



GAVLEGÅRDARNA



Årsredovisning 2016

Innehållsförteckning

VD har ordet	3
Kort om Gavlegårdarna	4
Förvaltningsberättelse	6
Bolagsstyrningsrapport	14
Ekonomiska sammanställningar	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Koncernens förändringar eget kapital	24
Moderbolagets förändringar eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner	36
Femårsöversikt	37
Styrelsen och revisorers undertecknande	38
Styrelsen 2016	39
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport	43

© AB Gavlegårdarna, 2017

Produktion: Baringo reklam & kommunikation i samarbete med AB Gavlegårdarna

Foto: AB Gavlegårdarna, Albin Bogren, m fl.

Tryck: Gävle Offset AB

3

VD har ordet

/// Vi kan inte förändra världen men vi kan faktiskt göra mycket för att Gävle ska bli Sveriges bästa stad att leva i.



2016 var ett överkligt år på många sätt

Morgonen efter valet i England mailade våra kollegor i Eurhonet och var djupt olyckliga för det som hänt och bad om att få fortsätta vara en del av Eurhonet, vårt europeiska samarbete mellan 35 bostadsbolag i Europa. Självklart är givande Europeiska samarbeten som Eurhonet minst lika viktiga nu som innan Brexit.

Under det gångna året vann Trump valet i USA med bland annat "löftet" om att bygga en mur mot Mexiko. Ett starkt växande "vi och dom" i världen har aldrig lett till annat än krig och konflikter och det är få människor som i sin vardag vill ha något annat än fred och att må bra.

Här hemma i Gävle är vi många som under året skrämts av det som hände i Nice, Berlin och även av händelser i vår egen stad. Men samtidigt måste vi påminna oss själva om allt gott som sker. Vi ser varje dag hur individers och organisationers engagemang kan göra skillnad. Vi som bostadsbolag finns i Gävles alla stadsdelar och vi tycker att det är viktigt att förutom väggar, tak och hus, bidra med aktiviteter i syfte att få de som bor att känna sig trygga och hemma i sitt bostadsområde oavsett bakgrund, kön och ekonomi.

Gävle växer och vi får fler potentiella hyresgäster och företagets mål är att producera fler bostäder under en kommande femårsperiod. Samtidigt ska vi se till att våra nuvarande hyresgäster upplever sina hem som trivsamma genom att vi

renoverar och tar hand om dem. Att trivas innebär inte enbart att fasader, golv, tak och väggar är omhändertagna. Det innebär även att grannar hejar på varandra, hjälper varandra och att det finns en trygghet och vacker miljö att vistas i. Vi fortsätter att satsa på utomhusmiljön och i år 2017, ska det synas och kännas.

Under 2016 har bolaget använt ca 600 miljoner kronor för underhåll och investeringar i befintliga och nya hus – det är mer investeringar än någonsin under våra hundra år!

Vi har ett mål att producera 750 nya hyresrätter till år 2020. Vi byggde 90 nya hem och startade byggandet av ytterligare 440 hyresrätter under året. Så vi är på god väg att uppfylla målet. Bostadsbristen är omfattande i dagens Gävle och just nu bygger vi på; Almvägen, Gävle Strand, gamla Hemköps-tomten i Sörby och Sättra med flera.

Efterfrågan av bostäder är stor men det är viktigt att bygga prisvärt. I och med att vi har möjlighet att använda oss av typen Kombohus har vi kunnat sänka produktionskostnaden med nästan 23 % – det är viktigt då fler ges möjligheten att bo i helt nya bostäder. Nytt kommer aldrig att kunna bli lika billigt som gammalt varför flyttkedjor är viktiga. Vi tittar också vidare på att bygga annorlunda, hur kan man nyttja varje kvadratmeter på bästa sätt? På så sätt kan hyresgästen själv påverka sin livsekonomi utifrån egna behov och drömmar.

Vi ser även fram emot ett nytt spännande projekt på tomten där den gamla Läkerolfabriken ligger. Vi äger tomten och ansvarar för att skapa en stadsdel i Gävle som kommer att stärka kommunens attraktivitet. Vi söker innovativa byggherrar som vill anta utmaningen att skapa en stadsdel där historiken blandas med modernt nytänkande i arkitektur, miljö, funktionalitet och service. Vi ser framför oss kvarter som myllrar av folk som har nära till havet, butiker, service och har möjligheten till bilpooler och andra moderna smarta lösningar.

Under året har vi sett fram emot och skapat förväntningar där siffran 100 spelat stor roll. År 2017 firar vi 100 år som företag, samtidigt som Gävles invånarantal passerar 100 000. När vi tittar i backspeglarna hur företaget har bidragit till samhällsutvecklingen under våra hundra år känner vi stolthet. Det är en härlig känsla att nu drömma om vad vi kan åstadkomma i framtiden.

Gävle fortsätter växa och fler människor vill bygga ett nytt liv i vår stad. Hur möter vi alla dessa människor så de känner sig hemma? Satsningen på en blommande välskött stad är ett bra bidrag.

Vi kan inte förändra världen men vi kan faktiskt göra mycket för att Gävle ska bli Sveriges bästa stad att leva i.

Cathrine Holgersson
VD

4

Kort om
Gavlegårdarna

10 mkr

UTDELNING. Varje år delar vi ut medel till Gävle kommun. Pengarna ska användas till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.



152 kr/m²

UNDERHÅLLSKOSTNADER. Självklart är underhållet av befintliga hem viktigt. Det kan handla om tapetsering och ommålning av lägenheter.

148,4 mkr

STADSELSFÖRNYELSE. Stadsdelar speglar samhällets historiska utveckling men ibland behöver de förnyas utifrån förändrade behov. I bland annat Sättra pågår nu en omfattande förnyelse där just kravet på att behålla områdets karaktär är stort.



71 %

FORDONSPARK. Majoriteten av våra fordon är fossilfria. I Gavlegårdarnas fordonspark finns 29 elbilar och 29 gasbilar. 2020 ska företaget ha en bilpark av servicefordon som till 100 % drivs med förnybart bränsle. Delmålet för 2016 var 65 % och utfallet blev 71 %.

100 st

ÄPPELTRÄD. 100 st skott till landskapsäppelträdet Malmbergs Gylling är nu klara och vi väntar med spänning på tillväxten så att de kan planteras ut om ett-två år. Tänk att våra hyresgäster under lång tid framöver kommer att kunna skörda äpplen runt husknuten.

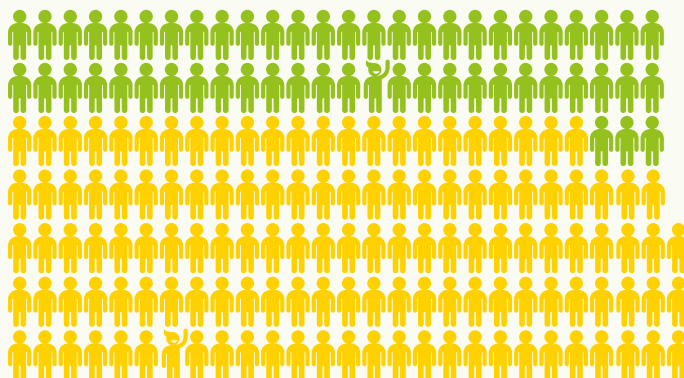


35,7 %

SOLIDITET. Bolagets soliditet har sedan 2012 ökat från 22,8 % och uppgick 2016 till 35,7 %.

