

GAVLEGÅRDARNA

# Årsredovisning 2018



# Innehåll

Vd har ordet	3
Kort om Gavlegårdarna	4
Förvaltningsberättelse	6
Hållbarhetsrapport	12
Bolagsstyrningsrapport	18
Ekonomiska sammanställningar	24
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Förändringar eget kapital	28
Kassaflödesanalyser	29
Noter	30
Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner	38
Femårsöversikt	39
Styrelsen och revisorers undertecknande	40
Styrelsen 2018	41
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport AB Gavlegårdarna	45



”

Gavlegårdarna fortsätter att bidra till att fler kan känna sig hemma i ett Gävle som växer.

## Vd har ordet

2018 har för Gavlegårdarna innefattat en mängd spännande projekt i ett växande Gävle.

Trots en lång period av osäkerhet efter valet kunde året avslutas med att ett nytt majoritetsstyre tog plats i den lokala politiken. På riksplanet antogs dock en budget där det statliga investeringsstödet för nyproduktion av bostäder inte längre fanns med – ett beslut som i högsta grad berör vårt bolag och som därmed ledde till viss oro.

### Många nya hem

Under 2018 har Gavlegårdarna producerat 116 nya lägenheter som alla har hyrts ut. Byggandet fortsätter och redan i början av 2019 släpptes ytterligare 117 lägenheter på marknaden. Det ”omdiskuterade byggstoppet” omfattar inte Gävle då behovet fortfarande är större än utbudet. Våra nyproduktioner under de närmaste åren fortsätter därmed i den takt vi planerat. Med glädje kan vi också konstatera att intresset kring våra nyproducerade lägenheter är stort. Här har förstas det statliga investeringsstödet haft avgörande betydelse.

Stödet, i kombination med kostnads-effektivt upphandlade kombohus, gör att vi kunnat sätta lägre hyror än normen för nyproduktion – något som har en direkt påverkan på efterfrågan. När intresseanmälan gick ut för våra projekt i Villastaden och Hemsta krävdes uppemot 18 år i vår bostadskö för chansen att få en lägenhet.

Om människor med akuta behov ska ha möjlighet att hitta en bostad måste vi skapa flyttkedjor som innefattar många olika typer av boenden. Under 2018 har Gavlegårdarna därför genomfört nya satsningar för prioriterade målgrupper. I Sörby Backe erbjöds förtur till äldre i närområdet samtidigt som elva ettor lottades ut till unga som inte hunnit samla tillräckligt många poäng i kön. Intresset var stort och under 2019 kommer vi att analysera om våra satsningar gett önskad effekt.

### Sälja för att bygga

För tio år sedan ägde allmännyttan cirka 75% av hyresbeståndet i Gävle. Under 2018 sålde Gavlegårdarna 803 lägenheter i Sätra och på Brynäs och vår ägarandel är nu nere på 60%. Att bostadsmarknaden i Gävle får fler aktörer är en positiv utveckling som ger invånarna ett mer varierat utbud. Försäljningen frigör också viktigt kapital för fortsatt nyproduktion och nödvändiga renoveringar.

### Stadsdelsförnyelse för alla

Gavlegårdarna genomför omfattande renoveringar av våra miljonprogramsområden. Positivt är att vi lyckas hålla hyrorna på en nivå som gör att de allra flesta av våra hyresgäster väljer att flytta tillbaka till sin nyrenoverade bostad när vårt arbete är klart.

I stadsdelen Nordost har husen fått nya, moderna fasader och balkonger, men förändringen av utemiljön är kanske den som påverkat de boende allra mest. Engagerade hyresgäster har

varit delaktiga i att skapa den cirkusgård med plats för aktiviteter och möten som invigs under 2019. Vi hoppas att de boende, precis som tidigare, kommer att umgås, grilla och trivas utomhus.

Strax intill har vi påbörjat renoveringen av det vackra Nobelhuset. Den unika fasad som funkishuset hade en gång i tiden ska återställas och många intresserade följer projektet.

### Förväntan inför 2019

Med spänning och förväntan blickar Gavlegårdarna nu framåt. Vi hoppas att efterfrågan på bostäder fortsätter i ett växande Gävle och att våra starka relationer med det lokala näringslivet gör att vi får många anbud på de projekt som ska genomföras. Vi tror att vårt omfattande arbete mot skadedjur ska ge resultat. Vi både hoppas och tror att den positiva utveckling vi sett gällande hyresgästernas upplevda trygghet fortsätter. Där är det goda samarbetet mellan Gavlegårdarna, socialtjänst och polis förstas en viktig förutsättning.

Vi ser just nu de första lyckade resultaten i vårt jobbcoachprojekt, där människor fått arbete efter praktik hos våra entreprenörer. Satsningen är ett bra exempel på hur vi tillsammans kan skapa en livsmiljö där hem, arbete och ett socialt sammanhang är lika viktiga delar av ett gott liv. Gavlegårdarna fortsätter att bidra till att fler kan känna sig hemma i ett Gävle som växer.

Cathrine Holgersson  
Vd

# Kort om Gavlegårdarna

73,6%

## RENT OCH SNYGGT

Vi mäter hur våra hyresgäster upplever boendemiljön

491,7  
mkr

## ÅRETS RESULTAT

Resultat efter finansiella poster blev 491,7mkr.

42,9%

## SOLIDITET

Bolagets soliditet har sedan 2012 ökat från 22,8% och uppgick 2018 till 42,9%.



309,9 mkr

**NYPRODUKTION** Gävle växer och behovet av nya boenden ökar. Brynäs, Södra Hemlingby, Sättra och Hemsta är några av de stadsdelar där vi bygger bostäder framöver.

225,5 mkr

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

1 072,9 mkr

**ÅRETS OMSÄTTNING** Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2018 uppgick till 1 072,9 mkr



203 medarbetare

**MEDARBETARE** Tänk så många som ryms under ett tak, hemma hos oss på kontoret i Hemsta. De flesta arbetar dock dagligen ute hos våra kunder i bostadsområdena.



75,9%

**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.

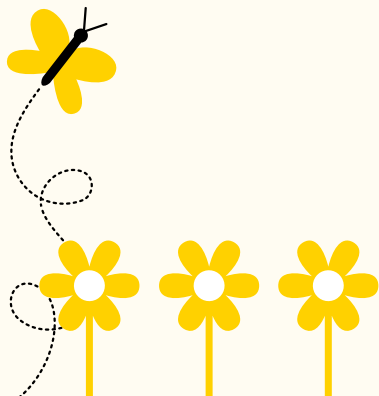


# 0,3%

**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.

# 76,9%

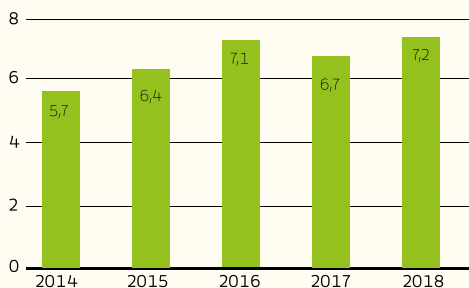
**UTEMILJÖINDEX** Satsningen på utomhusmiljöerna har givit en positiv effekt på hur våra hyresgäster upplever miljön utanför hemmet. Om avfalls- hanteringen och växtligheten tas om hand ökar trivseln.



# 7,2 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.



# 13 769 st

**ANTAL LÄGENHETER** Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 13 769 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.



# 149 kr/m<sup>2</sup>

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** Självklart är underhållet av befintliga hem viktigt. Förra året lade vi 149 kr/m<sup>2</sup> på exempelvis tapetsering och ommålning.



# Förvaltningsberättelse

## ORGANISATIONSNUMMER 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2018.

## 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 18 redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

## AFFÄRSMODELL

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer. Bolagets kunder representeras av människor boende i Gävle kommun. Värdet för kunden uppstår genom att bolaget innehar en god kunskap om att bedriva fastighetsförvaltning, med kunden i centrum, på ett effektivt, hållbart och långsiktigt sätt.

