

Gavlefastigheter Gävle kommun AB
Org nr 556009-9581

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	23
- balansräkning	24
- koncernens förändringar i eget kapital	28
- moderföretagets förändringar i eget kapital	29
- kassaflödesanalys	30
- noter	32

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Gavlefastigheter Gävle kommun AB, med säte i Gävle kommun, är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB med organisationsnummer 556507-1700 som i sin tur är helägt dotterbolag till Gävle kommun med organisationsnummer 212000-2338.

I koncernen ingår moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB samt det helägda dotterbolaget Gavlia AB som i sin tur äger samtliga aktier i bolagen Gavle Drift & Service AB, Gävle Parkeringsservice AB, Gävle Flygplats AB samt Gävle Teknikcenter Fastighet AB. Koncernen går under samlingsnamnet Gavlia-koncernen.

Verksamhet

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter samt underlätta och medverka till ny- och ometableringar av små och medelstora företag. Vidare skall koncernen tillhandahålla tjänster inom markentreprenader, barmarksunderhåll, snöröjning, parkunderhåll samt även parkeringsrörelse och parkeringsövervakning.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger 471 982 kvm fördelat på totalt 212 fastigheter. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB på uppdrag 54 639 kvm och inhyrda lokaler uppgår till 68 282 kvm.

Under året har Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomfört investeringar för totalt 408,6 mkr (422,7 mkr). Investeringsnivån för både 2017 och 2018 är på historiskt höga nivåer. Bland de större färdigställda investeringarna och av betydelse kan nämnas att:

Koncernen har under året samlokaliseras på Kungsbäcksområdet i Gävle. Inför samlokaliseringen har områdets fastigheter byggts om och anpassats för bolagens verksamheter, vilket har gett förutsättningar för bättre samordning och optimering av verksamheterna.

Det tidigare helägda dotterbolaget GÅFAB Fastighets AB har under året genom en fusion gått samman med Gavlefastigheter Gävle kommun AB som därefter äger fastigheten Sörby Urfjäll 29:2.

Under 2018 ersattes Norrskensgården, en förskola i stadsdelen Andersberg, med en förfabricerad modulbyggnad som sattes samman på samma plats med en kort byggtid.

Kvarteret Bråbänken har under 2018 anpassats och åtgärdats för Omvårdnad Gävle. Gevaliahuset är en gammal fastighet med utmaningar där verksamheten fått anpassa sig till lokalernas förutsättningar. Såväl byggtid som den ekonomiska planen har varit tuff.

Vallbacksskolans gamla gymnastiksal byggdes under året om till sex stycken klassrum med tillhörande ytor. Det blev ett lyckat resultat för verksamheten på ett mycket kostnadseffektivt sätt.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB färdigställde även parkeringshuset Briggen på Gävle Strand åt dotterbolaget Gävle Parkeringservice AB. Huset är byggt helt i trä, med en tydlig miljöprofil och är det hittills största parkeringshus i Sverige som har en träkonstruktion.

Under 2018 har bolaget förvärvat tre fastigheter. Fastigheten Sätra 10:1, Gävle stadion (som tidigare hette Gunder Hägg) förvärvades av Kultur & Fritid Gävle. Detta förvärv är ett steg i att renodla kommunens ägande av fastigheter till Gavlefastigheter Gävle kommun AB. Fastigheten har reglerats in i bolagets intilliggande fastighet. Bolaget har även förvärvat fastigheten Sätra 114:4 samt Brynäs 124:2, Gästhamnen av Gävle kommun. Det har även skett ett markbyte mellan Gävle kommun och bolaget som avser Måsbergets IP, Sörby Urfjäll 22.2.

Under året har fastigheten Näringen 16:5 lösts in av Trafikverket med anledning av ny järnvägsdragning till Gävle Hamn.

Under 2018 har bolaget fått den första verifieringen av en fastighet som tidigare certifierats enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Vintern i Gävle var intensiv under perioden januari till april 2018. Det kom stora mängder snö, ibland med flera snöfall inom samma dygn. Detta medförde att kostnaderna relaterade till nederbörden blev betydligt högre än förväntat och därmed även fastighetskostnadernas driftnetto.

Gavlia-koncernen har under 2018 drivit ett värdegrundsarbete med tillhörande HBTQ-certifiering. Detta arbete färdigställdes under delåret med ny värdegrund samt certifikat. Gavlia-koncernens värdegrund är gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Ett flertal aktiviteter för kompetenshöjning och personlig utveckling har genomförts under året.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där hyresgästerna får besvara frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget. Under 2018 har bolaget arbetat aktivt med att hantera synpunkterna från tidigare undersökningar. Detta har resulterat i en klar förbättring med en ökning av serviceindex från 72 % till 78,4 %. Bolaget har utifrån det resultatet blivit nominerade i kategorin "bästa lyft serviceindex lokaler" i AktivBos Benchmark Event 2019.

Förväntad framtida utveckling

Ett Gävle som växer kräver fler förskolor, utvecklade grundskolor, moderna gymnasieskolor och fler fritidsanläggningar. Ett Gävle som växer på ett hållbart sätt måste ha ett gott utbud av kultur i väl underhållna kulturbyggnader. Ett Gävle som växer medför ett större slitage på stadens gator, parker och grönytor. Allt detta ställer krav på god strategisk planering samt skötsel och underhållsplaner för alla fastigheter, gator, parker och grönytor.

Gavlia-koncernen kommer ha fortsatt tillväxt under de närmaste åren. En av kommande årens utmaningar är den nuvarande investeringstakten inom Gävle kommun. Gavlefastigheter Gävle kommun AB kommer att fortsätta arbeta mycket aktivt med en långsiktig projektplanering för att kunna genomföra investeringarna i rätt tid och använda resurserna på det allra mest optimala sättet. Den låga vakansgraden är också en utmaning för bolaget, vilket medför en sämre flexibilitet samt ökade kostnader för inhyrda lokaler.

Strategiska ambitioner

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag arbetar med balanserad styrning och de mål som beslutas av bolagens styrelse. Dessa mål är sedan kopplade till mätbara indikatorer som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp varje tertiäl. Styrkortet är en del av varje bolags affärsplan.

Gavlia-koncernen har fyra övergripande strategiska ambitioner:

Uppnå fastställda resultatkrav och låg lokalkostnad per skattekrona jämfört med liknande fastighetsbolag

Levereras bland annat genom
Kostnadskontroll
Likviditetsplanering
Investeringsplanering

Måluppfyllelse 2018

Täckningsgrad: 47%

Kassalikviditet: 70,5%

Räntabilitet på sysselsatt kapital: 1,38%

Mål: 50%

Mål: 100%

Mål: 1,9%

Affärsplanemål 2019

Täckningsgrad: 50%

Kassalikviditet: 100%

Räntabilitet på sysselsatt kapital: 1,4%

Attraktiva ändamålsenliga, kostnadseffektiva lokaler. Hållbar livsmiljö med fokus på ett välskött och tryggt Gävle

Levereras bland annat genom
Effektivitet
Samarbete med kund
Fokus på livsmiljö och trygghet

Måluppfyllelse 2018

Kundservice - svarsgrad inom 30 sekunder: 90,6%

Mål: 85%

Antal kundträffar: 10 st

Mål: 7 st

NKI-Serviceindex: 78,4

Mål: 66,75

Affärsplanemål 2019

Kundservice - svarsgrad inom 30 sekunder: 89%

Antal kundträffar: 10 st

NKI-Serviceindex: 78 st

Arbetar med en helhetssyn och ständiga förbättringar vad avser verksamhetens miljöpåverkan. Underlätta ny- och ometableringar av små och medelstora företag

Levereras bland annat genom
Verksamhetsutveckling
Minska klimat- och miljöpåverkan
Kvalitetssäkring via fastlagda rutiner och instruktioner

Måluppfyllelse 2018

Antal förbättringsförslag: 96 st

Mål: 70 st

Energieffektivisering el basår 2009: 55,7 kwh/kvm:

Mål: 57 kwh/kvm

Antal interna revisioner: 7 st

Mål: 4 st

Vakansgrad lokaler: 0,4%

Mål: 0,8 %

Affärsplanemål 2019

Antal förbättringsförslag: 80 st

Energieffektivisering el basår 2009: 56 kwh/kvm

Antal interna revisioner: 6 st

Vakansgrad lokaler: 0,8%

Attraktiv, jämställd, effektiv och utvecklande verksamhet samt engagerade och ansvarstagande medarbetare

Levereras bland annat genom
Aktivt och utvecklande medarbetarskap
Aktivt ledarskap
Jämställdhet och likabehandlingsarbete

Måluppfyllelse 2018:

Uppfyllnadsgrad individuell utvecklingsplan: 71%	Mål: 87%
Ledarskap MAU: 76,7%	Mål: 78
Jämställda villkor: 3,9	Mål: 3,7

Affärsplanemål 2019:

Uppfyllnadsgrad individuell utvecklingsplan: 87,5%
Ledarskap MAU: 79
Jämställda villkor: 3,7

Risker i verksamheten

Strategiska risker

Risker som på både ett djupgående och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktiga önskade strategiska position klassas som strategiska. Förebyggandet av dessa risker prioriteras före alla andra risker.

