skillnader anläggnings- tillgångar	22,0 %	611	22,0 %	2 013
Redovisad effektiv skatt		-8 563		1 397

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
	2015	2015	2014	2014
Moderbolag				
Resultat före skatt	-	450 593	-	-6 617
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-99 130	22,0 %	1 456
Ej avdragsgilla kostnader	22,0 %	-982	22,0 %	-1 361
Ej skattepliktiga intäkter	22,0 %	100 581	22,0 %	9 059
Ökning av underskottsavdrag	22,0 %	-	22,0 %	-127
Skatt hänförlig till tidigare år	22,0 %	-	22,0 %	-616
Skillnad avskrivning redovisning skatt	22,0 %	-7 377	22,0 %	-9 027
Temporära skillnader anläggnings- tillgångar	22,0 %	611	22,0 %	2 013
Redovisad effektiv skatt		-6 297		1 397

Not I2. Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Utdelningar från dotterföretag	367 769	-
Summa	367 769	-

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

	Moderbolaget	
	2015	2014
Byggnader	1 855	1 621
Förvaltningsfastigheter	155 755	165 344
Markanläggningar	23	235
Markanläggningar förvaltningsfastigheter	5 290	4 952
Inventarier central administration och försäljning	1 693	952
Inventarier driftkostnader	5 080	2 855
Totalt årets avskrivningar	169 908	175 957

Not 14. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden byggnader	48 226	48 226	48 226	48 226
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	5 780 037	5 801 592	5 780 037	5 801 592
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	50 317	124 128	50 317	124 128
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-	-54 672	-	-54 672
Utrangering förvaltningsfastigheter	-16 712	-29 333	-16 712	-29 333
Försäljning förvaltningsfastigheter	-149 798	-61 679	-149 798	-61 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	5 712 070	5 828 262	5 712 070	5 828 262
Ingående avskrivningar byggnader	-33 565	-31 945	-33 565	-31 945
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-2 167 379	-2 053 540	-2 167 379	-2 053 540
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	58 331	18 455	58 331	18 455
Utrangering förvaltningsfastigheter	10 810	15 092	10 810	15 092
Avskrivning byggnader	-1 855	-1 621	-1 855	-1 621
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-144 222	-147 386	-144 222	-147 386
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 277 881	-2 200 944	-2 277 881	-2 200 944
Ingående uppskrivningar förvaltningsfastigheter	347 891	368 344	347 891	368 344
Årets förändringar				
Försäljningar	-4 905	-	-4 905	-
Utrangeringar	-2 091	-2 005	-2 091	-2 005
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-16 519	-18 448	-16 519	-18 448
Utgående ackumulerade uppskrivningar byggnader	324 375	347 891	324 375	347 891
Ingående nedskrivning byggnad	-2 086	-2 195	-2 086	-2 195
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-371 086	-387 709	-371 086	-387 709

Forts. not 14	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Årets förändringar				
Försäljningar förvaltningsfastigheter	5 189	-	5 189	-
Utrangering förvaltningsfastigheter	-	488	-	488
Avskrivning på nedskrivet belopp - byggnad	109	109	109	109
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	14 566	16 134	14 566	16 134
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader	-353 309	-373 173	-353 309	-373 173
Utgående restvärde byggnader enligt plan	3 405 256	3 602 037	3 405 256	3 602 037
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 692	4 692	4 692	4 692
Ingående anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	113 791	97 963	113 791	97 963
Tidigare erhållna statliga stöd förvaltningsfastigheter	-	-925	-	-925
Årets förändringar				
Investeringar förvaltningsfastigheter	2 281	16 753	2 281	16 753
Utrangering förvaltningsfastigheter	-1 700	-	-1 700	-
Försäljning förvaltningsfastigheter	-4 40	-	-4 40	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning	118 623	118 483	118 623	118 483
Ingående avskrivningar byggnader	-2 019	-1 784	-2 019	-1 784
Ingående avskrivningar förvaltningsfastigheter	-57 539	-52 587	-57 539	-52 587
Årets förändringar				
Avskrivningar byggnader	-235	-235	-235	-235
Försäljning förvaltningsfastigheter	424	-	424	-
Avskrivning förvaltningsfastigheter	-5 290	-4 952	-5 290	-4 952
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-64 658	-59 558	-64 658	-59 558
Ingående nedskrivning markanläggning förvaltningsfastigheter	-34	-39	-34	-39
Årets förändringar				
Avskrivning på nedskrivet belopp - förvaltningsfastigheter	4	4	4	4
Utgående ackumulerade nedskrivningar markanläggningar	-30	-35	-30	-35
Utgående restvärde markanläggningar enligt plan	53 936	58 891	53 936	58 891
Mark				
Ingående anskaffningsvärde mark, byggnader	178	190	178	190
Ingående anskaffningsvärde mark, förvaltningsfastigheter	317 941	310 524	317 941	310 524
Årets förändringar				
Investering mark, byggnader	147	-	147	-