198,2 mkr

NYPRODUKTION. Gävle växer och behovet av hem ökar. I bland annat Sättra, Villastaden, Gävle Strand och Sörby bygger vi, eller påbörjar inom kort, byggen av nya lägenheter.



71,3 mkr

REINVESTERINGAR. Fördelningen av företagets medel investeras till stor del i befintliga hus. Stamruster och takbyten är exempel på åtgärder vi gör.

185 medarbetare

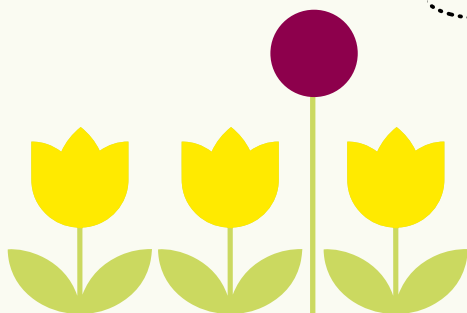
MEDARBETARE. Tänk så många som ryms under ett tak, hemma hos oss på kontoret i Hemsta – 55 kvinnor och 130 män. De flesta arbetar dock dagligen ute hos våra kunder i bostadsområdena.

76,7 %

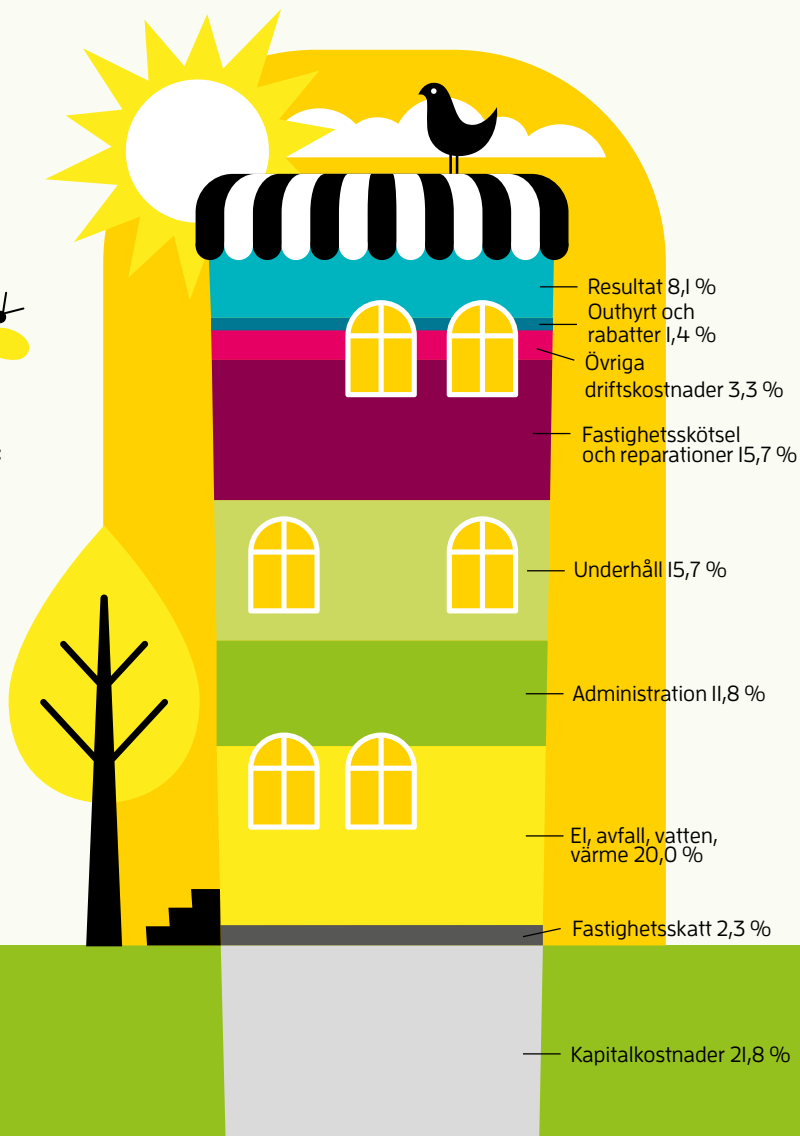
SOCIALT TRYGGHETSINDEX. Vi mäter hyresgästernas upplevelse av trygghet och den är övervägande god. Ibland påverkas vi av olika händelser och företaget sätter alltid hyresgästernas säkerhet främst – både genom dialog och andra åtgärder.

800 000 st

LÖKAR. Låt våren spira! Vår utemiljögrupp har satt 800 000 lökar runt om i alla våra bostadsområden. Vintergäcken tittar upp redan i februari–mars och följs av tre olika sorters krokus. Längre fram i vår kommer narcisser, pärlhyacinter, tulpaner och kejsarkronor. Mellan maj och juni avslutas vårblomningen med tulpaner i orange och den lila kirgislök.

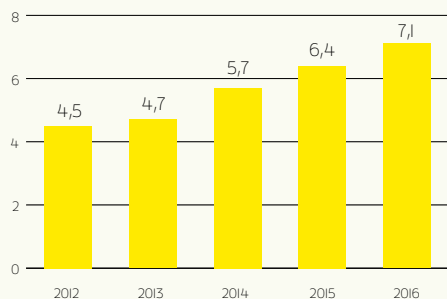


Vad går hyran till?



7,1 år

GENOMSnittLIGT KVARBOENDE. Vi ser en positiv trend i att allt fler under de senaste fem åren väljer att bo kvar i sina hyresrätter under längre tid.



14 394 st

ANTAL LÄGENHETER. Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 14 394 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.

0,2 %

VAKANSGRAD. Det råder bostadsbrist och vakanserna är få. Vi försöker med alla medel att se över vårt bestånd av hyresrätter så att kön minskar och fler får ett hem.

6

Förvaltnings- berättelse



Förvaltningsberättelse 2016

AB Gavlegårdarna 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2016.

Ägarförhållande

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

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

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

Verksamheten

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

Perspektiv

HÅLLBART SAMHÄLLE

Mål

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

KUND

Gavlegårdarna erbjuder trygga, lättillgängliga och välskötta livsmiljöer

EKONOMI

Vi tar ansvar för våra resurser och möjliggör utveckling

MEDARBETARE

Vi känner arbetsglädje och det vi uträttar är meningsfullt



Bolaget har valt att lyfta fram följande utvecklingsområden i den löpande verksamheten:

1. **Stadsdelsförnyelse**
2. **Utemiljö**
3. **Nyproduktion**
4. **Energibesparingar**

Stadsdelsförnyelsen är en av bolagets huvuduppgifter. Förnyelsen av boendemiljöerna i framför allt miljöprogramsområdena fortgår. I nuläget pågår projekt av förnyelsekaraktär i Östra Sättra, Andersberg och Nordost.