Som Gävle kommuns största bostadsbolag är AB Gavlegårdarna med och driver utvecklingen av både förvaltning och nyproduktion av bostadsfastigheter i kommunen. Förutsättningarna för att driva utvecklingen vidare är goda eftersom bolaget står ekonomiskt väl rustat inför framtiden med en stark balansräkning och en stabil ägare. Bolaget tar förutom ett stort affärsmässigt ansvar även ansvar för hur Gävles stadsdelar mår. Ett omfattande bosocialt arbete bidrar till att skapa både affärsnytta och goda livsmiljöer.

Bolagets vision är "Känn dig hemma". Visionen ska ses i ett större perspektiv där alla intressentgrupper som är i kontakt med bolaget och dess medarbeta-

re ska känna sig hemmastadda oavsett situation.

De kärnvärden bolagets medarbetare följer är "Hjärta och Hjärna" vilket hjälper bolaget att skapa en arbetsplatskultur som alla medarbetare känner sig stolta över och delaktiga i.

Med över hundra års erfarenhet av branschen är bolaget väl rustat för att möta framtidens behov från kunder och andra intressentgrupper.

## VERKSAMHETEN

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

Perspektiv	Mål
HÅLLBAR TILLVÄXT	Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre
INVÅNARE OCH KUNDER	Gavlegårdarna skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer
EKONOMI	Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle
MEDARBETARE	Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål



### Gavlegårdarnas mål

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

- **Stadsdelsförnyelse**
- **Utemiljö**
- **Nyproduktion**
- **Energibesparingar**
- **Digitalisering**

**Stadsdelsförnyelsen** är en av bolagets huvuduppgifter. Förnyelsen av boendemiljöerna i framför allt miljonprogramsområdena fortgår, och där målsättningen är att öka de boendes trivsel och trygghet. 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 måluppfyllelse. Andra insatser som ska ge ökad effektivitet, och därmed mer resurser till utemiljösatsningen, är GIS-kartläggning av skötselzoner, nya former för upphandling, förbättrade skötselplaner mm. Digitalisering, förändrade arbets sätt 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 att antalet nyproducerade lägenheter ska uppgå till minst 750 för perioden 2016–2020.

Utgångspunkten för utvecklingsområdet **energibesparingar** är kommunens miljöstrategiska program. Programmet har för bolaget omsatts i en energiplan som visar 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.

Att så långt möjligt **digitalisera** verksamheten utifrån kundernas behov är av stor vikt då behovet av effektivisering, och därmed kostnadsbesparing, är påtagligt. Både de interna processerna, men också gränssnittet mot kund, visar på många möjligheter.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 13 769 bostadslägenheter (14 456), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick

vid årets slut till 1 045 681 kvadratmeter (1 094 071). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare är 19 614 st (20 633).

### Intäkter

Nettoomsättningen för 2018 uppgick till 1 044,7 mkr (1 072,0). Hyresförhandlingarna för 2018 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 1,2 procent från februari 2018, motsvarande 1,1 procent på årsbasis. Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 15,9 mkr (14,6). Av hyresintäkterna utgör bostadshyrorna 84,0 procent (84,1).

### KOSTNADER

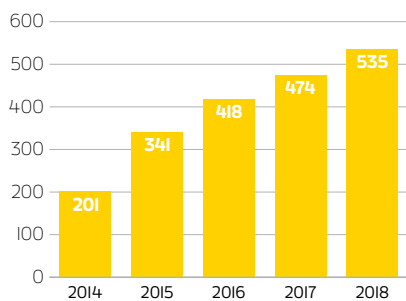
De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 804,8 mkr (765,5). Driftkostnaderna utgör 621,9 mkr (565,3) och underhållskostnaderna 155,9 mkr (175,4). Uthyrningen har gått bra under året och endast 42 (48) lägenheter är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,7 procent (99,7).

En fortsatt gynnsam räntenivå, varmare klimat än normalt tillsammans med en god uthyrning har möjliggjort bibehållandet av en god underhållsnivå under året, detta trots avsevärt högre kostnader än normalt för snöröjning och sandning.





#### Investeringar, mkr



#### Investeringar

Årets investeringar uppgick till 535,4 mkr (474,4). Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Färdigställande av bostäder i stadsdelarna Gävle Strand, Villastaden och Bomhus (trygghetsboende).
- Pågående nyproduktionsprojekt av bostäder i stadsdelarna Sörby, Hemsta och Brynäs (Godisfabriken)
- Omfattande insatser i stadsdelsförnyelseprojekt i Sätra och Nordost
- Stamrust- och ytskiktinsatser i fastighetsbeståndet

#### Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 439,3 mkr (0,6). Merparten av de finansiella intäkterna (438,5 mkr) hänförs till genomförd aktieöverlåtelse av dotterbolaget Gavlegårdarna Förvaltnings AB.

#### Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

Årets räntekostnader uppgår till 49,8 mkr (55,0).

#### Finansiella risker

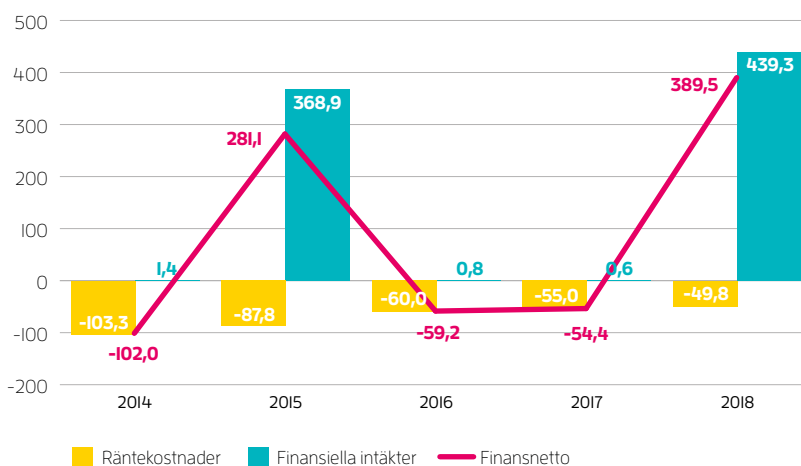
**Ränterisk** – är risken att förändringar i ränteläget påverkar AB Gavlegårdarnas räntekostnader och därmed bolagets resultat i negativ riktning. Att hantera ränterisken är en av finansfunktionens allra viktigaste arbetsuppgifter. En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntestyras under 2019 ökar bolagets räntekostnader med 9,5 mkr på helårsbasis.

**Finansieringsrisk** – är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,27 år (2,23) och genomsnittlig tid för förfall 2,46 år (2,48).

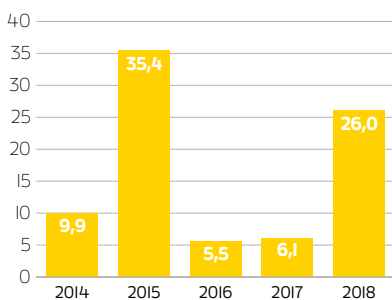
**Kredit- och motpartsrisk** – är risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot bolaget. I finanspolicyen anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med.

**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.

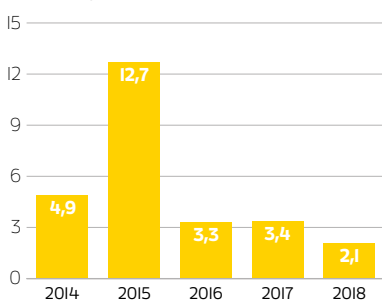
#### Finansnetto



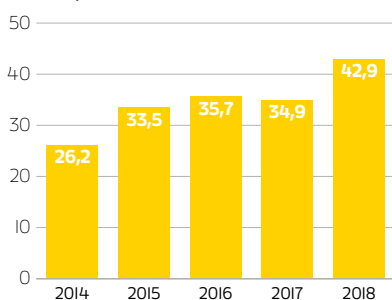
#### Avkastning på eget kapital, %



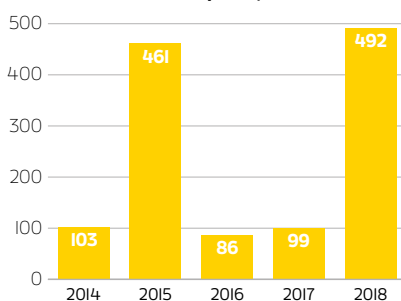
#### Avkastning på totalt kapital, %



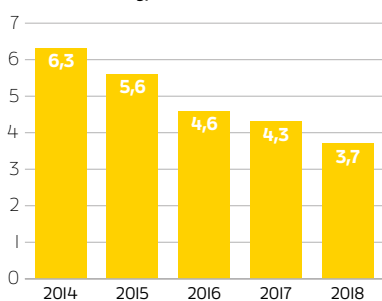
#### Soliditet, %



#### Resultat efter finansiella poster, mkr



#### Direktavkastning, %



**Likviditetsrisk** – Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. Ej utnyttjad del av checkkredit uppgick på balansdagen till 98,3 mkr (79,3).