Företagsstyrning- och policyrisker hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets ledningssystem och processer. Risker förknippade med verksamhetsutveckling såsom exempelvis större ny- eller ombyggnation hanteras genom de specifika projektorganisationer som upprättas för de olika projekten. Med XLPM som projektmetodik har koncernens riskhantering stärkts.

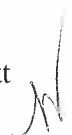
Mer långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av koncernens strategiska planering. I samband med detta utvärderas och diskuteras affärsplanering både utifrån externa och interna påverkansfaktorer. Systematiska omvärlds- och scenarioanalyser är viktiga underlag.

Operationella risker

Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår på grund av fel och brister inom processer, teknik eller kompetenser på grund av externa faktorer.

För att minimera de operationella riskerna i verksamheterna bedriver koncernen ett strukturerat kvalitets- och miljöledningsarbete. Som verktyg för detta används ett kvalitets- och miljöledningssystem där processer och delprocesser finns kartlagda. Rutiner, instruktioner samt övriga policys dokumenteras i systemet. Internrevisioner med syfte att granska processer, rutiner och instruktioner genomförs flera gånger per år. Minst en gång om året genomförs även ledningens genomgång på koncernledningens nivå.

Bolagets fastighetsbestånd hyrs till allra största del ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att



merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är bolaget mycket beroende av en stor kund vilket i sig är en risk. Det är prioriterat att aktivt arbeta med optimala vakansgrader både för att hålla bolagets hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt, men även att kunna vara flexibla då lokalbehov uppstår.

Inom bolagets stora bestånd av fastigheter finns det ett flertal objekt med ett eftersatt underhåll. Många byggnader är uppförda på 1950-talet och det uppdämda underhållsbehovet kommer även fortsättningsvis att kräva stora underhållsåtgärder.

Finansiella risker

Gavlefastigheter Gävle kommun AB är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Dessa risker hanteras i enlighet med den finansiella strategi som antagits av bolagets styrelse och vars grund kommer från Gävle Stadshuskoncernens finanspolicy.

Värdförändring i balansräkningen

Utöver de finansiella riskerna som regleras i den av Gavlefastigheter Gävle kommun ABs styrelse antagna finansiella strategin, finns även risk för värdförändring i balansräkningen. För prövning av tillgångsvärden samt även värdering av skuldposter i balansräkningen tillämpas ett strukturerat arbetssätt. Bolagets balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och en intern värdering görs årligen på delar av beståndet. Vid indikationer av nedskrivningsbehov prövas den oftare om så behövs.

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under 2018 genomfördes i huvudsak två granskningar på plats hos bolaget. Den första skedde i slutet av januari gällande 2017 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober med fokus på bolagets rutiner.

En lekmannarevision har även genomförts under november månad 2018.



Känslighetsanalys

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs vakansgrad uppgår till 0,4 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 1 864 kvm.

Per balansdagen har bolaget följande resultateffekt nästkommande 12 månader vid förändring av 1 % av

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| · Vakansgrad | +/- 4,9 mkr |
| · Räntor (Avser procentenhet) | +/- 20,8 mkr |
| · Direkta kostnader | +/- 3,7 mkr |

Intern kontroll

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar samt delegationsordningar och ansvar som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer samt koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan VD och styrelsen, instruktioner för attesträtt och redovisnings- samt rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i Gavlia-koncernens kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har sju interna revisioner genomförts i syfte att granska efterlevnad av processbeskrivningar, instruktioner och rutiner. Resultat från internrevisioner presenteras årligen på ledningens genomgång för koncernledningen.

Som stöd i koncernens arbete med intern kontroll används COSO-modellens ramverk. Ramverket och internkontrollarbetet utgår från fem komponenter:

- Kontrollmiljön som skall bidra med struktur och disciplin i organisationen
- Riskanalys för att minska negativa effekter av omvärlds- och verksamhetsrisker
- Kontrollaktiviteter för att motverka, eliminera eller minska riskerna i verksamheten.
- Information och kommunikation
- Tillsyn som syftar till att säkerställa att verksamhetens kontrollsystem fungerar väl och bidrar till att stärka den interna kontrollen

Arbetet med internkontroll har fungerat väl under året och utfallet av arbetet läggs som grund till kommande års internkontrollplan.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av lägst fem och högst nio ledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Rätt att närvara på styrelsemötena har även två personer utsedda av arbetstagarorganisationerna. Dessa har yttranderätt men ingen rösträtt.

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom ekonomi- och finansrapportering samt VDs informationspunkt. Ordföranden leder och fördelar styrelsearbetet samt ser till att angelägna frågor utöver de fasta punkterna på dagordningen blir behandlade. Till

sin hjälp att bereda och fastställa dagordning för styrelsemötena har ordförande ett särskilt beredningsutskott bestående av två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare. Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen, kommunallagen samt den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer genom en instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Antal styrelsemöten under 2018 har varit nio inklusive konstituerande möte.

Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

Icke-finansiella upplysningar

Personal - Gavlefastigheter Gävle kommun AB tillämpar Gävle kommuns medarbetarpolicy. Policyn främjar en arbetsmiljö med hälsa och jämställda arbetsförhållanden. Medarbetarsamtal och en individuell utvecklingsplan tas fram årligen. Varje individ ska ha möjlighet till inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen. Vidare uppmuntrar bolaget medarbetarna och ger möjlighet till alternativa karriärvägar. Friskvårdsprogram används för att dels öka personalens välbefinnande, hälsa, arbetslust, trivsel och för att minska sjukfrånvaron samt arbetsskador.

Hyresgäster och hyressättning - Mellan Gavlefastigheter Gävle kommun AB och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. Hyresavtalen följer den politiskt beslutade hyresmodellen som gäller för Gävle kommun och för hyresgäster som tillhör Gävle kommun eller dess koncernbolag. Enligt hyresmodellen ska hyresavtalen skrivas med en avtalstid om tre år. Undantaget är när en större investering görs i en fastighet som Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger. Då skrivs hyresavtalen på en längre avtalsperiod, normalt upp till 20 år. För hyresgäster som ej tillhör Gävle kommun eller dess koncernbolag gäller marknadsmässiga villkor för hyressättning och avtalstid.

Upphandlingar - En mycket stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter Gävle kommun AB upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggentreprenader samt driftentreprenader. När anskaffning skall ske använder vi oss antingen av ramavtal tecknade av Inköp Gävleborg, separata upphandlingar och i vissa fall sker direktupphandlingar. Vi är en upphandlande enhet som är skyldig att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU). LOU reglerar hur upphandling av varor, tjänster och byggentreprenader skall ske.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Gavlia-koncernen visar ett godtagbart resultat från den löpande verksamheten utifrån de förutsättningarna koncernen haft under året med den enorma mängd snö som kom under de första månaderna som medfört ökade kostnader. Detta innebär att koncernen sammantaget kan uppvisa ett resultat efter finansiella poster på 5,9 mkr (13,2 mkr).

På koncernnivå har omsättningen ökat med 9 % jämfört mot föregående år och utfallet landade på 688,2 mkr (628,9 mkr). Omsättningsökningen beror i huvudsak på ökade hyresintäkter i takt med att investeringarna färdigställs samt den ökade andel uppdrag till följd av den snörika vintern.

Det tidigare helägda dotterbolaget GåFAB Fastighets AB har under året gått samman med Gavlefastigheter Gävle Kommun AB genom fusion, som därefter äger fastigheten Sörby Urfjäll 29:2.

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 6 mkr (2,1 mkr). Omsättningen har ökat med 8 % och utfallet landade på 567,3 mkr (526,3 mkr). I årets resultat ingår en vinst från en fastighetsförsäljning på 2,8 mkr. Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 524 mkr (490 mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar motsvarar 147 mkr (123 mkr). Ökningen är en följd av den höga investeringstakten. Moderbolagets externa kostnader uppgår till 335,9 mkr (328,6 mkr) och har påverkats negativt av de höga snörelaterade kostnader som ingår i fastighetsförvaltningens driftkostnader. Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar uppgår till ett belopp av 5,7 mkr (6,8 mkr) och avser bland annat ombyggnad av Bråbänken samt Valbo sportcentrum.