Utemiljö är ett annat fokusområde. Arbetet med att nå den långsiktiga målsättningen att "8 av 10 hyresgäster är nöjda med utemiljön" fortgår. En anpassning av förvaltningsorganisationen är ytterligare ett steg mot att nå målpuffyllelse. Andra insatser som ska ge ökad kundnöjdhet när det gäller utemiljön är GIS-kartläggning av skötselzoner, nya former för upphandling, förbättrade skötselansvisningar med mera. Digitalisering, förändrade arbetsätt och fler samarbeten ska

också bidra till en ökad kundnöjdhet. Om bolaget lyckas i arbetet kommer med all sannolikhet också den upplevda tryggheten i bostadsområdena att öka.

Nyproduktionen är ett annat utvecklingsområde. Bolagets projektportföljer i dagsläget ut att kunna svara upp mot ägardirektivets krav på nyproducerade lägenheter.

Utgångspunkten för utvecklingsområdet **energibesparingar** är kommunens miljöstrategiska program. Programmet har för bolaget omsatts i en energiplan som visar på vilka möjligheter som står till buds när det gäller framtida energibesparingar, och vilka investeringar som krävs för att infria de högt ställda målen i programmet.

Fastighetsbeståndet

Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar 14 394 bostadslägenheter (14 445), ett flertal

serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 096 289 kvadratmeter (1 094 260). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare var 20 548 st (20 489).

Intäkter

Nettoomsättningen för 2016 uppgick till 1 050,4 mkr (1 067,5). 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. Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 14,6 mkr (15,5). Av hyresintäkterna utgör bostadshyrorna 84,2 procent (84,8).

Kostnader

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 735,1 mkr (720,1). Driftkostnaderna utgör 543,4 mkr (549,2) och underhållskostnaderna 167,1 mkr (147,7). Uthyrningen har gått bra under året och endast 35 (30) lägenheter är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,8 procent (99,8). En fortsatt gynnsam räntenivå, varmare klimat än normalt tillsammans med en mycket god uthyrning har möjliggjort bibehållandet av en god underhållsnivå under året.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 417,9 mkr (340,7). Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Färdigställande av vård- och omsorgsboende i stadsdelen Gävle Strand
- Påbörjad nyproduktion av nästa etapp bostäder på Gävle Strand

- Fortsatt nyproduktion på Almvägen i stadsdelen Fridhem
- Färdigställande av gruppboende i Forsbacka
- Omfattande insatser i stadsdelsförnyelseprojekt i områdena Sättra och Nordost
- Utemiljöinsatser i stadsdelen Andersberg
- Stamrust- och ytskiiktsinsatser

Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 0,8 mkr (368,9). Merparten av de finansiella intäkterna för år 2015 (367,8 mkr) härrör sig till genomförd aktieöverlåtelse av Vinteräpplet Fastighets AB.

Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

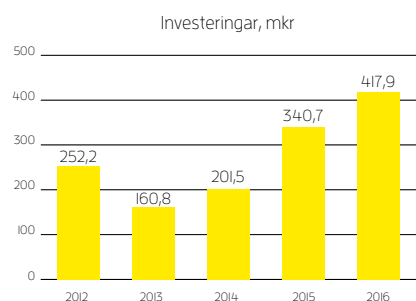
Årets räntekostnader uppgår till 60,0 mkr (87,8).

Finansiella risker

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar AB Gavlegårdarnas räntekostnader och därmed bolagets resultat i negativ riktning. Att hantera ränterisken är en av finansfunktionens allra viktigaste arbetsuppgifter. En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntejusteras under 2017 ökar bolagets räntekostnader med 8,5 mkr på helårsbasis.

Finansieringsrisk är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,79 år (3,34) och genomsnittlig tid för förfall 2,96 år (3,49).

Kredit och motpartsrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot bolaget. I finanspolicyn





anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med.

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. Ej utnyttjad del av checkkredit uppgick på balansdagen till 139,4 mkr (56,5).

Säkerheter

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

Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för finansiella intäkter) uppgår till 59,2 mkr (-281,1).

Låneskulden är 2 400 mkr (2 375). Antal lån är vid årsskiftet 25 st (26).

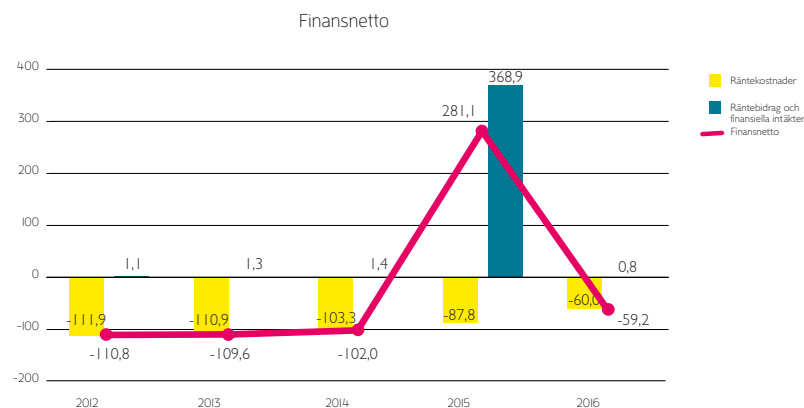
Fastighetsvärdering

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

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och

avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med start år 2017. 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 att en fastighet behöver skrivas ned med 5,0 mkr. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 8,3 mdr (7,2).



Bolagets samlade fastighetsvärde har ökat kraftigt med anledning av att avkastningskraven sänkts markant för bostadsfastigheter i Gävle kommun.

Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 35,7 procent (33,5).

Likviditet

Årets investeringar på 417,9 mkr (340,7) har finansierats med dels upplåning och dels eget kassaflöde. De likvida medlen uppgick till 0,03 mkr (0,01).

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 145,3 mkr (180,3). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 86,1 mkr (461,4). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 59,2 mkr (-281,1).

Utsikter för 2017

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark i hela kommunen och det råder brist på bostäder i hela kommunen. Under föregående år färdigställde bolaget 90 lägenheter för uthyrning. Prognosen för de kommande åren är att antalet färdigställda lägenheter kommer att öka, framförallt för 2018. Bolagets ägardirektiv anger att minst 750 lägenheter ska nyproduceras under perioden 2016–2020, vilket bolaget räknar med att kunna infria. För närvarande har projekt med motsvarande 440 lägenheter givits igångsättningsställstånd. Bolaget letar ständigt byggbar mark och inventerar löpande befintligt bestånd för att skapa nyproduktionsmöjligheter.

Stadsdelsförnyelse, som är en av bolagets huvuduppgifter, löper vidare i Östra Sättra och på Nordost.

Ägardirektiv för perioden 2017–2020 fastställdes i juni 2016.