#### Säkerheter

95,7 procent (96,1) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 4,3 procent (3,9) har pantbrev som säkerhet.

#### Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för finansiella intäkter) uppgår till -389,5 mkr (54,4).

Låneskulden är 2 350 mkr (2 550). Antal lån är vid årsskiftet 23 st. (25).

#### 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 2019 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till det bokförda värdet.

Kalkylräntans betydelse för beräkningen av avkastningsvärdet framgår tydligt och uppmanar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 9,0 mdr (8,8).

#### Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 42,9 procent (34,9).

#### Likviditet

Årets investeringar på 535,4 mkr (474,4) har finansierats med dels genomförd aktieöverlåtelse av dotterbolag och dels eget kassaflöde. De likvida medlen uppgick till 0,20 mkr (0,04).

#### Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 102,2 mkr (153,8). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 491,7 mkr (99,3). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var -389,5 mkr (54,4).

#### UTSIKTER FÖR 2019

Bolaget lanserade i början av 2018 en ny affärsplan som gäller för perioden 2018–2022. Affärsplanen kommer att vara styrande för de insatser och prioriteringar som bolaget behöver göra under perioden.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark och det råder brist på bostäder i hela kommunen. Investeringsstödet har dessutom bidragit till den nyproduktion som erbjuds marknaden under perioden 2018-2019 har en mycket attraktiv hyresnivå.

Under föregående år färdigställde bolaget 116 lägenheter för uthyrning. Prognosen för de kommande åren är att antalet färdigställda lägenheter kommer att öka avsevärt, framförallt för åren 2019-2021. Bolagets ägardirektiv anger att minst 750 lägenheter ska nyproduceras under perioden 2016–2020, vilket bolaget räknar med att kunna infria. Bolaget letar ständigt byggbar mark och inventerar löpande befintligt bestånd för att skapa nyproduktionsmöjligheter.

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

Ägardirektiv för perioden 2019–2021 fastställdes i juni 2018, utan några förändringar i förhållande till tidigare år.

Av direktivet framgår att bolaget ska lämna utdelning på 16 mkr, att användas av kommunen för bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Avkastningskravet för 2019 uppgår till 4,0 procent direktavkastning.

Hyresöverenskommelsen för 2019 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebär en genomsnittlig höjning av hyrorna med 2,18 procent från 1 februari 2019. Det motsvarar en intäktsförstärkning med 18,5 mkr på årsbasis.

#### 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 data-systemen arbetar bolaget efter Gävle kommuns IT-säkerhetspolicy och driften svarar Gävle kommuns IT-avdelning för.

## Förslag till behandling av vinst

Till årsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	1 197 093 744
Årets vinst	480 484 587
	<b>1 677 578 331</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	
650,64 kr per aktie	20 300 000
I ny räkning balanseras	<b>1 657 278 331</b>

Under 2018 har koncernbidrag mottagits från moderbolaget med 3 900 tkr. Transaktionen har resulterat i att balanserade vinstmedel ökat med 3 900 tkr.

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 42,9 till 42,7 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.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

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

”

*Hållbarhet är en genomgående grund  
i bolagets verksamhet, den genomsyrar visionen,  
affärsplanen, affärsmodellen och målen.*



# Hållbarhetsrapport

Som Gävle kommuns största bostadsbolag med över hundra års erfarenhet i branschen är AB Gavlegårdarna med och driver utvecklingen av både förvaltning och nyproduktion av bostadsfastigheter i kommunen. Gavlegårdarna förvaltar inte bara byggnader i Gävle utan har också ett uppdrag i samhället. Uppdraget innebär bland annat att bolaget tar ansvar för hur det påverkar samhället, såväl ur ett ekonomiskt, ekologiskt som socialt perspektiv.

Hållbarhet är en genomgående grund i bolagets verksamhet, den genomsyrar visionen, affärsplanen, affärsmodellen (se förvaltningsberättelsen) och målen. Lagkrav och ägardirektiv utgör grunden i verksamheten samt i hållbarhetsarbetet. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer. Under året har bolaget arbetat både med internrevisioner samt att säkra processen för ständiga förbättringar genom att skapa en rutin för avvikelser i bolaget. I årets revision ansågs livscykelperspektivet på miljöpåverkan, från miljöstrategiskt program ner till ekologi i utemiljön vara tillförlitlig.

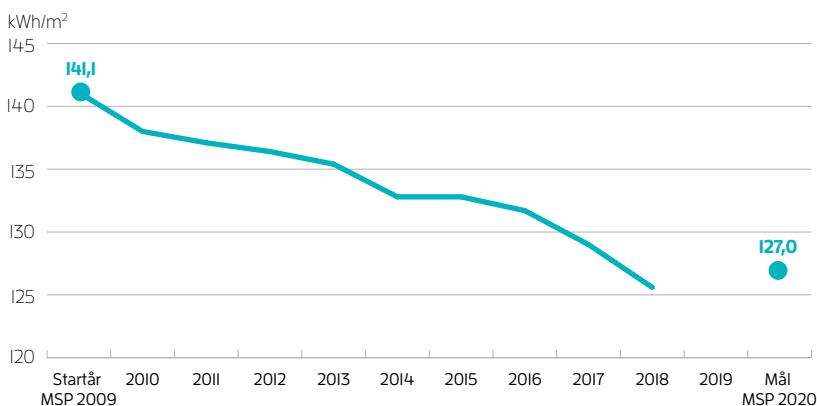
## MILJÖ

### Energi

Under året har bolaget arbetat aktivt med energibesparande åtgärder. Bl.a. genom att använda temperatur- och styrsystem har bolaget kunnat ta vara på lagrad energi i byggnaderna som genererats av solstrålning och internvärme. En energigrupp har under året tillsatts och arbetat aktivt med system och injusteringar, utbyte av fläktar, pumpar och ventilationsaggregat. Detta har medfört att energianvändningen 2018 har minskat med drygt 4 GWh jämfört med 2017. Det motsvarar årsuppvärmningen för ca 300 villor.

Gavlegårdarna valde att gå med i Allmännyttans Klimatinitiativ; som allmännyttigt bostadsbolag har bolaget en viktig roll för Sveriges klimatomställning. Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor aktör som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

### Energiprestanda fjärrvärme totalt





### Avfall – källsortering

Tillsammans med Gästrike Återvinnare och föreningen Rapatac har Gavlegårdarna genomfört ett lyckosamt b-socialt projekt på Nordost för att skapa delaktighet, trygghet och en hållbar utemiljö samt att förbättra sorteringsgrad och sorteringskvalitet genom information, återkoppling och närvaro. I stadsdelen arbetade bolaget med stadsdelsförnyelse för husen och utemiljön och ett nytt system för avfallshandling. Att bygga relationer med hyresgästerna på Nordost var en framgångsfaktor och därför anställdes två miljövärdar som själva är hyresgäster i området.