Forts. not 14	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Försäljning mark, byggnader	-	-12	-	-12
Investeringar förvaltningsfastigheter	352	8 306	352	8 306
Försäljning förvaltningsfastigheter	-7 497	-890	-7 497	-890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	311 122	318 119	311 122	318 119
Ingående uppskrivning mark förvaltningsfastigheter	49 824	49 824	49 824	49 824
Försäljning förvaltningsfastigheter	-2 980	-	-2 980	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	46 844	49 824	46 844	49 824
Ingående nedskrivning förvaltningsfastigheter	-449	-449	-449	-449
Utgående ackumulerade nedskrivningar mark	-449	-449	-449	-449
Utgående restvärde mark enligt plan	357 516	367 493	357 516	367 493
Summa förvaltningsfastigheter och byggnader inklusive mark	3 816 707	4 028 418	3 816 707	4 028 418
Varav summa byggnader inklusive mark	13 952	15 426	13 952	15 426
Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	54 770	53 050	54 770	53 050
Årets förändringar				
Investeringar	22 053	6 174	22 053	6 174
Försäljning och utträngning	-15 344	-4 454	-15 344	-4 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 480	54 770	61 480	54 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 831	-45 478	-44 831	-45 478
Årets förändring				
Avskrivning	-6 773	-3 806	-6 773	-3 806
Försäljning och utträngning	14 739	4 454	14 739	4 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 865	-44 831	-36 865	-44 831
Utgående restvärde enligt plan	24 615	9 940	24 615	9 940
Taxeringsvärden byggnader	14 991	14 991	14 991	14 991
Taxeringsvärden mark	4 529	4 529	4 529	4 529
Taxeringsvärden byggnader förvaltningsfastigheter	4 225 755	4 304 238	4 225 755	4 304 238
Taxeringsvärden mark förvaltningsfastigheter	1406 386	1362 243	1406 386	1362 243
Taxeringsvärden totalt	5 651 661	5 686 001	5 651 661	5 686 001

Not 15. Pågående ny- och ombyggnader

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående nedlagda kostnader	67 674	21 554
Under året nedlagda kostnader	318 656	195 307
Under året genomförda omfördelningar	-53 098	-149 187
Utgående nedlagda kostnader	333 232	67 674

Not 16. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	6 734 000	6 357 000	6 734 000	6 357 000
Vid årets slut	7 158 000	6 734 000	7 158 000	6 734 000

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 företagens verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2016 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Något nedskrivningsbehov för AB Gavlegårdarna för 2015 finns ej.

Not 17. Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Andelar i dotterföretag				
Gavlegårdarna Förvaltnings AB, org.nr 556771-0537	-	-	100	100
Summa andelar i dotterföretag	-	-	100	100

Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
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	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden billån	219	357	219	357
Avgående amorteringar o lösen	-135	-138	-135	-138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83	219	83	219