Av direktivet framgår att bolaget ska

lämna utdelning på 10 mkr, att användas av kommunen till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Avkastningskravet för 2017 uppgår till 5,0 procent direktavkastning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

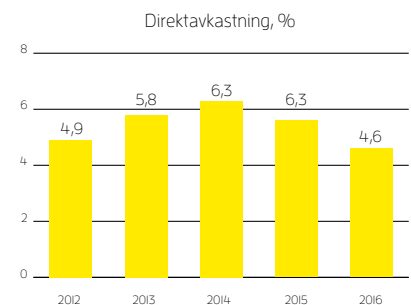
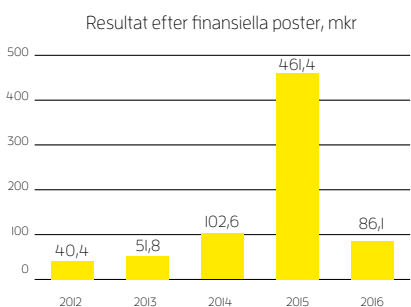
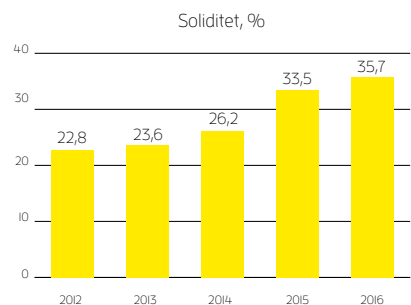
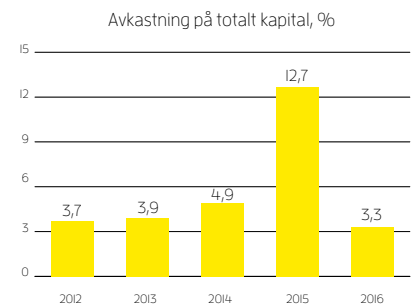
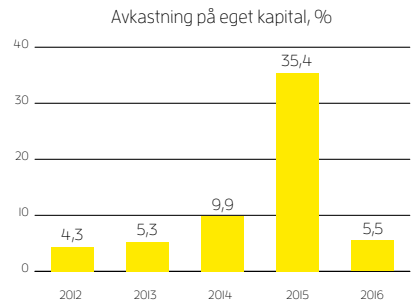
Risker

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

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

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

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





Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 %	± 9 mkr
Vakansgrad	1 %	± 10 mkr
Räntor	1 %	± 8 mkr
Drift- och underhållskostnader	1 %	± 7 mkr

Miljö

Under 2016 har bolaget haft ett fortsatt fokus på att nå uppsatta miljömål i bolagets styrkort, bland annat har förvaltningen förberett en större organisationsförändring för att kunna nå uppsatta miljömål. I övrigt har olika insatser gjorts för att nå målen i Gävle kommuns Miljöstrategiska program. Inom målområde Energi har arbetet med att installera rumsgivare i samtliga lägenheter inneburit att snittet för värme/energi förbrukningen har sjunkit från 151,7 kwh/m² till 149,0 kwh/m² (avser uppvärmning och fastighetsel). Inom målområdet konsumtion och avfall har bolaget installerat underjordsbehållare

för insamling av matavfall och restavfall. Övriga fraktioner samlas in i nya återvinningsrum som är utformade för en tryggare och bättre arbetsmiljö för hyresgäster och medarbetare. Under året har även insamling av textil testats i full skala på Vinddraget i Andersberg, totalt har nästan 18 000 kg textil samlats in.

När det gäller transporter inom den egna verksamheten har bolaget målet att 100 procent av fordonsparken ska vara fossilfri 2020. I december 2016 fanns 29 elbilar och 29 gasbilar vilket innebär att 71 procent av bilarna uppfyllde kravet. Det är bara tillåtet att köra personbilar i tjänsten som drivs via el eller gas efter sista december 2016.

Inom målområde Natur fortsätter bolaget att erbjuda drygt 100 hyresgäster att odla i pallkrage samt att 800 000 vårlökar har planterats för att öka trivseln i bolagets bostadsområden.

Personal – attraktiv arbetsgivare

Under 2016 har bolaget fortsatt på den



inslagna vägen till ett nytt och modernt aktivitetsbaserat arbetssätt samt nyttjande av nya digitala arbetsytor och verktyg. Bland annat har fastighetssystemet genomgått en stor versionsförändring och i princip all personal har genomgått utbildning. Förvaltningsenheten har planerat och genomfört en organisationsförändring för att bättre möta kundens behov och framtidens krav. Samtliga fastighetsskötare har lämnat intresseanmälan till vald inriktning inom fastighetskötsel; reparation, utemiljö eller boende. Till de nya inriktningarna framtogs även utbildningspaket för kompetenshöjande insatser inom respektive område. Ny organisation var klar innan årsskiftet för att sedan kunna sjösättas i början på det nya året.

Under hösten har bolaget gjort en omstart kring bolagets värderingar hjärta och hjärna och vad de står för i vardagsarbetet. Detta som ett led i att nå det strategiska målet Vi känner arbetsglädje och det vi utträttar är meningsfullt. Omstarten syftar till att påverka hur bolagets personal agerar när de möter kollegor och kunder med

värme, mod, tillit och respekt.

2016 var första året bolaget deltog i Great Place to Works medarbetarundersökning. Den visade ett gott resultat men också att det finns saker som kan förbättras. Med stolthet noteras att hela 76 procent av medarbetarna höll med om att "allt sammantaget, skulle jag säga att det här är en mycket bra arbetsplats".

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	1 074 828 952
Årets vinst	63 188 840
	1 138 017 792

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	1 128 017 792

Under 2016 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 400 tkr. Transaktionen har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 400 tkr (470).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 35,7 till 35,5 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § andra och tredje styckena.

Utdelningen beräknas ske efter årsstämman.



Bolagsstyrningsrapport 2016

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 2016.

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
- Kommunplan 2016

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 har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kokvrå till 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 654 kr och 2 287 kr per m². 46,5 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 möjlighet att påverka det inre under-

hållet 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 färdigställt 90 lägenheter, varav 76 lägenheter avser vård- och omsorgsboende. Ett flertal projekt är pågående eller är under uppstart, vilket kommer att medföra betydligt högre nyproduktionstal för de kommande åren. Bolaget har per årsskiftet pågående projekt med igångsättningsstillstånd som totalt omfattar 440 lägenheter.

Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 167,1 mkr medan årets investeringar uppgår till 417,9 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.

Då både färdigställd nyproduktion och försäljningar har varit begränsade under året har inte bolagets beståndsfördelning över kommunen förändrats.

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. I årets kundundersökning svarade 88,9 procent 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. Integrationsarbetet som bolaget bedriver tillsammans med andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar, syftar också till att skapa trivsamma och trygga boendemiljöer.

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 med nyproducerade bostäder i de så kallade miljonprogramsområdena, med olika typer av lägenheter, och till varierande boendekostnad, kan också motverka

segregationen. Vid nyproduktion måste alltid aspekten med att bygga socialt hållbara stadsdelar betonas.

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

Bolaget har ett gott samarbete med både förvaltningar och bolag i kommunkoncernen. Några exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är: Trygghetsboende (Omvårdnadsförv.) BoKvarprojektet (Socialförv.) Utveckling av avfallshandling (Gästrike Återv.) Digital ritningshantering (Gävle Energi) samt delade tjänster (Gävlefastigheter).