Resultatet är mycket positivt efter en plockanalys som utfördes i slutet av 2018 som bl.a. visade 97 % renhet på matavfallet i de bruna påsarna. Det är en mycket stor förbättring från 2016 när renheten på det utsorterade matavfallet var 91 %. Det högt ställda målet är 100 % 2019. Mängden utsorterat matavfall har ökat, men ligger fortfarande på en låg nivå och det finns mycket mer att göra. Men förbättringen ger ändå i slutändan biogas för att driva en stadsbuss i lite över en månad. Mängden restavfall har minskat tack vare bättre sortering av matavfall och förpackningar.

Resultatet från projektet visar att det går att ändra beteenden som gynnar miljön och klimatet. Erfarenheterna från detta projekt kommer vi att applicera i våra övriga bostadsområden i Gävle.

### Vattenförbrukning

Området vatten har fått ett större fokus under året, inte minst efter en torr sommar som gav en större medvetenhet om bolagets ansvar. Bolaget leder till exempel regnvatten från taken till växtbäddar och planteringar, i stället för vidare till avlopp och reningsverk.



Gavlegårdarnas vd Cathrine Holgersson och styrelseordförande Per-Åke Fredriksson signerade avsiktsförklaringen att delta i Allmännyttans klimatinitiativ.

### Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

### Transporter

Ett av Gavlegårdarnas miljömål är att ha en 100 procent fossilfri fordonsflotta år 2020. Redan under 2018 nådde bolaget detta mål då återstående dieselfordon fick möjlighet att tanka HVO som är ett icke fossilt bränsle.

Under året har bolaget bytt ut en del äldre servicefordon: fyra stycken gasbilar, två elbilar samt tre dieslbilar som körs på HVO. Alla nya fordon som köps in ska ha dubbfria vinterdäck.

Fler el-cyklar har köpts in, totalt finns nu åtta stycken.

Tolv medarbetare har anmält sitt deltagande till Vintercyklisten vilket innebär att man avstår bilen till och från arbetet minst två dagar i veckan. Bolaget står för vinterdäck, varselväst och hjälm till deltagarna.

Bolaget har även fattat beslut om att inte använda privata bilar i tjänst, och istället hänvisa medarbetarna till de bilar som finns att tillgå i bolagets bilpool, som i huvudsak är eldrivna eller biogasdrivna. Det finns en minibuss som kan användas för att samåka till studieresor mm.

### Hållbart resande

Ett mål i Gavlegårdarnas miljöprogram är att miljöanpassa resor och transporter. Ett hållbart resande är tätt kopplat till ett ändrat beteende, och genom att minska antalet körda resor i tjänsten minskas även CO<sub>2</sub> utsläppen. Bolagets medarbetare kan låna både vanliga cyklar och elcyklar för resor i tjänst.

I samarbete med Gavle drift och service AB och Livsmiljö (Samhällsbyggnad Gävle) har vi byggt ett vattentag i regementsparken. Där ska vi ta vatten från Gavleån för vattning av rabatter, buskar och träd.

### Utemiljö

Vi har använt drönare för fotografering av bolagets skötselutomhus och underlaget kommer att ligga till grund för kommande upphandlingar av t ex. snöröjning och gräsklippning. Här kommer det att finnas goda synergieffekter av att samverka med Gavlefastigheter, Gävle Energi och Livsmiljö (Samhällsbyggnad).

De senaste åren har bolaget prioriterat skötsel av utemiljöer och med medverkan av hyresgästerna gör Gavlegårdarna allt för att skapa en god och trygg livsmiljö.

### SOCIAL HÅLLBARHET

#### Kundenkät NKI

Att ständigt utvärdera nöjdheten bland hyresgästerna hjälper Gavlegårdarna att utveckla verksamheten. Kundenkäten delas varje år ut till hälften av bolagets hyresgäster. Resultatet ifrån kundenkäten är en viktig del i bolagets verksamhetsplanering.

Varje år svarar bolagets hyresgäster på frågor, tolv av frågorna i enkäten rör tryggheten. Frågorna handlar både om fysisk trygghet (ex. belysning i området, parkeringsplats) och upplevd trygghet (ex. känslan av trygghet i området, grannsamverkan). Genom att genomföra mätningar på stadsdelnivå får bolaget en bra indikator på vilka frågor som är viktiga att arbeta med i enskilda områden. Totala trygghetsindexet 2018 landade på 75,9 procent. Det är andelen av hyresgästerna som känner sig trygga eller mycket trygga i sin bostad och sitt område.

I slutet av året anställdes en trygghetsansvarig. Trygghetsansvarig ska jobba med trygghet och säkerhet, både internt och externt. Ett av målen är att medarbetarna på Gavlegårdarna ska känna sig trygga i sitt dagliga arbete. Det andra målet är att arbeta med hyresgästernas upplevda trygghet. En del i detta är att se över utemiljön i stadsdelarna, och genomföra förändringar som leder till att hyresgästerna känner sig



tryggare. Det handlar även om att samverka med olika aktörer ute i samhället i förebyggande syfte för att förhindra att otrygga händelser uppstår.

Stadsdelsnätverken fyller även de en viktig funktion genom att ta tempen på den aktuella stadsdelen och skapa trygghet. Gavlegårdarna finansierar stadsdelsnätverk i alla stadsdelar och har ett bra samarbete med fritidsgård, skola, polis, socialtjänst, hyresgäster och föreningar inom området.

#### Nyproduktion hyresrätter

Gävle fortsätter att växa och har nu passerat 100 000 invånare. Inflyttningen är fortsatt positiv och Gavlegårdarna fortsätter att producera bostäder för Gävles tillväxt. Den offensiva satsningen fortsätter och det färdigställdes 116 lägenheter under 2018 som kom ut på hyresmarknaden i Gävle. Nya lägenheter har byggts i Hemsta, Sättra, Villastaden, Bomhus och på Gävle strand. På Brynäs har en lokal byggts om till en lägenhet. Under 2019 kommer bolaget att bidra med ca 300 nya nyproducerade lägenheter till Gävles bostadsmarknad.

Att förena samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet är en av bolagets största utmaningar framöver. I all

nyproduktion avser Gavlegårdarna skapa trivsamma och hållbara miljöer, både genom låg energiförbrukning och genom attraktiva och gröna utemiljöer där människor möts.

#### Deltagare i sociala projekt

Under 2018 var bolagets målsättning att ha 7 000 deltagare i sociala aktiviteter. Resultatet blev 6 368. Det var första året som Gavlegårdarna hade ett uttalat mål för deltagarantal i bosociala projekt. Under 2018 har ett hundratal aktiviteter genomförts i syfte att skapa delaktighet och boinflytande.

Majoriteten av aktiviteterna (uppskattningsvis 75 procent) riktar sig till barn och unga, exempelvis genom Gavlis Summer Camp, En bra start och babycafé.

#### Sommarjobbare

Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16 och 18 år sommarjobb. Arbetet som sommarjobbare är populärt och det är runt 500 sökande varje sommar. Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden och arbetet består av bland annat ogrärensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten.

## MEDARBETARE

### Värderingar

Bolagets värderingar hjärta och hjärna genomsyrar all verksamhet. För att ha en gemensam bild av vad det innebär i praktiken har ledarna i bolaget träffats i ett forum för diskussioner och övningar. De i sin tur har fortsatt diskussionerna och övat på dilemman på arbetsplats-träffar, så att all personal har samsyn i frågan. En ledarfilosofi och en ledarhandbok har tagits fram som stöd till ledarna på Gavlegårdarna. Under 2019 kommer en medarbetarfilosofi och medarbetarhandbok att tas fram.

### Medarbetarundersökning – Great Place To Work (GPTW)

Medarbetarundersökningen GPTW har genomförts i tre år, 2016, 2017 och 2018. Genom fem mätetal får Gavlegårdarna en bra indikator över hur deras medarbetare trivs på arbetet, med sina kollegor och ledarskapet. Svarefrekvensen är hög, sedan 2012 ligger den i snitt på 90 %. Resultatet på NMI (nöjd medarbetarindex) ligger på 70 % och hela 76 % av medarbetarna säger att allt sammantaget så är det här en mycket bra arbetsplats.