Bolaget har en fortsatt hög investeringstakt samt en hög belåning, och drar fördel av det gynnsamma ränteläge. De finansiella kostnaderna för året uppgår till 37,4 mkr (33,8 mkr), Lånevolymen har ökat från 1909 mkr till 2075 mkr.

Gavle Drift & Service AB redovisar ett resultat på -0,1 mkr efter finansiella poster (10,6 mkr). Omsättningen har ökat med 19 % mot föregående år och utfallet landade på 210,7 mkr mot föregående år 176,8 mkr. Omsättningen hän rör sig i huvudsak till ökade andel uppdrag till följd av den snörika vintern. I resultatet ingår reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar med 2,3 mkr (3,7 mkr). Avvikelserna kostnadmässigt mot föregående år beror bland annat på att kostnaderna för snöröjning ökade på grund av stor snömängd. Bolagets resultat har även påverkats av engångskostnader. Bland annat flyttkostnader som uppstod när verksamheten flyttades från Kanalvägen samt Utmarksvägen till Kungsbäcksvägen och samlokaliseras med Gavle Fastigheter i Gävle kommun AB. En annan engångskostnad är implementeringen av det nya arbetsordersystemet Re kyl som innebär ökad digitalisering och effektivisering av administrativa flöden som effektiviserats under kommande år.

Gävle Parkeringservice AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på -0,1 mkr (2,3 mkr) Omsättningen har ökat med 11,7 % mot föregående år och utfallet landade på 29,6 mkr mot föregående år 26,5 mkr. Den ökade omsättningen beror främst på de nya avgiftsområdena i Gävle Kommun samt fler uppdrag på tomtmark. Till följd av att det nya parkeringshuset Briggen som aktiverades och invigdes under hösten uppgår avskrivningarna till 1,3 mkr (0,7 mkr). Bakgrunden till den stora resultatförsämringen mot föregående år är främst att bolaget haft engångskostnader i form av skyltning samt det pågående projektet för verksamhetssystemet AX.

Gävle Flygplats AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 9 tkr (-1,1 mkr). Fullmäktige i

Gävle kommun har fattat beslut om nedläggning av flygplatsen. Ingen verksamhet bedrivs för närvarande i Gävle Flygplats AB och likvidation kommer att genomföras under 2019.

Gavlia-koncernens investeringar uppgick till 439,2 mkr (472,6 mkr), varav 408,6 mkr (422,7 mkr) ligger inom Gavlefastigheter Gävle Kommun AB varav 344 mkr (365,3 mkr) avser affärsområdet kommunala fastigheter. Investeringsnivån har för 2018 i likhet med tidigare år varit hög och utmanar såväl bolaget som marknaden för att nå resultat. Det finns flera projekt som är förskjutna i tid och påverkar utfallet på investeringsvolymen mot budget.

Större avslutade samt överlämnade projekt till förvaltning är Norrskensgårdens förskola, Gästrike Återvinnare lokaler på Utmarksvägen, Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s lokaler vid Kungsbäck, Sporthall till Vallbackens skollokaler, anpassningar till Omvårdnads lokaler i Kvarteret Bråbänken och slutligen parkeringshuset Briggen åt dotterbolaget Gävle Parkeringservice AB.

Bland de större pågående projekt är nyproduktion samt ombyggnation av Stigslundsskolans Högstadium, Valbo Sportcentrum, Nynässkolan högstadium, Lindens dagcenter, Tallbackens skola etapp 2, Solängsskolan, Sörbygårdens förskola, Valbosportcentrum samt ombyggnation av Skogmur åt Arbetsmarknadsenheten.



Hållbarhetsredovisning

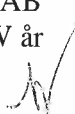
Affärsmodell

Gavlia-koncernen är en sammanslutning av kommunala bolag med stora uppdrag och ansvar i Gävle. Det är alla bolag med en gemensam nämnare - bolagen arbetar för Gävles bästa! Genom att samordna dessa bolag i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samnyttja resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden.

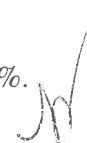
Koncernen är varje dag med och utvecklar morgondagens upplevelse av staden. Gavlia-koncernen sköter nästan allt du ser i Gävle stad - byggnader, parker, vägar, fordon och parkeringsplatser. Som kommunala bolag drivs koncernen inte av intresse för ekonomisk vinst. Koncernens vinst ligger i samhällsnyttan där värdet är för Gävles bästa. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen som arbetar gemensamt för att bidra till en hållbar stad.

Miljö

Under 2018 hade koncernen 19 miljö- och energimål. En del mål baseras på prioriterade betydande miljöaspekter och återfinns i koncernens miljöprogram som är beslutat av Gavlefastigheter Gävle kommun ABs styrelse. Vissa mål är beslutade av Kommunfullmäktige i Gävle kommun och återfinns i det miljöstrategiska programmet och kommunens parkeringspolicy. Under 2018 klarade Gavlia-koncernen 11 av 19 mål.

Miljömål	Status	Resultat
1. Elanvändning: Elanvändningen ska minska med 20 % till år 2020 jämfört med 2009.	Uppfyllt	Gavlefastigheter Gävle kommun ABs elanvändning har minskat med 19,3% 2018 jämfört med 2009.
2. Värmeanvändning: Användningen av värme ska minska med 10 % till år 2020 jämfört med 2009.	Uppfyllt	Gavlefastigheter Gävle kommun ABs värmeanvändning har minskat med 16,8 % 2018 jämfört med 2009.
3. Fossilfri energi: Energianvändningen i fastigheterna och anläggningarna ska vara fossilfri år 2016.	Uppfyllt	Gavlefastigheter Gävle kommun AB har elavtal som innebär fossilfri el i fastigheterna samt fjärrvärme och bidrar på så vis till att målet är uppnått.
4. Lokalproducerad förnybar energi: Installerad effekt för produktion av småskalig sol-el ska uppgå i 600 kW inom Gavlia-koncernen år 2020.	Pågående	Gavlefastigheter Gävle kommun AB har solceller motsvarande 324 kW år 2018. 

5. Energi i projekt: Till år 2021 skall 100 % av Gavlefastigheter Gävle kommun ABs byggprojekt följa energiplanens "Energiprocess" och i 100 % av de större ombyggnadsprojekten skall projektspecifika energimål dokumenteras och följas upp.	Ej bedömt	Vid rapporteringstillfället saknas utfall. En insats behöver göras för att ta fram mätetal och plan för att säkerställa att uppföljning sker.
6. Mätning vatten: 100 % av vattenmätarna i Gavlia-koncernens eget ägda fastigheter skall vara automatiskt avlästa år 2021.	Uppfyllt	Cirka 95 % mäts av automatiskt. Utbyte av konsoler och automatisering av avläsning fortsätter under 2019.
7. Miljöbyggnad i projekt: Nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver	Uppfyllt	Gavlefastigheter Gävle kommun AB hade under 2018 10 byggprojekt som var i pågående ansökan eller preliminärt certifierade enligt miljöbyggnad Silver. Vallbackskolans sporthall blev den första byggnaden att bli verifierad enligt Miljöbyggnad Silver.
8. Byggvarubedömningen: I alla avslutade projekt och ramavtal ska Byggvarubedömningens kriterier användas för kontroll av byggmaterial.	Uppfyllt	Cirka 95 % av Gavlefastigheter Gävle kommun ABs projekt finns med i BVB. Fortsatt arbete behövs för att kontinuerligt uppdatera projekt och produkter i BVB.
9. Avfallsplaner i byggprojekt: Avfallsplaner ska tas fram och följas i alla byggprojekt för att stimulera en effektiv resursanvändning	Ej bedömt	Vid rapporteringstillfället saknas utfall. En insats behöver göras för att säkerställa att avfallsplaner tas fram.
10. Minska resor*: Resor, transporter och användning av drivmedel som verksamheterna genererar ska minskas.	Ej bedömt	Gävle Parkeringservice AB bidrar genom att bygga parkeringslösningar som verktyg för att minska trafikarbetet med bil. Inom Gavlia-koncernen uppskattas 76 % av tjänsteresorna ske med bil enligt resvaneundersökningen för 2018. Det visar en indikation om att andelen resor med bil har minskat sedan 2018 då andelen var 86%.