Not 20. Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncern 2014			
Byggnader	3 602 037	3 597 344	-4 693
Markanläggningar	58 890	58 925	35
Underhåll och bostadslånepost	-	19 707	19 707
Övrigt	-	6 105	6 105
Total	3 660 927	3 682 081	21 154
Koncern 2015			
Byggnader	3 405 256	3 405 180	-76
Markanläggningar	53 936	55 637	1 701
Underhåll och bostadslånepost	-	18 109	18 109
Obeskattade reserver	-10 300	-	-10 300
Övrigt	-	4 197	4 197
Total	3 448 892	3 483 123	13 631
Moderbolag 2014			
Byggnader	3 602 037	3 597 344	-4 693
Markanläggningar	58 890	58 925	35
Underhåll och bostadslånepost	-	19 707	19 707
Övrigt	-	6 105	6 105
Total	3 660 927	3 682 081	21 154
Moderbolag 2015			
Byggnader	3 405 256	3 405 180	-76
Markanläggningar	53 936	55 637	1 701
Underhåll och bostadslånepost	-	18 109	18 109
Övrigt	-	4 197	4 197
Total	3 459 192	3 483 123	23 931

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr, utan motsvarande aktivering av underskottsavdrag

Forts. not 20	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader	-17	-1 032	-17	-1 032
Obeskattade reserver	-2 266	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-2 283	-1 032	-17	-1 032
Uppskjutna skattefordringar				
Markanläggningar	374	7	374	7
Underhålls- och bostadslånepost	3 984	4 336	3 984	4 336
Övrigt	924	1 343	924	1 343
Summa uppskjutna skattefordringar	5 282	5 686	5 282	5 686
Uppskjuten skattefordran(+)/skatteskuld(-), netto	2 999	4 654	5 265	4 654

Not 21. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2015	2014
Lämnat koncernbidrag	470	109 200
Avsättning till periodiseringsfond	10 300	-
Summa	10 770	109 200

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fordran fastighetsförsäljning	-	2 500	-	2 500
Inköp Gävleborg	-	359	-	359
Incit AB	-	778	-	778
Övriga poster	957	496	957	496
Summa	957	4 133	957	4 133

Not 23. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kassamedel	125	236	6	12
Likvida medel	125	236	6	12

Not 24. Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	2015	2014
Uppskrivningsfond		
Ingående saldo	42 125	43 392
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
Utgående saldo	40 858	42 125

Omföringen mellan uppskrivningsfond och fritt eget kapital motsvarar räkenskapsårets planemässiga 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 25. Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2015	2014
Periodiseringsfond	10 300	-
Summa	10 300	0

Not 26. Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen				
Skulder Gävle kommun	950 000	1 525 000	950 000	1 525 000
Summa	950 000	1 525 000	950 000	1 525 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder Gävle kommun	700 000	450 000	700 000	450 000
Summa	700 000	450 000	700 000	450 000

I bolagets skulder ingår 625 000 tkr (750 000), 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 lånet ursprungliga löptid var längre än tolv månader och en överenskomst om förlängning av lånet har träffats med berört kreditinstitut per 31 december 2015. Låneportföljens bruttosnittsränta är per den sista december 2015 2,54 procent (3,26).

Not 27. Ställda säkerheter

	Moderbolaget	
	2015	2014
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	112 182	112 182

Not 28. Checkräkningskredit

	Moderbolaget	
	2015	2014
Beviljat belopp på checkräkningskredit koncernkonto	100 000	100 000

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna räntekostnader	29 935	37 594	29 935	37 594
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 448	8 763	8 448	8 763
Upplupna sociala avgifter	3 379	3 505	3 379	3 505
Upplupen löneskatt	1 233	2 595	1 233	2 595
Förutbetalda hyror	40 962	41 198	40 962	41 198
Upplupen fastighetsskatt	2 107	251	2 107	251
Övriga upplupna entreprenadkostnader	4 027	1 532	4 027	1 532
Summa	90 092	95 438	90 092	95 438

Not 30. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Av- och nedskrivningar	169 908	175 957	169 908	175 957
Realisationsvinst fastigheter och inventarier	-16 536	-8 865	-16 536	-8 865
Realisationsförlust försäljning av fastigheter och inventarier	9 601	-	9 601	-
Summa	162 973	167 092	162 973	167 092

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.