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

Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måluppfyllelse. Inom koncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

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

Uthyrningsläget är fortsatt mycket gott. Vakansgraden understiger 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger riksgenomsnittet. Vid helrenovering av badrum har hyresgästerna 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 beslut.

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

Under året har endast några enskilda lägenheter sålts. I bolagets flerårsplan finns dock kommande försäljningar inplanerade.

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

Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

Bolaget ska i perioden 2016–2020 nyproducera 750 nya lägenheter i Gävle.

Under året har bolaget nyproducerat 90 lägenheter. I planeringen för de kommande åren ligger dock betydligt fler nyproducerade lägenheter, vilket talar för att bolaget kommer att klara ägardirektivets krav.

Kravet på bolagets avkastning är 5,0 procent direktavkastning.

Bolaget uppfyller inte avkastningskravet för året. Resultatet beräknas överstiga budgeterat resultat, men kraftigt stigande fastighetsvärden gör att bolaget inte når upp till ägardirektivets direktavkastningskrav.

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

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett i egen regi och resultatet kommer att utgöra grund för arbetet med ständiga förbättringar. Sammantaget är omdömet gott, styrelsens arbete ges i genomsnitt 4,18 i betyg på en 5-gradig skala, och VDs arbete ges också likvärdigt betyg, 4,18. Samarbete och arbetsklimat ges högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete, medan anseende, utveckling och måluppfyllelse ges högst betyg i utvärdering av VD. I båda utvärderingarna ges samarbete och dialog med ägarna lägst betyg.

Styrelsearbetet

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tolv tillfällen under 2016. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 83,8%. 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 består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. 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, kontrollmil-



jö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Vid ledningsgruppens senaste genomgång noterades en brist och några förbättringsområden. Samtliga noteringar är nu åtgärdade eller på annat sätt hanterade. Ledningsgruppen anser att den interna kontrollen är tillfyllest. Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmannarevisorer samt bolagets egna internrevisorer.

Riskhantering

Verksamhetens risker har identifierats och värderats utifrån påverkansgrad och sannolikhet till att övergripande mål inte kan infrias. Som riskområden har bolaget valt de fyra perspektiv som den balanserade styrningen omfattar. Därutöver har också risker inom områdena finansiell rapportering, regelefterlevnad och omvärld bedömts och klassificerats. Ansvar tilldelas för att hantera respektive prioriterad risk.

Kommunikation med 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 ledningen årligen två möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporerar revisorererna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

Ärenden till kommunfullmäktige för yttrande

Bolaget har inte lämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande under innevarande år.

Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisorer.



20

Ekonomiska
samman-
ställningar



Ekonomiska sammanställningar

Resultaträkning

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 050 445	1 067 511	1 050 445	1 067 511
Aktiverat arbete för egen räkning		3 096	2 751	3 096	2 751
Summa nettoomsättning		1 053 541	1 070 262	1 053 541	1 070 262
RÖRELSENS KOSTNADER					
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-604 292	-591 316	-604 292	-591 316
Personalkostnader	6, 7	-130 836	-128 775	-130 836	-128 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-173 116	-169 908	-173 116	-169 908
Summa rörelsens kostnader		-908 244	-889 999	-908 244	-889 999
Rörelseresultat	2	145 297	180 263	145 297	180 263
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	367 769	-	367 769
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		831	1 091	831	1 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-60 003	-87 764	-60 003	-87 764
Summa resultat från finansiella poster		-59 168	281 100	-59 168	281 100
Resultat efter finansiella poster		86 129	461 363	86 129	461 363
SKATTER					
Bokslutsdispositioner	11	-400	-470	-6 400	-10 770
Skatt på årets resultat	12	-17 860	-8 563	-16 540	-6 297
Årets vinst	13	67 869	452 330	63 189	444 296

Balansräkning

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	I				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	14	2 183	13 952	2 183	13 952
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	15,16	3 879 774	3 802 755	3 879 774	3 802 755
Inventarier	17	22 663	24 615	22 663	24 615
Pågående ny- och ombyggnader	18	514 500	333 232	514 500	333 232
Summa materiella anläggningstillgångar		4 419 120	4 174 554	4 419 120	4 174 554
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	751	751	751	751
Andra långfristiga fordringar	21	27	83	27	83
Uppskjutna skattefordringar		-	2 999	-	5 265
Summa finansiella anläggningstillgångar		778	3 833	878	6 199
Summa anläggningstillgångar		4 419 898	4 178 387	4 419 998	4 180 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Kundfordringar		3 018	2 945	3 019	2 806
Fordringar hos Gävle kommun		227	-	227	256
Fordringar hos koncernföretag	4	71	-	71	367 769
Övriga kortfristiga fordringar		3 632	3 677	3 632	3 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 574	957	1 574	840
Summa kortfristiga fordringar		8 522	7 579	8 523	375 347
KASSA OCH BANK		145	125	26	6
Summa omsättningstillgångar		8 667	7 704	8 549	375 353
SUMMA TILLGÅNGAR		4 428 565	4 186 091	4 428 547	4 556 106

Balansräkning

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital	23	312 000	312 000	312 000	312 000
Reservfond		-	-	80 000	80 000
Uppskrivningsfond	24	-	-	39 591	40 858
Summa bundet eget kapital		312 000	312 000	431 591	432 858
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserad vinst eller förlust		-	-	1 074 829	639 266
Årets vinst		-	-	63 189	444 296
Summa fritt eget kapital		0	0	1 138 018	1 083 562
Reserver		119 592	120 858	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		108 400	108 400	-	-
Balanserat resultat och årets resultat		1 042 350	983 215	-	-
Summa eget kapital		1 582 342	1 524 473	1 569 609	1 516 420
Obeskattade reserver	25	-	-	16 300	10 300
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjutna skatter	26	10 760	-	7 174	-
Summa avsättningar		10 760	0	7 174	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder till kreditinstitut	27	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	4	2 300 000	2 275 000	2 300 000	2 275 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 375 000	2 400 000	2 375 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		132 434	102 843	132 434	102 843
Koncernkredit Gävle kommun	28	160 593	43 535	160 593	43 535
Skulder till koncernföretag		24 341	24 758	24 341	392 527
Aktuella skatteskulder		6 893	6 908	6 893	6 908
Övriga kortfristiga skulder		19 015	18 481	19 015	18 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	92 188	90 092	92 188	90 092
Summa kortfristiga skulder		435 464	286 617	435 464	654 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 428 565	4 186 091	4 428 547	4 556 106

Koncernens förändringar eget kapital

(TKR)	Not	Aktie- kapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2015-01-01		312 000	122 124	108 400	539 623	1 082 147
Förändring uppskrivningsfond		-	-1 266	-	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Försäljning dotterbolag		-	-	-	-4	-4
Årets resultat		-	-	-	452 330	452 330
Eget kapital 2015-12-31		312 000	120 858	108 400	983 215	1 524 473
Förändring uppskrivningsfond		-	-1 266	-	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	67 868	67 868
Eget kapital 2016-12-31		312 000	119 592	108 400	1 042 350	1 582 342

Moderbolagets förändringar eget kapital

(TKR)	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2015-01-01		312 000	80 000	42 124	648 000	1 082 124
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	444 296	444 296
Eget kapital 2015-12-31		312 000	80 000	40 858	1 083 563	1 516 420
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 266	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	63 189	63 189
Eget kapital 2016-12-31		312 000	80 000	39 591	1 138 018	1 569 609

Aktieägartillskott har skett 2014 med 108 400 tkr.