11. Öka cykel*: Antalet resor med cykel ska fördubblas fram till år 2025.	Pågående	Genom att bygga parkeringslösningar för ett hållbart transportsystem bidrar Gävle Parkeringservice AB till att främja resor till fots och med cykel. Gällande tjänsteresor uppskattas 19 % av tjänsteresorna inom Gavlia-koncernen ske med cykel enligt resvaneundersökningen för 2018. Det är nära en fördubbling jämfört med 2017 då andelen var 11 %.
12. Kollektivtrafik*: Antalet resor med kollektivtrafiken ska år 2025 ha ökat till 15 miljoner per år.	Ej påverkbart	Genom att bygga parkeringslösningar för ett hållbart transportsystem bidrar Gävle Parkeringservice AB till att främja resor med kollektivtrafik. Inom Gavlia-koncernen uppskattas 6 % av tjänsteresorna ske med tåg och buss enligt 2018 års resvaneundersökning.
13. Fossilfria resor*: Gävle kommunkoncerns resor och transporter ska vara fossilfria år 2020.	Pågående	Gävle Drift & Service AB ansvarar för kommunkoncernens fordon. Hälften av dessa fordon kan vid årsskiftet 2018/2019 drivas med förnybara drivmedel.
14. Öka biogas*: Produktionen av biogas ska öka 400 % till år 2017 jämfört med år 2012.	Pågående	Gavlia-koncernen bidrar till ökad efterfrågan genom att köpa in fordon som kan drivas med biogas.
15. Parkering som främjar hållbart resande**: Parkering ska främja resandet till fots, med cykel och kollektivtrafik.	Uppfyllt	Målet är en del av Gävle Parkeringservice ABs affärsstrategi och bolaget vidtar kontinuerligt åtgärder som bidrar till målet.
16. Parkering som minskar bilresor**: Parkering används som verktyg för att minska trafikarbetet med bil.	Uppfyllt	Målet är en del av Gävle Parkeringservice affärsstrategi och bolaget vidtar kontinuerligt åtgärder som bidrar till målet.

17. Parkering som minskar utsläpp**: Parkering ska medverka till att de skadliga utsläppen från biltrafiken minskar.	Uppfyllt	Målet är en del av Gävle Parkeringservice affärsstrategi och bolaget vidtar kontinuerligt åtgärder som bidrar till målet.
18. Upphandling*: Produkter och tjänster som upphandlas av Gävle kommunkoncern ska vara miljömässigt hållbara.	Pågående	Gavlia-koncernen ställer miljökrav i upphandlingar men ett fortsatt utvecklingsarbete krävs för att nå målet.
19. Källsortering*: Källsortering för samtliga fraktioner ska finnas i alla verksamheter inom Gävle kommunkoncern	Uppfyllt	Alla verksamheter har tillgång till källsortering. Tillgängligheten till kärl utvecklas genom ständig förbättring för att öka andelen avfall som källsorteras.

*Målen gäller för alla förvaltningar och bolag i kommunkoncernen och är en del av Gävle kommuns miljöstrategiska program. Statusbedömningen är en bedömning av koncernens bidrag till målet.

**Målen finns i Gävle kommuns parkeringspolicy.

Energianvändning

Sedan år 2009 har både el- och värmeanvändningen minskat. Målet är att minska elanvändningen till 54,6 kWh/m² år 2020. 2018 var elanvändningen 55 kWh/m². Målet har därmed nästan helt uppnåtts. Användningen av värme ska minska till 113,5 kWh/m² år 2020. År 2018 var värmeanvändningen 104,9 kWh/m². Målet har redan uppnåtts.

Under år 2018 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Vid flertalet fastigheter har det genomförts belysningsbyten. Även några värmepumpar har bytts ut. På Östers förskola och Fridebo förskola har solceller installerats. Under året har olika tekniska installationer genomförts i flertalet fastigheter som ska leda till bättre energieffektivitet. Bland annat i syfte att kunna styra och reglera inomhustemperaturer digitalt. I det fortsatta energiarbetet behöver Gavlefastigheter Gävle kommun AB arbeta med uppföljning av energi i byggprojekt och installationer av solceller.

Byggvarubedömningen

Under år 2018 har uppdatering av rutiner för både miljöbyggnad och Byggvarubedömningen, BVB, genomförts. Detta genom att uppföra ett nytt projekteringskrav. Alla byggprojekt i Gavlefastigheter Gävle kommun ABs regi ska använda sig av Byggvarubedömningen som loggbok för byggvaror och produkter. Ett fortsatt kontinuerligt arbete behövs för att se till att alla projekt finns med i BVB och är uppdaterad.

Miljöbyggnad

I slutet av året var 13 byggprojekt i olika faser av miljöbyggnadsprocessen. Certifieringssystemet säkerställer att en mängd indikatorer uppfylls inom bland annat energianvändning, inneklimat och materialval. Enligt nya manualen Miljöbyggnad 3.0 tillkommer ytterligare en indikator som berör stommens klimatpåverkan. Genom att bygga enligt Miljöbyggnad Silver garanterar bolaget en bra inomhusmiljö för verksamheterna i fastigheterna och certifieringarna blir en kvalitetsssäkring på att bolaget bygger så hållbara och miljövänliga hus som möjligt inför framtiden

Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om att alla människor får lika möjlighet till en god livsmiljö oavsett behov och förutsättningar. Det handlar även om ett samhälle som är integrerat, tryggt, tillgängligt, jämställt och där alla erbjuds ett fungerande socialt liv genom delaktighet samt inflytande. En daglig sysselsättning är en del av detta som skapar trygghet och förutsättningar för människor. Gavlia-koncernen bidrar till detta genom olika typer av anställningar, praktikplatser och samarbeten för att kunna erbjuda så många som möjligt en trygg sysselsättning.

Nolla Sabbet

Gavlefastigheter Gävle kommun AB har en nollvision mot skadegörelse, ett arbete som går under namnet Nolla sabbet. Bolaget har sedan år 2009 framgångsrikt arbetat för att minska skadegörelsen på Gävles skolor. Detta genom att få en relation till eleverna, informera om vad skadegörelse innebär och vad pengarna kan användas till istället. Nolla Sabbet ger föreläsningar av attitydpåverkande karaktär och arbetar för att få ambassadörer i skolorna. Tillsammans med de unga i Gävle vill bolaget skapa trygga och snygga skolor där eleverna kan trivas och må bra. Under året genomfördes ett event som arrangerades i samarbete med Gävle Teaterförening. Totalt bjöds cirka 700 elever in till Gävle Teater för att lyssna till en inspirerande föreläsning med Leo Razzak samt underhållas med sång från Frida Scar och Jireel. Eventet blev mycket lyckat med god respons från såväl lärare som elever.

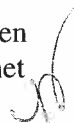
Servicegrupper

Gavle Drift & Service AB erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Bolaget har idag 25 medarbetare i tre servicegrupper som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten. Arbetet kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För alla är det hela uppskattat i den egna verksamheten och hos kunderna. Flera av medarbetarna har utvecklats både i sitt arbete och i sin egna personliga utveckling.

Möbelpoolen

Gavle Drift & Service AB ansvarar för att tillhandahålla en möbelpool för Gävle kommunkoncern. Syftet med Möbelpoolen är att bidra till en hållbar utveckling. Med Möbelpoolen kan Gävle kommunkoncern minska kostnaderna för möbler och inventarier, minska kommunkoncernens miljöpåverkan samt skapa god sysselsättning till personer med särskilda behov. Möbelpoolen drivs idag i samarbete med Enheten för Daglig Verksamhet. Enheten erbjuder sysselsättning enligt Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (LSS) §9:10 personkrets 1 och 2.

Under året flyttade Möbelpoolen in i nya lokaler på Utmarksvägen. Samtidigt påbörjades arbetet med en digital webbportal. I webbportalen kommer utbudet av möbler och inventarier att publiceras. Dessa kan sedan bokas av medarbetare inom Gävle kommunkoncern. Webbportalen möjliggör även att medarbetare själva kan publicera annonser för möbler som deras verksamhet



inte längre har behov av. Webbportalen är dessutom utformad med ett tillgänglighetsperspektiv, så att även brukarna ska kunna administrera annonserna. Möbelportalen lanseras under 2019.

Extratjänster

Utifrån beslut i kommunstyrelsen om att erbjuda och skapa placering för extratjänster i Gävle kommunkoncern tog Gavle Drift & Service AB under år 2018 emot extratjänster inom fordon och fastighetsskötsel för personer som är nyanlända eller har varit långtidsarbetslösa. Syftet med extratjänster är att stärka individen i övergången från arbetslöshet till meningsfull sysselsättning, bidra till erfarenhet och ökat intresse inom bristyrken samt att skapa mervärde till arbetsplatsen.

Trafikens ordnande

Genom Gävle Parkeringservice ABs arbete med parkeringsövervakning och flytt av fordon i samtliga stadsdelar inom kommunen, medverkar bolaget till ordnade trafikförhållanden och att hålla områdena fria från fordonsvrak och bilar som står trafikfarligt. Detta bidrar både till en förbättrad boendemiljö, ökad stolthet och trivsel för de som bor i stadsdelen samt tillför värde för fastighetsägare, då attraktiviteten för området bibehålls eller till och med kan antas öka.