	2015	2014	2013	2012	2011
Avkastning på eget kapital, %	35,4	9,9	5,3	4,3	2,8
Avkastning på totalt kapital, %	12,7	4,9	3,9	3,7	3,4
Soliditet, %	33,5	26,2	23,6	22,8	22,7
Direktavkastning, %	5,6	6,3	5,8	4,9	4,7
Hyror netto, kr/m ²	940	918	897	868	841
Ekonomisk vakansgrad, %	1,5	1,4	1,7	1,8	2,2
Driftkostnader, kr/m ²	498	449	450	451	434
Underhållskostnader, kr/m ²	137	147	163	177	158
Fastighetsskatt, kr/m ²	21	20	20	22	21
Sjukfrånvaro, %	3,6	2,5	2,8	3,0	3,5

Femårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, mkr	1066,1	1 083,5	1 056,8	1 010,4	982,3
Balansomslutning, mkr	4556,1	4 124,6	4 190,4	4 151,9	4 044,0
Antal tillsvidareanställda	183	183	174	186	190
Lägenheter, antal	14 445	15 165	15 348	15 242	15 237
Lägenheter, m ²	943 495	994 906	998 916	991 653	991 390
Lokaler, antal	1105	1103	1101	1098	1094
Lokaler, m ²	150 765	151 307	151 192	148 362	152 173
Bilplatser, antal	4 939	5 089	5 150	5 140	5 005
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	949	930	909	889	865
Hyreshöjning lägenheter, %	1,2	1,6	2,0	2,9	2,4
Hysesintäkter, mkr	1044,6	1067,4	1048,7	1007,2	983,4
Vakanser, mkr	13,3	13,4	14,2	15,2	19,2
Rabatter, mkr	2,2	1,9	3,2	2,5	2,9
Hysesintäkter netto, mkr	1029,1	1052,6	1031,3	989,5	961,3
Driftnetto, mkr	350,2	380,5	332,5	269,4	280,9
Rörelseresultat, mkr	180,3	204,5	161,4	151,2	138,5
Räntebidrag, mkr	-	-	-	-	0,2
Räntekostnader, mkr	87,8	103,3	110,9	111,9	114,8
Utdelning från dotterbolag, mkr	367,8	-	-	-	-
Finansnetto, mkr	-281,1	102,0	109,6	110,8	113,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	461,4	102,6	51,8	40,4	24,9
Investeringar, mkr	340,7	201,5	160,8	252,2	123,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	7 158	6 733	6 354	6 158	5 928
Omflyttningar lägenheter, %	15,7	17,5	21,3	22,3	24,3

Samtliga värden avser moderbolaget.

Styrelsen och revisors undertecknande

Gävle, den 13 april 2016

Per-Åke Fredriksson, Ordförande

Lars-Göran Lundh, Vice ordförande

Ylva Bandmann

Richard Carlsson

Pia Jansson

Lena Lundgren

Ove Vestin

Cathrine Holgersson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2016 KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen 2015

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



Stående från vänster: Richard Carlsson, Patrik Landén, Ylva Bandmann, Torgny Jacobsson, Olle Borgqvist, Fredrik Hellberg, Anders Aldén. Sittande från vänster: Lars-Göran Lundh, Cathrine Holgersson, Per-Åke Fredriksson, Lena Lundgren, Fredrik Hallqvist.



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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-66.

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 2015 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 2015.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att

kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är 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.

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 2016

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

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

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2015. 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 2016-04-13

Gävle 2016-04-13

Mattias Broström

Mimmi Fernqvist

Hampus Forsmark

Björn Frankson

Tage Gardfjell

Kurt Hornborg

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



Vill du bo i Fridhem?

Nu bygger vi 66 lägenheter på Almvägen i idylliska Fridhem. Det blir sju huskroppar med lägenheter i olika storlekar: ettor, tvåor, treor och fyror.

Det grönområde som fanns bakom tidigare bebyggelse på platsen kommer att bevaras och utvecklas ytterligare, samt att husen grupperas runt en allmän park.

Intresserad? Hösten 2016 kommer du att kunna göra en intresseanmälan, så håll utkik på gavlegardarna.se.

Som alltid när det gäller Gavlegårdarnas bostäder måste du vara registrerad i vår bostadskö för att kunna anmäla ditt intresse. Du får en poäng för varje dag och ju fler poäng du samlat desto större chans har du att få den lägenhet du vill.



Registrera dig
i vår kö!

Välkommen!



GAVLEGÅRDARNA