I kundenkäten framgår att bemötandet varierar när medarbetare kontaktar olika personer. Under året har en utvärdering av bolagets bemötande utförts på två avdelningar på bolaget. Resultatet kommer att ligga till grund för den bemötandebildning som kommer att skapas under 2019 för alla medarbetare.

### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron ligger i nivå med föregående år. Bolaget jobbar mycket med hälsofrämjande insatser, dvs. håll de friska fortsatt friska, vilket bör ge effekt framåt. Sjukfrånvaron för kvinnor är fortfarande hög och särskilda rehab-aktiviteter har utförts för både kvinnor och män.

Bolaget arbetar aktivt med hälsofrämjande insatser. För att underlätta detta har bolaget satsat på ett eget gym där personalen kan träna 06.00-22.00. Hälsoinspiratörer tillsammans med personalklubben erbjuder också en rad gruppaktiviteter såsom stationsträning, yoga, rehab-träning samt sociala aktiviteter som skidresa, hockey på storbilds-TV, utflykter med mera.

### Kompetensutveckling

Gavlegårdarna uppmuntrar till kontinuerlig kompetensutveckling, det kan vara såväl utbildning som studiebesök eller genom praktik. Exempelvis finns ett mål att alla medarbetare ska följa en kollega på annan enhet för att lära sig mer om verksamheten. Bolaget har också gott utbyte med andra allmännyttor samt ingår i Eurhonet där möjlighet ges att se hur fastighetsbolag i andra länder arbetar.

## MOTVERKANDE AV KORRUPTION

### Inköp och representation

Gavlegårdarna har företagsövergripande riktlinjer för affärs- och relationsfrämjande kontakter. Dessa riktlinjer tydliggör vad som gäller vid representation och inbjudningar samt vad som är tillåtna och otillåtna förmåner. Riktlinjerna har processats i bolagets samtliga enheter.

### Entreprenörsträff

Varje år brukar Gavlegårdarna arrangera en entreprenörsträff. Under 2018 arrangerades ingen, men under 2019 arrangeras en konsult- och entreprenörsträff och en separat ramavtalsträff i mars.

På träffarna informerar bolaget om kommande ny- och ombyggnadsprojekt. Genom gruppdiskussioner framförs synpunkter på Gavlegårdarnas upphandlingar, både gällande kravställning och hantering.

## MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

### Lägenheter med sociala avtal

Allmännyttan har en viktig uppgift i att bygga och tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder. Målet i samhället är att människor ska klara sig på egen hand. Ibland, av olika anledningar, fungerar inte detta och då upplåter bolaget sociala kontrakt. Gävle Kommun beviljar sociala kontrakt. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i tre grupper: jourlägenheter, träningslägenheter och övergångslägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår till 472 st.

### Kösystem

Gävle växer och efterfrågan på bostäder har aldrig varit större. Grunden i bolagets kösystem bygger på rättvisa. Den hyresgäst som har flest poäng baserat på antingen kötid alternativt boendetid får skriva hyreskontrakt på ledig lägenhet.

### Obligatorisk sjukredovisning

	2018-12-31 (%)	2017-12-31 (%)	2016-12-31 (%)
Total sjukfrånvaro*	4,19	3,93	4,09
– varav långtidssjukfrånvaro**	3,91	3,98	5,14
Sjukfrånvaro för kvinnor	7,18	7,38	7,06
Sjukfrånvaro för män	2,93	2,75	2,90
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre	2,72	1,50	2,85
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30–49 år	5,46	5,33	3,96
Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre	3,52	3,19	3,59

\* Sjukfrånvaro andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare- som visstidanställda

\*\* Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.



## RISKER MOT MÅLEN



### Risker

Lika viktigt som att sätta relevanta mål för bolaget är att identifiera potentiella risker som förhindrar att nå målen. Bolaget arbetar med riskanalys och åtgärder med COSO-modellen. Årets revisionsrapport visar att bolaget bedöms vara initiativrikt och tillförlitligt. Men självklart finns utrymme för förbättringar. Det finns förbättringspotential inom några specifika områden. Bland annat har hanteringen av

avvikelser förtydligats. Målet med att hantera avvikelser på alla arbetsplats-träffar är att skapa delaktighet och intresse hos medarbetarna att arbeta med ständiga förbättringar, för att därigenom säkerhetsställa att bolaget uppfyller uppsatta mål och de krav på hantering som följer av ISO-certifiering. Bolaget måste självklart uppfylla de miljö- och kvalitetskrav som ställs på leverantörer och samarbetspartners vid t ex upphandlingar, rekryteringar m.m.



# Bolagsstyrningsrapport 2018

## **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 2018.

## **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 2018
- Operativ beslutsordning

## **UPPFYLLELSE AV BOLAGS- ORDNING OCH ÄGARDIREKTIV**

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 och 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 677 kr och 2 328 kr per kvadratmeter. 41,5 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 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 färdigställt 116 lägenheter. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående. Dessa projekt kommer att tillföra marknaden ytterligare 271 lägenheter inom de närmaste 12 månaderna. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till ca. 150 mkr medan årets investeringar uppgår till ca. 500 mkr.

**Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avytt-**



**ringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.**

– Nyproduktion är pågående i flera stadsdelar och den större försäljning som genomfördes under sommaren avsåg fastigheter belägna i Sättra och Brynäs, två stadsdelar där bolaget har stora bestånd av lägenheter. De 12 nyproducerade lägenheterna på Runebergsvägen är ett välkommet tillskott i en stadsdel med låg andel hyresrätter. I ett radhusområde i Södra Bomhus har de boende ett löpande erbjudande om att friköpa sitt boende. Bolagets andel av hyresmarknaden uppgår till ca. 60 procent.

**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 slutet av året har bolaget färdigställt ytterligare ett trygghetsboende beläget i Södra Bomhus.

**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. Ett fortsatt fokusområde i årets verksamhet har varit att lyfta den yttre miljön i bostadsområdena, vilket i sin tur kommer att öka den upplevda tryggheten. Grundat på samarbetsavtal bedriver bolaget tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar ett integrationsarbete som också syftar till att skapa trivsamma och trygga boendemiljöer. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det förebyggande arbetet.

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

– Att motverka segregation är ett av de viktigaste inslagen i bolagets boinflytandearbete. Integration handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning och vara en del av samhällsgemenskapen. Förtätning med nyproducerade bostäder i de s.k. miljonprogramsområdena, med olika typer av lägen-

heter, 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 koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.**

– Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbetat med både förvaltningar och bolag i kommunkoncernen. Några exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är: Trygghetsboende (Omvårdnadsförv.) Förturshantering (Socialförv.) Utveckling av avfallshantering (Gästrik Återv.) Digital ritningshantering (Gävle Energi) samt delade tjänster (Gavliakoncernen).

**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 målpåfyllelse. Inom kommunkoncernen 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 jämförbara allmännyttiga bolags med mer än 10%. Vid helrenovering av badrum och kök 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.

**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 116 lägenheter, totalt 279 lägenheter sedan 2016. I planeringen för de kommande åren ligger dock betydligt fler nyproducerade lägenheter, vilket talar för att bolaget kommer att klara ägardirektivets krav. Dock finns risken att överklagade detaljplaner och utdragna bygglovsprocesser försenar några projekt.

**Kravet på bolagets avkastning är 4,0 procent direktavkastning.**

Direktavkastningen för året uppgår till 3,7 procent. Föregående år var direktavkastningen 4,3%, vilket innebär att bolaget klarar ägarens avkastningskrav sett över två år.

**Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mkr.**

– Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 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, i likhet med tidigare år, 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 4,5 i betyg på en 5-gradig skala, och VDs arbete ges betyget 4,6. I årets enkät ges styrelsens samarbete med VD, arbetsklimatet i styrelsen samt förtroende och respekt mellan ledamöterna högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete, medan företagets anseende, styrelsematerialets kvalitet och måluppfyllelse ges högst betyg i utvärdering av VD. I båda utvärderingarna ges samarbete och dialog med ägarna lägst betyg, vilket är samma förbättringsområde som föregående år.