Personalrelaterade frågor

Gavlia-koncernen arbetar tillsammans för Gävles bästa. Koncernen behöver ständigt förbättra kompetenserna för att kunna leverera och leva upp till bolagens uppdrag. Koncernens bolag ska vara attraktiva arbetsgivare och det är därför av stor vikt att de upplevas som ansvarstagande och stimulerande.

En del av detta är hälsofrämjande arbete och friskvård som skall ingå som en naturlig del av verksamheten och präglas av en helhetssyn på människan. Gavlia-koncernen arbetar för ett ökat välbefinnande, minskad sjukfrånvaro och ökat intresse för den egna hälsans betydelse.

Friskvårdsbidrag och förmånscyklar

Under 2018 var nyttjandegraden av friskvårdsbidraget, helt eller delvis, på Gavlefastigheter Gävle kommun AB 80,37 %, Gavle Drift & Service AB 66,37 % och Gävle Parkeringservice AB 67,97 %. Bidraget användes mestadels till gym/gruppträning och styrketräning.

Utifrån Miljöstrategiska programmets mål att öka medborgarnas resor med hållbara transportmedel erbjuds medarbetarna inom Gavlia-koncernen förmånscykel mot bruttolöneavdrag. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

Individuella utvecklingsplaner

Ett av målen i det balanserade styrkortet under medarbetarperspektivet är engagerade och ansvarstagande medarbetare. Rätt kompetens är en avgörande faktor för detta och medarbetarnas kompetensutveckling har hög prioritet inom koncernen. Uppföljning av individuella utvecklingsplaner sker årligen.

Respekt för mänskliga rättigheter

De mänskliga rättigheterna gäller för alla. De slår fast att alla människor är födda fria och lika i värde och rättigheter. De mänskliga rättigheterna är universella och gäller över hela världen, oavsett land, kultur eller specifik situation. Gavlia-koncernen arbetar dagligen med dessa rättigheter för att alla ska känna sig välkomna och respekterade på arbetsplatsen.

HBTQ-certifiering och värdegrundsarbete

Gavlia-koncernen arbetar för att vara en verksamhet fri från diskriminering där alla medarbetare och kunder behandlas likvärdigt och med respekt. Det är också av stor vikt att koncernens lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. För att öka kunskapen har samtliga medarbetare genomgått en HBTQ-utbildning i samarbete med RFSL som omfattar alla diskrimineringsgrunderna. Alla bolag inom Gavlia-koncernen är HBTQ-certifierade. I samband med detta har en koncerngemensam värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt, och engagemang.

Gavlia-koncernen arbetar också utifrån en likabehandlingsplan med målet att ingen medarbetare ska utsättas för någon form av trakasserier. I planen finns förebyggande och främjande åtgärder som Gavlia-koncernen aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

Motverkande av korrupcion

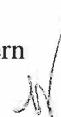
Alla medarbetare och förtroendevalda i Gävle kommunkoncern är en del av den offentliga förvaltningen. Inom den offentliga förvaltningen arbetar samtliga på medborgarnas uppdrag och i deras intresse. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för all offentlig verksamhet. Koncernen har därför ett särskilt ansvar för att motverka mutor och bestickning inom verksamheterna.

För Gavlia-koncernen är det av största vikt att följa reglerna och minimera riskerna att utsättas för otillbörlig påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Ytterst är det Gävleborna som måste känna förtroende för koncernens verksamheter. Då Gavlia-koncernen utgörs av offentligt ägda bolag omfattas bolagen av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen. Koncernens etiska riktlinjer är ett stöd och vägledning hur medarbetarna ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

Riskregister

Hållbarhetsrisk	Konsekvens	Hantering och kommentar
Miljö Förändrat klimat och extrema väderhändelser	Värmeböljor, översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon.	Krishanteringsplan, projekteringsanvisningar, miljöbyggnad.
Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader	Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhusmiljö.	Projekteringsanvisningar, underhållsplaner, inventeringar och åtgärdsplaner. Markundersökningar vid behov.
Kemiska ämnen byggs in i byggnader	Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.	Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt.
Kemikalieolycka i byggnader	Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.	Rutin för kemikaliehantering, arbetsmiljöronder med tema kemikalier.
Brand	Släckvatten sprider föroreningar till miljön. Medarbetare och hyresgäster kan skadas. Ekonomiska konsekvenser.	Stötta verksamheternas SBA-arbete. Projekteringskrav utifrån brand och säkerhet.
Driftstörningar, eftersatt underhåll	Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.	Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.
Oförutsedda samhällshändelser	Viktiga samhällsfunktioner kan slås ut såsom el-, värme- och vattenförsörjning.	Krishanteringsplan
Sociala förhållanden Skadegörelse	Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.	"Nolla Sabbet"
Olycksfall med barn eller annan hyresgäst	Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.	Kontinuerlig dialog med hyresgäst angående förebyggande anpassningar.
Personal Kompetensförsörjning	Långvarig stress på grund av för låg bemanning. Skada av arbetsgivarvarumärket. Beroende av servicegrupper.	Rekryteringsprocess och val av kanaler. Anställningsvillkor och förmåner. Kartlägga grundbemanning.
Olycksfall	Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.	SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

Hot & våld	Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.	SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.
Ensamarbete	Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.	SAM, Rutin vid arbetsskada och Tillbud.
Samlokalisering av kontor och tung verksamhet	Arbetsmiljöperspektiv, brist på tydliga riktlinjer för säkerhet.	Intern kommunikation och styrda flöden.
Mänskliga rättigheter Fastigheterna är inte anpassade till alla	Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivar- varumärket.	HBTQ-handlingsplan, projekteringsanvisningar.
Arbetsmiljön är inte jämförbar	Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivar- varumärket.	Likabehandlingsplan, SAM.
Korruption Mutor, jävsituation, lagbrott	Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.	Riktlinjer för mutor och beskattningar, värderingsarbete, anmälan om bisysslor.
Kartellbildning, maktmissbruk	Ökad kostnad.	Revision (internkontroll + extern revision).



Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Koncernen</u>						
Omsättning	tkr	688 215	628 925	706 936	609 785	538 074
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 857	13 194	25 539	10 210	15 695
Balansomslutning	tkr	3 402 396	3 237 584	2 916 022	2 628 100	2 489 387
Antal anställda	st	174	163	149	144	127
Kassalikviditet 1)	%	71	144	113	67	87
Soliditet	%	27,2	28,6	24,8	19,3	8,7
Avkastning på totalt kapital	%	1,3	1,6	2,2	2,6	3,2
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%				12,4	13,6
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	0,4	0,5	1,4	0,6	2,1

1) Outnyttjad kreditlimit 2018 uppgår till 165 mkr (259,2 mkr) av totalt beviljad kredit om 305 mkr (325 mkr).

<u>Moderbolaget</u>						
Omsättning	tkr	567 353	526 306	527 080	500 623	483 393
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 029	2 072	28 549	5 315	14 700
Balansomslutning	tkr	3 295 862	3 038 689	2 780 429	2 619 121	2 476 110
Antal anställda	st	57	54	67	65	59
Kassalikviditet 2)	%	62	171	85	42	69
Direktavkastning	%	6,9	6,3	7,7	8,6	8,5
Soliditet	%	27,4	29,6	25,6	18,9	8,6
Avkastning på totalt kapital	%	1,3	1,3	2,5	2,4	3,2
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%				12,4	13,6
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	0,4	0,5	1,4	0,6	2,1

2) Outnyttjad kreditlimit 2018 uppgår till 124 mkr (200 mkr) av totalt beviljad kredit om 200 mkr (200 mkr).