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
KASSAFLÖDESANALYSER					
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster samt inkomstskatt		145 295	180 263	145 297	180 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	30	171 370	162 973	171 370	162 973
		316 666	343 237	316 666	343 237
Ränteintäkter		831	1 091	831	1 091
Inkomstskatt		-1 102	-6 908	-4 101	-6 908
Resultat från övriga värdepapper		4	4	4	4
Räntekostnader		-60 003	-87 764	-60 003	-87 764
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		256 396	249 660	253 397	249 660
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-3 943	5 141	366 825	-362 628
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		148 847	69 150	-218 922	436 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		401 300	323 951	401 300	323 952
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-417 869	-340 709	-417 869	-340 709
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 932	109 217	1 932	109 217
Avyttring andelar i dotterföretag		-	367 769	-	367 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-415 937	136 277	-415 937	136 377
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		57	135	57	135
Upptagna lån(+)/amortering(-)		25 000	-450 000	25 000	-450 000
Lämnat koncernbidrag		-400	-474	-400	-470
Utdelning enligt stämmobeslut		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 657	-460 339	14 657	-460 335
ÅRETS KASSAFLÖDE		20	-111	20	-6
Likvida medel vid årets början		125	236	6	12
Likvida medel vid årets slut		145	125	26	6

26

Noter



Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

Not I. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Från och med 2016 har bolaget bytt uppställningsform för resultaträkningen, från funktionsindelad till kostnadslagsindelad resultaträkning där även jämförelseåret är ändrat. Detta sker för att få samma uppställningsform som övriga bolag inom Gävle Stadshuskoncernen där bolaget ingår.

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 850 000 tkr (725 000) 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 röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har 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 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 4,00–6,00 procent.

Leasing

Alla leasingavtal, både intäkter och kostnader, 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 värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen

har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Inom koncernen finns såväl avgiftsbestämda pensionsplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

Upplåning

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser 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.

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella kostnader 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 balansomsättning.

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

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

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

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:				
Bostäder	872 909	882 853	872 909	882 853
Lokaler	142 217	137 998	142 217	137 998
Bilplatser	23 158	23 125	23 158	23 125
Övrigt	2 006	649	2 006	649
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-6 433	-7 282	-6 433	-7 282
Lokaler	-3 194	-3 052	-3 194	-3 052
Bilplatser	-2 506	-2 953	-2 506	-2 953
Avgår hyresrabatter	-2 484	-2 213	-2 484	-2 213
Summa	1 025 673	1 029 125	1 025 673	1 029 125
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:				
Tillvalsavgifter	7 053	5 427	7 053	5 427
Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet	7 140	7 355	7 140	7 355
Ersättningar för skador	2 247	3 305	2 247	3 305
Kommunala och statliga bidrag	1 169	93	1 169	93
Vinst vid försäljning av fastigheter och inventarier	1 768	16 536	1 768	16 536
Övrigt	5 395	5 669	5 395	5 669
Summa	24 772	38 385	24 772	38 385
Summa nettoomsättning	1 050 445	1 067 511	1 050 445	1 067 511

Not 3. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	891 820	873 815	891 820	873 815
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	8 159	36 620	8 159	36 620
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år, lokaler	37 827	56 901	37 827	56 901
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	773 416	626 826	773 416	626 826
Summa	1 711 222	1 594 162	1 711 222	1 594 162

Av totala antalet lokaler, 1 158 st (1 105) hyrs 48 st (48) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 142 mkr (139) ingår Gävle kommun med 91 mkr (81).

Not 4. Transaktioner med koncernföretag

	2016	2015
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende:		
Inköp	196 310	138 803
Försäljning	142 408	16 218
Fordringar och skulder mellan koncernföretag		
Kortfristiga fordringar	71	367 769
Kortfristiga skulder	24 341	392 527

Moderbolag

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

Not 5. Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	237	168	237	168
Skatterådgivning	4	13	4	13
Andra uppdrag	24	13	24	13
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	156	163	156	163
Summa	421	357	421	357

Not 6. Rörelsens kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	90 452	76 447	90 452	76 447
Reparationer	76 665	71 781	76 665	71 781
Underhåll	167 118	147 710	167 118	147 710
Fastighetsel	24 901	26 495	24 901	26 495
Uppvärmning	128 184	129 793	128 184	129 793
Vatten	36 417	37 618	36 417	37 618
Renhållning	23 755	24 977	23 755	24 977
Övriga driftskostnader	34 737	44 346	34 737	44 346
Fastighetsskatt	24 580	23 148	24 580	23 148
Fastighetsanknuten administration	114 145	38 287	114 145	38 287
Central administration	14 153	99 490	14 153	99 490
Övrigt	21	-	21	-
Summa	735 130	720 091	735 129	720 091

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll 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 319 mkr (331) varav 50 mkr beräknas förbrukas under 2017.

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Medelantalet anställda Moderbolaget				
Kvinnor	55	51	55	51
Män	130	132	130	132
Totalt	185	183	185	183
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 791	3 224	2 791	3 224
Löner och ersättningar till övriga anställda	72 138	72 657	72 138	72 657
Totalt	74 929	75 881	74 929	75 881

Forts. Not 7	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 623	23 883	22 623	23 883
Pensionskostnader (varav för VD 371 tkr (354))	4 581	4 161	4 581	4 161
Totalt	102 133	103 925	102 133	103 925
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4
Totalt	7	7	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	5	4	5	4
Totalt	8	7	8	7

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 2 813 tkr (2 537). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till preliminärt till 148 procent (153). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på skillnaden mellan Alectas tillgångar och försäkringsåtaganden. Alectas konsolideringsnivå beräknas enligt pensionstilläggsmetoden.

För VD gäller vid uppsägning från företags 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.