### STYRELSEARBETET

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid elva tillfällen under 2018. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 87 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 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, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Vid ledningsgruppens senaste genomgång 2017 noterades några förbättringsområden: information, kommunikation och utvärderingar. Ingen brist eller avvikelser noterades. Ledningsgruppen anser att den interna kontrollen är tillfyllest.

Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmanna-revisorer samt bolagets egna intern-revisorer.

### RISKHANTERING

Verksamhetens risker har identifierats och värderats utifrån påverkansgrad och sannolikhet att övergripande mål inte kan infrias. Som riskområden har bolaget valt de fyra perspektiv som den balanserade styrningen omfattar. Därutöver har också risker inom 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 återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

### **ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN**

Bolaget begärde under hösten 2017 kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av 803 lägenheter i stadsdelarna Sätra och Brynäs. Försäljningen genomfördes vid halvårsskiftet 2018. Kommunfullmäktige lämnade sitt godkännande till försäljningen den 20 december 2017.

Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisorer.

A photograph of an indoor climbing wall. The wall is white with yellow and black climbing holds. Three people are climbing: a woman in the foreground wearing a white shirt and black pants, a woman in the middle wearing a black shirt and colorful patterned leggings, and a man in the background wearing a white shirt and shorts. A teal box is in the top left corner.

Ekonomiska  
sammanställningar



# Ekonomiska sammanställningar

## Resultaträkning

TKR	Not	2018	2017
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 044 659	1 071 955
Aktiverat arbete för egen räkning		4 679	5 215
Övriga rörelseintäkter	5	23 535	6 320
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 072 873</b>	<b>1 083 490</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	4, 6, 7	-651 160	-624 463
Personalkostnader	7, 8	-153 607	-140 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 878	-164 270
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-970 645</b>	<b>-929 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>102 228</b>	<b>153 762</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9, 10	4 38 521	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		731	587
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-49 789	-55 009
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>389 463</b>	<b>-54 418</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>491 691</b>	<b>99 344</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER</b>			
Bokslutsdispositioner	13	3 900	-4 450
Skatt på årets resultat	14	-15 106	-12 351
<b>Summa bokslutsdispositioner och skatter</b>		<b>-11 206</b>	<b>-16 801</b>
<b>Årets resultat</b>	15	<b>480 485</b>	<b>82 543</b>

# Balansräkning

TKR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Nyttjanderätt P-hus	16	18 981	19 237
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	17	1 936	2 059
Förvaltningsfastigheter inkl mark	18, 19	4 229 805	4 152 825
Inventarier	20	21 353	25 381
Pågående ny- och ombyggnader	21	657 155	505 849
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 910 249</b>	<b>4 686 114</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10	–	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	751	751
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>751</b>	<b>851</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 929 981</b>	<b>4 706 202</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 065	3 210
Fordringar hos Gävle kommun		215	350
Fordringar hos koncernföretag	4	3 961	4 01
Aktuell skattefordran		2 733	–
Övriga kortfristiga fordringar		5 340	2 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 909	32 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 223</b>	<b>38 483</b>
<b>Kassa och bank</b>		197	43
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 420</b>	<b>38 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 947 401</b>	<b>4 744 728</b>

# Balansräkning

TKR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	24	312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	25	37 058	38 325
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>429 058</b>	<b>430 325</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 197 094	1 129 284
Årets resultat		480 485	82 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 677 579</b>	<b>1 211 827</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 106 637</b>	<b>1 642 152</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	26	20 300	20 300
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 697 879</b>	<b>1 232 127</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	27	28 599	17 424
<b>Summa avsättningar</b>		<b>28 599</b>	<b>17 424</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	28	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	4	1 850 000	1 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 950 000</b>	<b>2 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 189	128 559
Koncernkredit Gävle kommun		201 692	220 571
Skulder till Gävle kommun		4 250 571	5 285 564
Skulder till koncernföretag	4	38 317	44 976
Aktuella skatteskulder		-	1 085
Övriga kortfristiga skulder		19 187	19 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	55 423	71 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>841 865</b>	<b>1 014 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 947 401</b>	<b>4 744 728</b>

## Förändringar eget kapital

TKR	Not	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>39 591</b>	<b>1 138 018</b>	<b>1 569 609</b>
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 266	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	82 543	82 543
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>38 325</b>	<b>1 211 827</b>	<b>1 642 152</b>
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 266	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-16 000	-16 000
Årets resultat		-	-	-	480 485	480 485
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>		<b>312 000</b>	<b>80 000</b>	<b>37 059</b>	<b>1 677 578</b>	<b>2 106 637</b>

Ovillkorat aktieägartillskott erhöles under 2014 med 108 400 tkr.

# Kassaflödesanalyser

TKR	Not	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		102 228	153 763
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	30	187 333	172 933
		<b>289 561</b>	<b>326 696</b>
Erhållen ränta		730	587
Resultat från övriga värdepapper		-	4
Erlagd ränta		-49 789	-55 010
Betald skatt		-3 931	-2 101
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring</b>		<b>236 571</b>	<b>270 176</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		21 259	-29 959
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-72 987	79 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>184 843</b>	<b>319 605</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-19 238
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-535 419	-474 396
Sålda materiella anläggningstillgångar		124 208	34 469
Avyttring andelar i dotterföretag		438 621	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>27 410</b>	<b>-459 165</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		-	27
Upptagna lån(+)/amortering(-)		-200 000	150 000
Mottagna(+)/lämnade(-) koncernbidrag		3 900	-450
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-212 100</b>	<b>139 577</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>154</b>	<b>17</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>43</b>	<b>26</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>197</b>	<b>43</b>



Noter

# Noter

## Not I. 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 350 000 tkr (400 000) 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

Företag som utgör moderföretag för en koncern enligt not 21, upprättar ej koncernredovisning då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Gävle Stadshus AB. Gävle Stadshus ABs koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG)

### 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 anläggnings-tillgångar 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 – 5,75 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 instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde.

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 värderas till upplupet anskaffningsvärde och tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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.

#### Eventualförpliktelse

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 balansomslutning.

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

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

**Driftnetto** – Rörelsens intäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.



## Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:</b>		
<b>Objekt</b>		
Bostäder	871 860	890 571
Lokaler	142 122	147 073
Bilplatser	22 424	23 580
Övrigt	648	390
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-3 976	-4 449
Lokaler	-4 981	-4 118
Bilplatser	-2 677	-2 726
Avgår hyresrabatter	-4 304	-3 339
<b>Summa</b>	<b>1 021 116</b>	<b>1 046 982</b>
<b>I nettoomsättningen ingår även intäkter från:</b>		
Tillvalsavgifter	7 424	8 015
Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet	9 506	10 914
Ersättningar för skador	3 334	3 216
Övrigt	3 280	2 827
<b>Summa</b>	<b>23 544</b>	<b>24 972</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 044 659</b>	<b>1 071 955</b>

## Not 3. Operationella leasingavtal

	2018	2017
<b>Nominella värdet av framtida minimileasing-avgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:</b>		
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	919 286	945 252
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	2 487	7 421
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år, lokaler	42 759	59 764
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	660 101	752 473
<b>Summa</b>	<b>1 624 633</b>	<b>1 764 910</b>

Av totala antalet lokaler, 1 102 st (1 158) hyrs 44 st (45) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 145,7 mkr (148) ingår Gävle kommun med 85,9 mkr (84).

## Not 4. Transaktioner med koncernföretag

	2018	2017
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	131 345	134 535
Försäljning	19 497	22 799
<b>Fordringar och skulder mellan koncernföretag</b>		
Kortfristiga fordringar	61	401
Långfristiga fordringar	18 891	19 238
Kortfristiga skulder	38 316	38 581

### Moderbolag

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

## Not 5. Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Ersättningar för skador	2 723	165
Kommunala och statliga bidrag	332	503
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 845	3 435
Övrigt	17 635	2 218
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 535</b>	<b>6 320</b>

## Not 6. Ersättning till revisorerna

	2018	2017
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	219	245
Skatterådgivning	-	14
Andra uppdrag	6	46
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	156	156
<b>Totalt</b>	<b>381</b>	<b>461</b>

## Not 7. Rörelsens kostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	112 391	90 639
Reparationer	96 017	86 307
Underhåll	155 926	175 374
Fastighetsel	22 441	21 954
Uppvärmning	120 748	125 004
Vatten	34 750	35 320
Renhållning	26 658	24 373
Övriga driftskostnader	41 944	37 752
Fastighetsskatt	26 978	24 805
Fastighetsanknuten administration	123 163	116 276
Central administration	19 450	15 555
Övrigt	24 301	12 098
<b>Summa</b>	<b>804 767</b>	<b>765 457</b>

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 (327) varav 55 mkr beräknas förbrukas under 2019.