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	680 850
Årets resultat	<u>-12 470</u>
	<u>668 380</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

668 360

kronor

668 360



Resultaträkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	2, 3, 4	677 618	619 270	560 936	522 757
Aktiverat arbete för egen räkning	2	3 645	3 549	3 645	3 549
Övriga rörelseintäkter	2	6 953	6 106	2 772	0
		<u>688 216</u>	<u>628 925</u>	<u>567 353</u>	<u>526 306</u>
Rörelsens kostnader					
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-124 348	-88 375	0	0
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-267 619	-267 811	-335 901	-328 645
Personalkostnader	6	-96 043	-87 907	-35 757	-32 203
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 839	-128 888	-146 571	-122 679
Övriga rörelsekostnader	7	-5 867	-7 523	-5 690	-6 821
		<u>-644 716</u>	<u>-580 504</u>	<u>-523 919</u>	<u>-490 348</u>
Summa rörelsens kostnader					
		-644 716	-580 504	-523 919	-490 348
Rörelseresultat		43 500	48 421	43 434	35 958
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	2 591	215	2 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 872	-37 818	-37 620	-36 336
		<u>-37 641</u>	<u>-35 227</u>	<u>-37 405</u>	<u>-33 886</u>
Summa resultat från finansiella poster					
		-37 641	-35 227	-37 405	-33 886
Resultat efter finansiella poster		5 859	13 194	6 029	2 072
Bokslutsdispositioner	8	0	0	-13 850	-14 700
Skatt på årets resultat	9	-5 754	-8 919	-4 649	-5 138
		<u>105</u>	<u>4 275</u>	<u>-12 470</u>	<u>-17 766</u>
Årets resultat					
		105	4 275	-12 470	-17 766
Hänförligt till					
Moderföretagets ägare		105	4 275	0	0

N

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella</u>					
<u>anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och mark	10	101 978	20 057	39 120	9 345
Förvaltningsfastigheter	11	2 718 028	2 633 222	2 718 028	2 524 580
Investeringar i annans fastighet	12	3 410	3 723	3 410	3 723
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	17 541	13 652	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	14	133 448	135 500	132 479	135 029
Pågående nyanläggningar	15	340 349	226 759	339 834	191 077
		<u>3 314 754</u>	<u>3 032 913</u>	<u>3 232 871</u>	<u>2 863 754</u>
<u>Finansiella</u>					
<u>anläggningstillgångar</u>					
Andelar i koncernföretag	16, 27	0	0	11 100	11 100
Fordringar hos koncernföretag	4, 17	0	0	0	4 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	473	473	473	473
Uppskjutna skattefordringar	9	0	0	4 471	5 622
Andra långfristiga fordringar	19	1 800	3 825	1 800	3 789
		<u>2 273</u>	<u>4 298</u>	<u>17 844</u>	<u>24 984</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 317 027</u>	<u>3 037 211</u>	<u>3 250 715</u>	<u>2 888 738</u>
Omsättningstillgångar					
<u>Varulager m m</u>					
Råvaror och förnödenheter		3 579	2 340	1 116	0
		<u>3 579</u>	<u>2 340</u>	<u>1 116</u>	<u>0</u>

J

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		3 874	2 566	1 535	1 229
Fordringar hos Gävle kommun	4	36 905	164 391	3 410	113 100
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0	3 383	7 728
Aktuella skattefordringar		215	173	0	2 253
Övriga kortfristiga fordringar		21 940	7 814	18 161	3 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18 802	22 971	17 542	21 903
		<u>81 736</u>	<u>197 915</u>	<u>44 031</u>	<u>149 951</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>54</u>	<u>118</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>85 369</u>	<u>200 373</u>	<u>45 147</u>	<u>149 951</u>
Summa tillgångar		<u>3 402 396</u>	<u>3 237 584</u>	<u>3 295 862</u>	<u>3 038 689</u>

Eget kapital och skulder

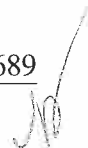
Eget Kapital

Aktiekapital	140 000	140 000	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	795 000	795 000	0	0
Annat eget kapital inkl årets resultat	-7 651	-7 756	0	0
<u>Bundet eget kapital</u>				
Aktiekapital (280 000 aktier)	0	0	140 000	140 000
Reservfond	0	0	5 373	5 373
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>145 373</u>	<u>145 373</u>

JW

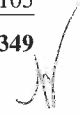
Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fritt eget kapital					
Balanserad resultat		0	0	680 850	693 867
Årets resultat		0	0	-12 470	-17 766
		—	—	—	—
		0	0	668 380	676 101
Summa eget kapital		927 349	927 244	813 753	821 474
Obeskattade reserver	21	0	0	114 140	101 540
		—	—	—	—
Avsättningar					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	22	1 929	3 197	1 605	1 976
Uppskjutna skatter	23	20 958	22 447	0	0
Övriga avsättningar		686	686	0	0
		—	—	—	—
Summa avsättningar		23 573	26 330	1 605	1 976
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut		11 403	5 671	0	0
Skulder till Gävle kommun	4, 24	2 090 623	1 959 510	2 075 438	1 909 428
Skulder till koncernföretag	4	0	0	18 230	0
		—	—	—	—
Summa långfristiga skulder		2 102 026	1 965 181	2 093 668	1 909 428
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		78 646	88 133	65 207	74 700
Skulder till Gävle kommun	4, 24	99 998	192 474	98 048	97 367
Checkräkningskredit	4, 24	139 609	0	75 539	0
Skulder till koncernbolag	4	0	0	18 870	13 453
Aktuella skatteskulder		0	0	898	0
Övriga kortfristiga skulder		11 703	10 077	6 319	5 927

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>19 492</u>	<u>28 145</u>	<u>7 815</u>	<u>12 824</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>349 448</u>	<u>318 829</u>	<u>272 696</u>	<u>204 271</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 402 396</u>	<u>3 237 584</u>	<u>3 295 862</u>	<u>3 038 689</u>



Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Fria reserver och årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-01-01	140 000	595 000	-12 031	722 969
Aktieägartillskott	-	200 000	-	200 000
Årets resultat	-	-	4 275	4 275
Eget kapital 2017-12-31	140 000	795 000	-7 756	927 244
Årets resultat	-	-	105	105
Eget kapital 2018-12-31	140 000	795 000	-7 651	927 349



Moderföretagets förändringar i eget kapital

	<u>Tkr</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-01-01		140 000	5 373	493 867	639 240
Aktieägartillskott		-	-	200 000	200 000
Årets resultat		-	-	-17 766	-17 766
Eget kapital 2017-12-31		140 000	5 373	676 101	821 474
Fusiondifferens		-	-	4 749	4 749
Årets resultat		-	-	-12 470	-12 470
Eget kapital 2018-12-31		140 000	5 373	668 380	813 753

Aktiekapitalet består av 280 000 st med kvotvärde 500 kr

Kassaflödesanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	43 500	48 421	43 434	35 959
Avskrivningar	150 846	128 888	146 571	122 679
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-4 904	3 530	-2 772	0
Förändring övriga avsättningar	-1 267	0	-372	0
Utrangeringar	5 689	0	5 690	6 821
Nedskrivningar	0	-211	0	0
Förändring avsatt till pensioner	0	-2 465	0	-1 494
Erhållen ränta	231	2 591	214	2 450
Erlagd ränta	-37 146	-37 818	-36 894	-36 336
Betald skatt	-7 285	-9 638	-4 081	-8 348
Summa	149 664	133 299	151 790	121 731
Ökning av varulager	-1 239	422	-1 116	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	116 220	1 601	112 381	-14 957
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	29 894	62 240	36 849	22 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 539	197 562	299 904	129 284
Investeringsverksamheten				
Sålda materiella anläggningstillgångar	5 772	4 528	3 014	5 753
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-439 245	-472 553	-408 619	-397 598
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	-4 000
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2 025	2 514	5 989	20 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-431 448	-465 512	-399 616	-375 360

Kassaflödesanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	152 244	147 063	120 000	130 000
Amortering av skuld	-15 399	-89 006	-13 990	-77 623
Lämnat / Erhållet koncernbidrag	0	0	-6 300	-6 300
Erhållet aktieägartillskott	0	200 000	0	200 000
Kassaflöde från				
finansieringsverksamheten	136 845	258 057	99 712	246 076
Likvida medel vid årets början	118	10 011	0	0
Årets kassaflöde	54	118	0	0
	—	—	—	—
Likvida medel vid årets slut	<u>54</u>	<u>118</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Likvida medel utgörs av kassa och bankmedel.



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen, då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning respektive upp- och nedskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar och som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning som förvaltningsfastigheter.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	80 år
Byggnad ute (tak och fasad)	40 år
Byggnad inne (vägg, tak, golv)	20 år
Stadigvarande inventarier (kök, WC/badrum, läktare)	20 år
Installationer (el, IT, VVS, ventilation, styr och reg.)	20 år
Övrigt (konsultkostnader, myndighetsavg etc)	20 år
Markanläggningar för kommersiell verksamhet	20 år
Markanläggningar för kommunal verksamhet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet och värdenedgången bedöms som bestående skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimi-leaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Finansiella fordringar

Finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Företagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto. I kassaflödesanalysen ingår årets förändring i likvida medel i raderna förändring i rörelsekapitalet.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

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

Ersättningar efter avslutad anställning:

I Gavlefastigheter och dess dotterbolag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget redovisar såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I bägge planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Huvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Vissa smärre pensionsåtaganden har inte säkerställts genom försäkring. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet för framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuariella grunder. Kapitalvärdet redovisas som avsättning i balansräkningen. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella



nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser avser åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det antingen inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att det inte kan göras en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Direktavkastning

Rörelseresultat med tillägg för av- och nedskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad

Outhyrd lokalyta i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta.