Not 8. Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Utdelningar	-	367 769
Summa	0	367 769

Not 9. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Utdelningar	4	4	4	4
Summa	4	4	4	4

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	60 003	77 798	60 003	77 798
Övriga finansiella kostnader	-	9 966	-	9 966
Summa	60 003	87 764	60 003	87 764

Not II. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	400	470
Avsättning till periodiseringsfond	6 000	10 300
Summa	6 400	10 770

Not 12. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	4 101	6 908	4 101	6 908
Uppskjuten skatt	13 759	1 655	12 439	-611
Skatt på årets resultat	17 860	8 563	16 540	6 297

	Koncernen		Moderbolaget	
	Procent 2016	Belopp 2016	Procent 2015	Belopp 2015
Koncern				
Resultat före skatt	-	85 728	-	460 893
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-18 860	22,0 %	-101 396
Ej avdragsgilla kostnader	22,0 %	-157	22,0 %	-982
Ej skattepliktiga intäkter	22,0 %	21 325	22,0 %	100 581
Skatt hänförlig till tidigare år	22,0 %	-62	22,0 %	-
Skillnad avskrivning redovisning skatt	22,0 %	-7 666	22,0 %	-7 377
Temporära skillnader	22,0 %	-12 440	22,0 %	611
Redovisad effektiv skatt		-17 860		-8 563

Fort. Not 12	Procent 2016	Belopp 2016	Procent 2015	Belopp 2015
Moderbolag				
Resultat före skatt	-	79 729	-	450 593
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-17 540	22,0 %	-99 130
Ej avdragsgilla kostnader	22,0 %	-157	22,0 %	-982
Ej skattepliktiga intäkter	22,0 %	21 325	22,0 %	100 581
Skatt hänförlig till tidigare år	22,0 %	-62	22,0 %	-
Skillnad avskrivning redovisning skatt	22,0 %	-7 666	22,0 %	-7 377
Temporära skillnader	22,0 %	-12 440	22,0 %	611
Redovisad effektiv skatt		-16 540		-6 297

Not 13. Vinstdisposition

Förslag till behandling av vinst	
Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:	
Balanserade vinstmedel	1 074 828 952
Årets vinst	631 888 840
	1 138 017 792
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	1 128 017 792

Not 14. Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader	52 918	52 918	52 918	52 918
Omklassificeringar	-39 348	-	-39 348	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 570	52 918	13 570	52 918
Ingående avskrivningar byggnader	-37 205	-35 584	-37 205	-35 584
Årets avskrivningar	-232	-1 855	-232	-1 855
Omklassificeringar	27 789	235	27 789	235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 648	-37 204	-9 648	-37 204

Forts. Not 14	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående nedskrivningar byggnader	-2 086	-2 086	-2 086	-2 086
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109	109	109
Omklassificeringar	109	-109	109	-109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 868	-2 086	-1 868	-2 086
Utgående restvärde byggnader enligt plan	2 054	13 628	2 054	13 628
Ingående anskaffningsvärde mark	325	178	325	178
Inköp	-	147	-	147
Omklassificeringar	-195	-	-195	-
Utgående restvärde mark enligt plan	130	325	130	325
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	2 183	13 952	2 183	13 952

Not 15. Förvaltningsfastigheter inkl mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 777 776	5 893 828	5 777 776	5 893 828
Investeringar	218 645	52 598	218 645	52 598
Försäljningar och utrangeringar	-27 031	-168 650	-27 031	-168 650
Omklassificeringar	39 348	-	39 348	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 008 738	5 777 776	6 008 738	5 777 776
Ingående avskrivningar byggnader	-2 305 333	-2 224 918	-2 305 333	-2 224 918
Försäljningar och utrangeringar	16 297	69 565	16 297	69 565
Årets avskrivningar	-149 956	-149 746	-149 956	-149 746
Omklassificeringar	-27 789	-235	-27 789	-235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 466 781	-2 305 334	-2 466 781	-2 305 334
Ingående uppskrivningar	324 375	347 891	324 375	347 891
Årets förändringar				
Försäljningar och utrangeringar	-1 490	-6 996	-1 490	-6 996
Årets avskrivningar	-15 735	-16 519	-15 735	-16 519
Utgående ackumulerade uppskrivningar	307 150	324 376	307 150	324 376

Forts. Not 15	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående nedskrivningar byggnader	-351 253	-371 121	-351 253	-371 121
Försäljningar och utrangeringar	2 070	5 189	2 070	5 189
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 361	14 570	14 361	14 570
Årets nedskrivningar	-5 000	-	-5 000	-
Omklassificeringar	-109	109	-109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-339 931	-351 253	-339 931	-351 253
Utgående restvärde byggnader enligt plan	46 844	46 844	46 844	46 844
Ingående anskaffningsvärde mark	310 796	317 941	310 796	317 941
Inköp	13 229	352	13 229	352
Försäljningar och utrangeringar	-	-7 497	-	-7 497
Omklassificeringar	180	-	180	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 205	310 796	324 205	310 796
Ingående uppskrivning mark	46 844	46 844	46 844	46 844
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	3 879 774	3 802 755	3 879 774	3 802 755
Ingående nedskrivning mark	-449	-449	-449	-449
Utgående restvärde mark enligt plan	370 600	357 191	370 600	357 191
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	3 879 774	3 802 755	3 879 774	3 802 755

Not 16. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	7 158	6 734	7 158	6 734
Vid årets slut	8 299	7 158	8 299	7 158

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 start år 2017. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2016 uppgår till 5 000 tkr.

Not 17. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	61 480	54 770	61 480	54 770
Årets förändringar				
Inköp	4 726	22 053	4 726	22 053
Försäljningar och utrangeringar	-1 581	-15 344	-1 581	-15 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 625	61 479	64 625	61 479
Ingående avskrivningar	-36 865	-44 831	-36 865	-44 831
Årets förändringar	1 560	14 739	1 560	14 739
Försäljningar och utrangeringar	-6 657	-6 773	-6 657	-6 773
Avskrivningar	-41 962	-36 865	-41 962	-36 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	64 625	61 479	64 625	61 479
Utgående restvärde enligt plan	22 663	24 615	22 663	24 615

Not 18. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående nedlagda kostnader	333 232	67 674	333 232	67 674
Under året nedlagda kostnader	399 913	318 656	399 913	318 656
Under året genomförda omfördelningar	-218 645	-53 098	-218 645	-53 098
Utgående nedlagda kostnader	514 500	333 232	514 500	333 232

Not 19. Andelar i koncernföretag

	2016	2015
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Utgående restvärde enligt plan	100	100

KONCERNEN	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Gavlegårdarna Förvaltnings AB	556771-0537	Gävle	100

Forts. Not 19	Kapitalandel %	Röst-rättsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
MODERBOLAGET					
Gavlegårdarna Förvaltnings AB	100	100	1 000	100	100
Utgående restvärde enligt plan				100	100

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
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 21. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	83	219	83	219
Avgående amorteringar	-57	-135	-57	-135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27	83	27	83

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyror	963	-	963	-
Övriga poster	611	957	611	840
	1 574	957	1 574	840

Not 23. Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 31 200 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Not 24. Uppskrivningsfond

	2016	2015
Ingående saldo	40 858	42 125
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
Utgående saldo	39 591	40 858

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

Not 25. Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond 2015	10 300	10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	-
Summa	16 300	10 300

Not 26. Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
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

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

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncern 2016			
Byggnader	3 444 212	3 388 799	-55 413
Markanläggningar	67 016	70 592	3 577
Underhåll och bostadslånepost	-	16 511	16 511
Övrigt	-	2 715	2 715
Total	3 511 228	3 478 617	-32 610

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
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 och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 tkr.