## Not 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
<b>Medelantalet anställda Moderbolaget</b>		
Kvinnor	77	74
Män	182	161
<b>Totalt</b>	<b>259</b>	<b>235</b>

### Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 398	2 954
Löner och ersättningar till övriga anställda	86 080	79 793
<b>Totalt</b>	<b>89 478</b>	<b>82 747</b>

Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 379	26 319
Pensionskostnader (varav för VD 403 tkr (388))	6 005	4 218
<b>Totalt</b>	<b>123 862</b>	<b>113 284</b>

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	2
Män	6	5
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

### Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	4	4
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 816 tkr (3 426). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154). 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.

## Not 9. Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Realisationsresultat vid försäljningar	438 521	-
<b>Summa</b>	<b>438 521</b>	<b>-</b>

## Not 10. Andelar i koncernföretag

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	100	100
Försäljning av dotterföretag	-100	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

Andelar i koncernföretag	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Gavlegårdarna	556771-0537	Gävle	100
Förvaltnings AB			
		<b>0</b>	<b>100</b>

Det totala aktieinnehavet i Gavlegårdarna Förvaltnings AB har i sin helhet försålts under 2018.

Andelar i koncernföretag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 18-12-31	Bokfört värde 17-12-31
Gavlegårdarna	100	100	1000	-	100 000,00
Förvaltnings AB					
				<b>0</b>	<b>100 000,00</b>

## Not 11. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2018	2017
Utdelningar	-	4
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

## Not 12. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	49 789	55 009
Övriga finansiella kostnader	-	-
<b>Summa</b>	<b>49 789</b>	<b>55 009</b>

## Not 13. Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Mottagna koncernbidrag	3 900	-
Lämnade koncernbidrag	-	-450
Avsättning till periodiseringsfond	-	-4 000
<b>Summa</b>	<b>3 900</b>	<b>-4 450</b>

## Not 14. Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-3 931	-2 101
Uppskjuten skatt	-11 175	-10 250
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-15 106</b>	<b>-12 351</b>

Belopp i tkr	Procent 2018	Belopp 2018	Procent 2017	Belopp 2017
Resultat före skatt	-	495 591	-	94 894
Skatt enligt gällande skattesats	22,00%	-109 030	22,00%	-20 876
Ej avdragsgilla kostnader	22,00%	-1 206	22,00%	-684
Ej skattepliktiga intäkter	22,00%	91 614	22,00%	1 386
Temporära skillnader	20,60%	-11 175	22,00%	-10 250
Skatt hänförlig till tidigare år	22,00%	-3 931	22,00%	14
Skattemässiga avskrivningar	22,00%	30 214	22,00%	30 127
Redovisade avskrivningar	22,00%	-34 609	22,00%	-34 449
Skattemässigt avdragsgill investering	22,00%	22 904	22,00%	21 607
Övrigt	22,00%	177	22,00%	194
Dispositioner	22,00%	-	22,00%	580
Underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	22,00%	-64	22,00%	-
Redovisad effektiv skatt	3,00%	-15 106	13,00%	-12 351

## Not 15. Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	1 197 093 744
Årets vinst	480 484 587
<b>I 677 578 331</b>	

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 650,64 kr per aktie	20 300 000
<b>I ny räkning balanseras</b>	<b>I 657 278 331</b>

## Not 16. Nyttjanderätt P-hus

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	19 238	-
Årets aktiverade utgifter, inköp	-	19 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 238</b>	<b>19 238</b>
Årets avskrivningar	-257	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>18 981</b>	<b>19 238</b>

## Not 17. Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 570	13 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 570</b>	<b>13 570</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-9 881	-9 649
Årets avskrivningar	-232	-232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 113</b>	<b>-9 881</b>
Ingående nedskrivningar byggnader	-1 760	-1 869
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 651</b>	<b>-1 760</b>
<b>Utgående restvärde byggnader enligt plan</b>	<b>1 806</b>	<b>1 929</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	130	130
<b>Utgående restvärde mark enligt plan</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
<b>Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan</b>	<b>1 936</b>	<b>2 059</b>

## Not 18. Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 410 697	6 008 738
Inköp	4 645	-
Omklassificeringar	371 387	471 051
Försäljningar och utrangeringar	-192 884	-69 092
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 593 845</b>	<b>6 410 697</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-2 593 653	-2 466 781
Försäljningar och utrangeringar	90 525	29 040
Årets avskrivningar	-157 710	-155 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 660 838</b>	<b>-2 593 653</b>
Ingående uppskrivningar	292 042	307 150
Årets förändringar	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-26 122	-
Årets avskrivningar	-13 734	-15 108
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>252 186</b>	<b>292 042</b>
Ingående nedskrivningar byggnader	-325 350	-339 932
Försäljningar och utrangeringar	-	26
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 548	14 555
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-310 802</b>	<b>-325 351</b>
<b>Utgående restvärde byggnader enligt plan</b>	<b>3 874 391</b>	<b>3 783 735</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	322 695	324 205
Inköp	3 800	1 597
Försäljningar och utrangeringar	-15 819	-3 108
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>310 676</b>	<b>322 694</b>
Ingående uppskrivning mark	46 844	46 844
Försäljningar och utrangeringar	-1 656	-
<b>Utgående uppskrivning mark</b>	<b>45 188</b>	<b>46 844</b>
Ingående nedskrivning mark	-449	-449
<b>Utgående nedskrivning mark</b>	<b>-449</b>	<b>-449</b>
<b>Utgående restvärde mark enligt plan</b>	<b>355 415</b>	<b>369 089</b>
<b>Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan</b>	<b>4 229 805</b>	<b>4 152 825</b>

## Not 19. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018	2017
<b>Akkumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	8 780 000	8 291 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 982 000</b>	<b>8 780 000</b>

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt.

Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2019 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2018 uppgår till 0 tkr (0 tkr).

## Not 20. Inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	72 455	64 625
Årets förändringar		
– Inköp	4 280	10 400
– Försäljningar och utrangeringar	-3 496	-2 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 239</b>	<b>72 455</b>
Ingående avskrivningar	-47 074	-41 962
Årets förändringar		
– Försäljningar och utrangeringar	3 496	2 570
– Avskrivningar	-8 308	-7 682
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 886</b>	<b>-47 074</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>21 353</b>	<b>25 381</b>

## Not 21. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	505 849	514 500
Under året nedlagda kostnader	522 694	467 706
Under året genomförda omklassificeringar	-371 387	-476 357
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>657 155</b>	<b>505 849</b>

## Not 22. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018	2017
<b>Aktier och andelar i andra företag</b>		
HBV	80	80
Alderholmen konsortium	18	18
Sabo Byggnadsförsäkringar AB	200	200
Andelar i bostadsrätter	453	453
<b>Summa</b>	<b>751</b>	<b>751</b>

## Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Förutbetalda hyror	1 014	1 003
Fordran fastighetsförsäljning	–	30 000
Övriga poster	894	1 231
<b>Summa</b>	<b>1 909</b>	<b>32 234</b>

## Not 24. Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 31 200 st aktier med kvotvärde 10 000 kr.

## Not 25. Uppskrivningsfond

	2018	2017
Ingående saldo	38 325	39 592
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
<b>Utgående saldo</b>	<b>37 058</b>	<b>38 325</b>

## Not 26. Obeskattade reserver

	2018	2017
Periodiseringsfond 2015	10 300	10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	4 000
<b>Summa</b>	<b>20 300</b>	<b>20 300</b>

## Not 27. Uppskjuten skatt

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>2017</b>			
Byggnader	3 721 817	3 622 484	-99 333
Markanläggningar	63 849	67 236	3 387
Underhåll och bostadslånepost	–	14 913	14 913
Övrigt	–	1 832	1 832
<b>Total</b>	<b>3 785 666</b>	<b>3 706 465</b>	<b>-79 201</b>

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

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>2018</b>			
Byggnader	3 791 468	3 635 097	-156 370
Markanläggningar	84 728	87 926	3 198
Underhåll och bostadslånepost	–	13 315	13 315
Övrigt	–	1 026	1 026
<b>Total</b>	<b>3 876 196</b>	<b>3 737 364</b>	<b>-138 831</b>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 291 tkr.