Not 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från				
Hyror kommersiella fastigheter	14 697	10 870	14 697	10 870
Hyror kommunala fastigheter	517 793	487 194	517 793	481 471
Övriga intäkter	44 967	44 172	28 446	30 416
Fordons- och maskinhyror	15 753	15 020	0	0
Försäljning av verksamhet och entreprenad	84 407	62 014	0	0
Summa	<u>677 617</u>	<u>619 270</u>	<u>560 936</u>	<u>522 757</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiverat arbete för egen räkning				
Aktiverat arbete för egen räkning	3 645	3 549	3 645	3 549
Summa	<u>3 645</u>	<u>3 549</u>	<u>3 645</u>	<u>3 549</u>
Övriga rörelseintäkter				
Realisationsvinster	5 081	3 993	2 772	0
Övriga ersättningar	1 871	2 113	0	0
Summa	<u>6 952</u>	<u>6 106</u>	<u>2 772</u>	<u>0</u>
Totalt	688 214	628 925	567 353	526 306

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:				
Förfaller till betalning inom ett år	99 000	98 000	91 000	92 000
	<u>99 000</u>	<u>98 000</u>	<u>91 000</u>	<u>92 000</u>
Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:				
Leasingkostnader	97 407	101 823	93 443	97 486
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs	-541 070	-500 535	-531 969	-492 175

Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

Not 4 Transaktioner med Gävle kommun och koncernföretag

2018 2017

Med närstående avses även Gävle kommun och de innefattar GSAB-koncernens bolag exkl Gavlia-koncernen.

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där Gavlefastigheter Gävle kommun AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Gävle Stadshus AB org nr 556507-1700 med säte i Gävle.

Inköp och försäljning med närstående

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning och totala inköp.

Inköp	(%)	62	56
Försäljning	(%)	97	99

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Inköp av varor och tjänster från närstående

Inköp av varor och tjänster

Gavlia-koncernen	106 142	81 985
Gävle kommun	<u>101 203</u>	<u>101 069</u>
Summa	<u>207 345</u>	<u>183 054</u>

Försäljning av varor och tjänster till närstående

Försäljning

Gavlia-koncernen	11 921	13 001
Gävle kommun	<u>531 588</u>	<u>512 585</u>
Summa	<u>543 509</u>	<u>525 586</u>

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

Fordringar på närstående

Gavlia-koncernen	3 383	7 728
Gävle kommun	<u>3 410</u>	<u>113 100</u>
Summa	<u>6 793</u>	<u>120 828</u>

Skulder till närstående

Gavlia-koncernen	12 174	4 727
Gävle kommun	<u>11 225</u>	<u>14 457</u>
Summa	<u>23 399</u>	<u>19 184</u>

Övriga kortfristiga skulder

Gavlia-koncernen	4 846	2 426
Gävle kommun	<u>162 362</u>	<u>82 910</u>
	<u>167 208</u>	<u>85 336</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lån från närstående		
<u>Lån från Gävle kommun</u>		
Ingående balans	1 909 428	1 857 050
Förändring övrig långfristig skuld	-	-73 632
Erhållna lån	220 000	250 000
Amortering av lån	-50 000	-120 000
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-3 990</u>	<u>-3 990</u>
Utgående balans	<u>2 075 438</u>	<u>1 909 428</u>
<u>Lån från Gavlia AB</u>		
Ingående balans	-	-
Erhållna lån	18 231	-
Amortering av lån	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>18 231</u>	<u>0</u>
Lån till andra närstående		
<u>Lån till Gävle Stadshus AB</u>		
Ingående balans	-	100 890
Amortering av lån	<u>-</u>	<u>-100 890</u>
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Lån till Gävle Flygplats AB</u>		
Ingående balans	-	171
Utbetalda lån	-	-
Amortering av lån	<u>-</u>	<u>-171</u>
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Lån till Gavlia AB</u>		
Ingående balans	-	17 800
Utbetalda lån	-	-
Amortering av lån	<u>-</u>	<u>-17 800</u>
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Lån till Gåfab Fastighets AB</u>		
Ingående balans	-	-
Utbetalda lån	-	<u>4 000</u>
Utgående balans	<u>0</u>	<u>4 000</u>

Fordringar/-skulder avseende närstående

Nedan anges övriga fordringar/skulder

Skulder på närstående

Koncernbidrag till Gävle Drift och Service AB	1 500	-
Koncernbidrag till Gävle Parkeringsservice AB	<u>350</u>	-
	<u>1 850</u>	<u>0</u>

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>KPMG</u>				
Revisionsuppdraget	<u>258</u>	<u>447</u>	<u>108</u>	<u>260</u>
Summa	<u>258</u>	<u>447</u>	<u>108</u>	<u>260</u>
<u>Lekmannarevisorer</u>				
Revisionsuppdraget	<u>225</u>	<u>200</u>	<u>225</u>	<u>200</u>
Summa	<u>225</u>	<u>200</u>	<u>225</u>	<u>200</u>

Handwritten signature

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	63	54	32	30
Män	111	109	25	24
Totalt	<u>174</u>	<u>163</u>	<u>57</u>	<u>54</u>
Löner och ersättningar				
Styrelsen	865	896	865	896
Övriga anställda	61 474	57 472	21 358	18 897
VD	2 935	2 196	1 322	1 278
	<u>65 274</u>	<u>60 564</u>	<u>23 545</u>	<u>21 071</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 005	20 241	7 958	7 354
Pensionskostnader för VD	132	123	59	58
Pensionskostnader för övriga anställda	5 461	4 099	1 968	1 917
Totalt	<u>95 872</u>	<u>85 027</u>	<u>33 530</u>	<u>30 400</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	1	3
Män	8	6	6	4
Totalt	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	8	7	5	4
Män	9	8	1	2
Totalt	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förlust försäljning	101	167	0	0
Utrangeringar vid komponentbyte	5 766	7 356	5 690	6 821
Summa	<u>5 867</u>	<u>7 523</u>	<u>5 690</u>	<u>6 821</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-2 000	-7 000
Lämnade/Erhållna koncernbidrag	0	0	-1 850	-6 300
Förändring av periodiseringsfond	0	0	-10 000	-1 400
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-13 850</u>	<u>-14 700</u>

Not 9 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-7 243	-1 966	-7 232	-329
Uppskjuten skatt	<u>1 489</u>	<u>-6 953</u>	<u>2 583</u>	<u>-4 809</u>
Summa	-5 754	-8 919	-4 649	-5 138
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	5 859	-13 194	-7 821	12 628
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-1 289	-2 903	1 720	2 778
Justering av skatt avseende föregående år	-	710	-	710
- Övriga ej skattepliktiga intäkter	576	-	576	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader				
- Temporära skillnader avskrivningar	-7 353	-5 785	-7 367	-5 849
- Temporära skillnader anläggningstillgångar	2 567	-3 960	2 583	-4 810
- Övriga ej avdragsgilla kostnader	-7 270	-7 056	-6 935	-7 240
Effekt av ändrad skattesats	1 728	-	-	-
Övriga ej bokförda kostnader	5 287	10 075	4 774	9 273
Summa	-5 754	-8 919	-4 649	-5 138

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader inkl markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	18 778	13 876	13 876	13 876
Inköp	0	4 901	0	0
Omklassificeringar	82 363	0	29 507	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 141	18 777	43 383	13 876
Ingående avskrivningar	-5 319	-4 671	-5 131	-4 671
Årets avskrivningar	-1 193	-648	-482	-460
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 512	-5 319	-5 613	-5 131
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	6 600	600	600	600
Inköp	750	246	750	0
Omklassificeringar	0	5 753	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 350	6 599	1 350	600
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>101 979</u>	<u>20 057</u>	<u>39 120</u>	<u>9 345</u>

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader inkl markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärden	3 031 700	2 461 710	2 921 619	2 378 223
Inköp	2 579	65 802	2 579	38 541
Försäljningar och utrangeringar	-7 284	-10 569	-7 284	-9 902
Genom fusion av dotterföretag	0	0	110 082	0
Omklassificeringar	219 844	514 758	219 844	514 758
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 246 839	3 031 701	3 246 840	2 921 620
Ingående avskrivningar	-627 746	-522 624	-619 035	-516 634
Försäljningar och utrangeringar	1 393	3 609	1 393	3 477
Genom fusion av dotterföretag	0	0	-8 866	0
Årets avskrivningar	-127 922	-108 731	-127 922	-105 878
Korrigeringar	-153	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-754 428	-627 746	-754 430	-619 035
Ingående nedskrivningar	-9 920	-9 920	-9 920	-9 920
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 920	-9 920	-9 920	-9 920
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	239 250	231 314	231 978	224 042
Inköp	4 322	5 733	4 322	5 733
Försäljningar och utrangeringar	-13	0	-13	-5 753
Genom fusion av dotterföretag	0	0	7 271	0
Omklassificeringar	-7 957	2 204	-7 957	7 957
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 602	239 251	235 601	231 979

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-64	-64	-64	-64
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64	-64	-64	-64
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 718 029</u>	<u>2 633 222</u>	<u>2 718 027</u>	<u>2 524 580</u>

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 90% av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

De kommersiella fastigheterna värderas post för post. Vid kontrollvärdering tillämpas FAR:s rekommendation om avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida driftnetto (före administration, räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag som är varierande för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Efter genomförd värdering i enlighet med ovan beskrivna konstateras att verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 2 718 mkr vilket också motsvarar redovisat värde.