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Moderbolag 2016			
Byggnader	3 444 212	3 388 799	-55 413
Markanläggningar	67 016	70 592	3 577
Underhåll och bostadslånepost	-	16 511	16 511
Övrigt	-	2 715	2 715
Total	3 511 228	3 478 617	-32 610

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader	-12 191	-17	-12 191	-17
Obeskattade reserver	-3 586	-2 266	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-15 777	-2 283	-12 191	-17
Uppskjutna skattefordringar	787	374	787	374
Markanläggningar	3 632	3 984	3 632	3 984
Underhålls- och bostadslånepost	597	924	597	924
Övrigt	5 016	5 282	5 016	5 282
Uppskjuten skattefordran(+)/skatteskuld(-), netto	-10 760	2 999	-7 174	5 265

Not 27. Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	100 000	100 000		
Skulder till Gävle kommun	2 300 000	2 275 000		
Summa	2 400 000	2 375 000		
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen				
Skulder Gävle kommun	1 100 000	950 000		
Summa	1 100 000	950 000		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till Gävle kommun	450 000	700 000		
Summa	450 000	700 000		

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 750 000 tkr (625 000), kreditgivare Gävle kommun samt 100 000 tkr (100 000), kreditgivare Nordea, som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader och en överenskommelse om förlängning har träffats med berört kreditinstitut per 31 december 2016. Låneportföljens bruttosnittsränta är per den sista december 2016 2,39 procent (2,54).

Not 28. Koncernkredit Gävle kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	100 000	300 000	100 000

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	29 736	29 935	29 736	29 935
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 702	8 448	8 702	8 448
Upplupna sociala avgifter	3 481	3 379	3 481	3 379
Upplupen löneskatt	659	1 233	659	1 233
Förutbetalda hyresintäkter	42 111	40 962	42 111	40 962
Övriga poster	7 499	6 134	7 499	6 134
Summa	92 188	90 092	92 188	90 092

Not 30. Poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avskrivningar och utrangeringar	168 116	169 908	168 116	169 908
Nedskrivningar	5 000	-	5 000	-
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 747	-6 935	-1 747	-6 935
Summa	171 370	162 973	171 370	162 973

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	112 182	112 182	112 182	112 182
Eventalförpliktelser				
Fastigo	1 502	1 467	1 502	1 467

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

Not 32. Händelser efter balansdagen

Hyresförhandlingarna för 2017 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 0,9 procent från 1 februari 2017, motsvarande en intäktsförstärkning med 7,9 mkr.

Bolagets förvaltningsenhet har genomfört en omfattande organisationsförändring för att bättre möta kundens behov och framtidens krav.

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.

	2016	2015	2014	2013	2012
Avkastning på eget kapital, %	5,5	35,4	9,9	5,3	4,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	12,7	4,9	3,9	3,7
Soliditet, %	35,7	33,5	26,2	23,6	22,8
Direktavkastning, %	4,6	5,6	6,3	5,8	4,9
Hyror netto, kr/m ²	936	940	918	897	868
Ekonomisk vakansgrad, %	1,4	1,5	1,4	1,7	1,8
Driftkostnader, kr/m ²	508	502	449	450	451
Underhållskostnader, kr/m ²	152	137	147	163	177
Fastighetsskatt, kr/m ²	22	21	20	20	22
Sjukfrånvaro, %	4,1	3,6	2,5	2,8	3,0

Femårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, mkr	1 050,4	1 066,1	1 083,5	1 056,8	1 010,4
Balansomslutning, mkr	4 428,5	4 556,1	4 124,6	4 190,4	4 151,9
Antal tillsvidareanställda	185	183	183	174	186
Lägenheter, antal	14 394	14 445	15 165	15 348	15 242
Lägenheter, m ²	940 421	943 495	994 906	998 916	991 653
Lokaler, antal	1 158	1 105	1 103	1 101	1 098
Lokaler, m ²	155 868	150 765	151 307	151 192	148 362
Bilplatser, antal	4 996	4 939	5 089	5 150	5 140
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	942	949	930	909	889
Hyreshöjning lägenheter, %	0,5	1,2	1,6	2,0	2,9
Hyresintäkter, mkr	1 040,3	1 044,6	1 067,4	1 048,7	1 007,2
Vakanser, mkr	12,1	13,3	13,4	14,2	15,2
Rabatter, mkr	2,5	2,2	1,9	3,2	2,5
Hyresintäkter netto, mkr	1 025,7	1 029,1	1 052,6	1 031,3	989,5
Driftnetto, mkr	318,4	350,2	380,5	332,5	269,4
Rörelseresultat, mkr	145,3	180,3	204,5	161,4	151,2
Räntekostnader, mkr	60,0	87,8	103,3	110,9	111,9
Utdelning från dotterbolag, mkr	-	367,8	-	-	-
Finansnetto, mkr	59,2	-281,1	102,0	109,6	110,8
Resultat efter finansiella poster, mkr	86,1	461,4	102,6	51,8	40,4
Investeringar, mkr	417,9	340,7	201,5	160,8	252,2
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 299,0	7 158,0	6 733,0	6 354,0	6 158,0
Omflyttningar lägenheter, %	14,1	15,7	17,5	21,3	22,3

Samtliga värden avser moderbolaget.

38

Styrelsen 2016

Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 21 april 2017

Per-Åke Fredriksson
ordförande

Lars-Göran Lundh
vice ordförande

Pia Jansson

Lena Lundgren Rörick

Richard Carlsson

Ylva Bandmann

Ove Vestin

Cathrine Holgersson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2017
KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen 2016

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



Övre raden, från vänster

Torgny Jacobsson, *suppleant*
Nils Ekholm, *suppleant*
Markus Andersson, *personalrepresentant*
Fredrik Hellberg, *personalrepresentant*
Ove Vestin, *ledamot*
Ina Fagerlind, *suppleant*
Olle Borgqvist, *personalrepresentant*
Ylva Bandmann, *ledamot*
Anders Aldén, *suppleant*
Lars-Göran Lundh, *vice ordförande*
Lena Lundgren Rörick, *ledamot*

Nedre raden, från vänster

Katarina Samuelsson, *suppleant*
Cathrine Holgersson, *VD*
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*
Richard Carlsson, *ledamot*
Pia Jansson, *ledamot*

På bilden saknas

Fredrik Hallqvist, *personalrepresentant*



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2016.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns

på sidorna 3-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera

bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor,

måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Gävle, den 5 maj 2017

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2016

Lekmannarevisorerna i AB Gavlegårdarna

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

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekman-
revisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle
kommuns revisionskontor.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade
revisor.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs
enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt
de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verk-
samhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten

bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt
de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och
kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet
och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolags-
ordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har
skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt
tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit
tillräcklig.

Gävle 2017-04-21

Mattias Broström

Mimmi Fernqvist

Hampus Forsmark

Björn Frankson

Tage Gardfjell

Arne Øvreliid

KOMMUNREVISIONEN
Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,
Besöksadress Drottninggatan 22
Tfn 026-17 80 00 (vx), Fax 026-18 43 87
kommunrevisionen@gavle.se



GAVLEGÅRDARNA

AB Gavlegårdarna

Box 456, 801 06 Gävle

Besöksadress: Utanvindsvägen 1, Gävle

Telefon: 026-17 27 00

info@gavlegardarna.se | www.gavlegardarna.se