	2018	2017
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Byggnader	-32 212	-21 853
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-32 212</b>	<b>-21 853</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Markanläggningar	659	745
Underhålls- och bostadslånepost	2 743	3 281
Övrigt	211	403
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>3 613</b>	<b>4 429</b>
<b>Uppskjuten skattefordran(+)/ skatteskuld(-), netto</b>	<b>-28 599</b>	<b>-17 424</b>

## Not 28. Långfristiga skulder

	2018	2017
<b>Räntebärande skulder</b>		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	1 850 000	1 950 000
<b>Summa</b>	<b>1 950 000</b>	<b>2 050 000</b>
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Gävle kommun	1 300 000	1 250 000
<b>Summa</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Gävle kommun	300 000	400 000
<b>Summa</b>	<b>300 000</b>	<b>400 000</b>

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 250 000 tkr (300 000), 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 2018. Låneportföljens bruttosnittsränta är per den sista december 2018 1,98 procent (2,01).

## Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	19	84
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	9 891	8 768
Upplupna sociala avgifter	3 956	3 507
Upplupen löneskatt	248	445
Förutbetalda hyresintäkter	37 927	41 868
Övriga poster	3 381	16 759
<b>Summa</b>	<b>55 423</b>	<b>71 430</b>

## Not 30. Poster som ej ingår i kassaflödet

	2018	2017
Avskrivningar och utrangeringar	165 878	164 270
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	21 456	8 664
<b>Summa</b>	<b>187 333</b>	<b>172 933</b>

## Not 31. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018	2017
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Fastigo	1 616	1 585

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

# Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	26,0	6,1	5,5	35,4	9,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	3,4	3,3	12,7	4,9
Soliditet, %	42,9	34,9	35,7	33,5	26,2
Direktavkastning, %	3,7	4,3	4,6	5,6	6,3
Hyror netto, kr/m <sup>2</sup>	977	957	936	940	918
Ekonomisk vakansgrad, %	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	590	520	508	502	449
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	149	159	152	137	147
Fastighetsskatt, kr/m <sup>2</sup>	24	23	22	21	20
Sjukfrånvaro, %	4,2	3,9	4,1	3,6	2,5

## DEFINITIONER

### 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 balansomslutning.

### Soliditet

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

### 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 fastighets-skatt.

# Femårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Nettoomsättning, mkr</b>	<b>1 072,9</b>	<b>1 078,3</b>	<b>1 050,4</b>	<b>1 066,1</b>	<b>1 083,5</b>
<b>Balansomslutning, mkr</b>	<b>4 944,8</b>	<b>4 744,7</b>	<b>4 428,5</b>	<b>4 556,1</b>	<b>4 124,6</b>
<b>Antal tillsvidareanställda</b>	<b>203</b>	<b>186</b>	<b>185</b>	<b>183</b>	<b>183</b>
Lägenheter, antal	13 769	14 456	14 394	14 445	15 165
Lägenheter, m <sup>2</sup>	896 236	943 744	940 421	943 495	994 906
Lokaler, antal	1 102	1 158	1 158	1 105	1 103
Lokaler, m <sup>2</sup>	149 445	150 327	155 868	150 765	151 307
Bilplatser, antal	4 743	5 019	4 996	4 939	5 089
Hyra lägenheter (brutto), kr/m <sup>2</sup>	987	958	942	949	930
Hyreshöjning lägenheter, %	1,1	0,8	0,5	1,2	1,6
Hysesintäkter, mkr	1 037,2	1 061,6	1 040,3	1 044,6	1 067,4
Vakanser, mkr	11,6	11,3	12,1	13,3	13,4
Rabatter, mkr	4,3	3,3	2,5	2,2	1,9
Hysesintäkter netto, mkr	1 021,3	1 047,0	1 025,7	1 029,1	1 052,6
Driftnetto, mkr	268,1	318,0	318,4	350,2	380,5
Rörelseresultat, mkr	102,3	153,8	145,3	180,3	204,5
Räntekostnader, mkr	49,8	55,0	60,0	87,8	103,3
Resultat från andelar i dotterbolag, mkr	438,5	-	-	367,8	-
Finansnetto, mkr	-389,5	54,4	59,2	-281,1	102,0
<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>	<b>491,7</b>	<b>99,3</b>	<b>86,1</b>	<b>461,4</b>	<b>102,6</b>
Investeringar, mkr	535,4	474,4	417,9	340,7	201,5
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 982,0	8 780,0	8 299,0	7 158,0	6 733,0
Omflyttningar lägenheter, %	13,8	15,0	14,1	15,7	17,5

# Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 12 april 2019

Per-Åke Fredriksson,  
*Ordförande*

Torgny Jakobsson

Petri Ekorre

Johanna Grundström

Richard Carlsson

Daniel Englund

Anders Aldén

Cathrine Holgersson,  
*VD*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 april 2019

KPMG AB

Margareta Sandberg  
*Auktoriserad revisor*



# Styrelsen



## Övre raden från vänster

David Berggren, *suppleant*  
Fredrik Hallquist, *personalrepresentant*  
Torgny Jakobsson, *1:e vice ordförande*  
Lars-Henrik Karlsson, *personalrepresentant*  
Petri Ekorre, *2:e vice ordförande*  
Bengt-Göran Wikström, *suppleant*

## Nedre raden från vänster

Richard Carlsson, *ledamot*  
Johan Hedlund, *suppleant*  
Lars Lennmalm, *vice VD*  
Daniel Englund, *ledamot*  
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*  
Cathrine Holgersson, *VD*  
Markus Andersson, *personalrepresentant*  
Olle Borgqvist, *personalrepresentant*  
Anders Aldén, *ledamot*  
Johanna Grundström, *ledamot*

## Saknas på bilden

Maria Andersson, *suppleant*  
Solveig Nilsson Osséen, *suppleant*



# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2018 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 6–40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gavlegårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 AB Gavlegårdarna 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 12–17. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är

oförenlig med årsredovisningen. 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–17 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle den 18 april 2019

KPMG AB

Margareta Sandberg  
*Auktoriserad revisor*



# Granskningsrapport

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 auktori-  
serade 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 verksamhet  
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 revisionssed i kommunal verksamhet  
och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolags-  
ordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

*KPMG har på uppdrag av lekmannarevisorerna utfört  
en granskning av den interna kontrollen avseende inköps-  
och utbetalningsprocessen gällande bl.a. samarbetsavtal.  
Det som har konstaterats är att det fanns betydande brister  
i den interna kontrollen i denna process. Bolaget har dock  
upprättat en ny rutin för samarbetsavtal som trädde i kraft  
2018-12-21 för att säkerställa att avtal hanteras korrekt och  
att återrapportering görs framgent. Styrelsen har tagit del  
av KPMG:s granskningsrapport.*

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll, bortsett från  
ovanstående, har varit tillräcklig.

Gävle, den 25 april 2019

Mattias Broström

Mimmi Edin

Björn Frankson

Tage Gardfjell

Erik Olsson

Arne Øvreid

KOMMUNREVISIONEN  
Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,  
Besöksadress Drottninggatan 22  
Telefon 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](mailto:info@gavlegardarna.se) | [www.gavlegardarna.se](http://www.gavlegardarna.se)