Not 12 Investeringar i annans fastighet

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 788	6 788	6 788	6 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 788	6 788	6 788	6 788
Ingående avskrivningar	-2 537	-2 224	-2 537	-2 224
Årets förändringar				
-Avskrivningar	-314	-314	-314	-314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 851	-2 538	-2 851	-2 538
Ingående nedskrivningar	-527	-527	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527	-527	-527
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 410</u>	<u>3 723</u>	<u>3 410</u>	<u>3 723</u>

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	21 019	15 906	0	0
Inköp	9 090	6 828	1 004	0
Försäljningar och utrangeringar	-603	-1 715	0	0
Omklassificeringar	-1 337	0	-1 004	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 169	21 019	0	0
Ingående avskrivningar	-7 367	-5 498	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-20	1 217	0	0
Årets avskrivningar	-3 466	-3 086	0	0
Omklassificeringar	226	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 627	-7 367	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-63	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Återförda nedskrivningar	0	63	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 542</u>	<u>13 652</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	214 751	177 849	214 135	176 986
Inköp	672	36	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-78	-1 324	-64	-1 041
Genom fusion av dotterföretag	0	0	1 089	0
Omklassificeringar	15 329	38 190	14 325	38 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>230 674</u>	<u>214 751</u>	<u>229 485</u>	<u>214 135</u>
Ingående avskrivningar	-79 251	-63 868	-79 107	-63 722
Försäljningar och utrangeringar	41	725	37	646
Genom förvärv av dotterföretag	0	0	-84	0
Årets avskrivningar	-17 944	-16 108	-17 853	-16 030
Korrigeringar	-72	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-97 226</u>	<u>-79 251</u>	<u>-97 007</u>	<u>-79 106</u>
Ingående nedskrivningar	0	-147	0	0
Återförda nedskrivningar	0	147	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>133 448</u>	<u>135 500</u>	<u>132 478</u>	<u>135 029</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	226 759	398 657	191 076	398 657
Under året nedlagda kostnader	422 570	389 006	403 699	353 324

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Under året genomförda omfördelningar	-308 980	-560 904	-254 941	-560 904
Utgående nedlagda kostnader	<u>340 349</u>	<u>226 759</u>	<u>339 834</u>	<u>191 077</u>

Not 16 Andelar i koncernföretag

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>	<u>Redovisat värde</u>
Gavlia AB	556983-2032	Gävle	100	11 100

Gavlia AB helägar i sin tur fyra dotterbolag.

<u>Dotterbolaget</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Gävle Teknikcenter Fastighet AB	556983-2040	Gävle	100
Gävle Drift & Service AB	556935-6875	Gävle	100
Gävle Flygplats AB	556982-0458	Gävle	100
Gävle Parkeringsservice AB	556982-0557	Gävle	100

JW

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 100	11 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 100	11 100
Utgående redovisat värde	<u>11 100</u>	<u>11 100</u>

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>Fordringar hos koncernföretag</u>		
Ingående anskaffningsvärde	0	17 971
Tillkommande fordringar	0	4 000
Amorteringar, avgående fordringar	0	-17 971
	-	-
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>4 000</u>

Not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	575	575	575	575
	—	—	—	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	575	575	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102	-102	-102
	—	—	—	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102	-102	-102
Utgående redovisat värde, totalt	<u>473</u>	<u>473</u>	<u>473</u>	<u>473</u>

N

Not 19 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 825	6 339	3 789	6 303
Avgående fordringar	<u>-2 025</u>	<u>-2 514</u>	<u>-1 989</u>	<u>-2 514</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 800	3 825	1 800	3 789
Utgående redovisat värde	<u>1 800</u>	<u>3 825</u>	<u>1 800</u>	<u>3 789</u>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyreskostnader	18 107	22 056	17 542	21 903
Övriga förutbetalda kostnader	<u>695</u>	<u>915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	<u>18 802</u>	<u>22 971</u>	<u>17 542</u>	<u>21 903</u>

Not 21 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	85 990	83 390
Periodiseringsfond beskattningsår 2015	8 250	8 250
Periodiseringsfond beskattningsår 2016	8 500	8 500
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	1 400	1 400
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	<u>10 000</u>	<u>0</u>
Summa	<u>114 140</u>	<u>101 540</u>

Not 22 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Avsättningar för pensioner och liknande				
Avsättningar särskild avtalspension	0	1 411	0	190
Avsättningar pension	1 929	0	1 605	1 786
	<u>1 929</u>	<u>1 411</u>	<u>1 605</u>	<u>1 976</u>
Avsättning vid periodens utgång	<u>1 929</u>	<u>1 411</u>	<u>1 605</u>	<u>1 976</u>

Not 23 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Uppskjutna skattefordran				
Underskottsavdrag	13	86	0	0
Anläggningstillgångar	4 471	6 639	4 471	5 622
	<u>4 484</u>	<u>6 725</u>	<u>4 471</u>	<u>5 622</u>
Summa uppskjutna skattefordringar	4 484	6 725	4 471	5 622
Uppskjutna skatteskulder				
Anläggningstillgångar	-16	-4 836	0	0
Övriga temporära skillnader	-25 426	-24 336	0	0
	<u>-20 958</u>	<u>-22 447</u>	<u>4 471</u>	<u>5 622</u>
Uppskjutna skattefordringar/skulder, netto	<u>-20 958</u>	<u>-22 447</u>	<u>4 471</u>	<u>5 622</u>

Not 24 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder till Gävle kommun	2 075 438	1 959 510	2 075 438	1 909 428
Summa långfristiga skulder	2 075 438	1 959 510	2 075 438	1 909 428
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit	139 609	65 816	75 539	0
Räntebärande skulder till Gävle kommun	3 990	29 298	3 990	3 990
Övriga skulder Gävle kommun	96 008	97 360	94 058	93 377
Summa kortfristiga skulder	239 607	192 474	173 587	97 367
Summa räntebärande skulder	<u>2 079 428</u>	<u>2 002 716</u>	<u>2 079 428</u>	<u>1 913 418</u>

Räntekostnaderna för året uppgår till 37 mkr (36 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,34 % (1,33 %) Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 200 mkr för checkkrediten.
Koncernens limit uppgår till 305 mkr

Förfallotidpunkt inom två till fem år	585 000	530 000	585 000	510 000
Förfallotidpunkt överstigande fem år	0	0	0	0
	<u>585 000</u>	<u>530 000</u>	<u>585 000</u>	<u>510 000</u>

Handwritten mark

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	1 731	1 789	1 731	1 789
Upplupna löner	194	442	49	28
Upplupna semesterlöner	3 802	3 596	1 373	1 460
Upplupna sociala avgifter	1 256	1 904	448	1 104
Pension	2 890	2 762	1 029	981
Fastighetsskatt	0	2 364	0	2 364
Övriga poster	9 619	15 288	3 184	5 098
Summa	<u>19 492</u>	<u>28 145</u>	<u>7 814</u>	<u>12 824</u>

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar	29 931	28 491	14 861	13 421
Summa ställda säkerheter	<u>29 931</u>	<u>28 491</u>	<u>14 861</u>	<u>13 421</u>

Not 27 Fusion

Under 2018 har GåFAB Fastighet AB enligt nedan fusionerats med Gavlefastigheter Gävle Kommun AB.

Bolagets namn	Org.nr	Fusionsdag
GåFAB Fastighet AB	556893-0233	2018-09-11

Överföring av räkenskaper har skett per 2018-09-11. Nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 6 896 tkr respektive 3 347 tkr för tiden för fusionens registrering ingår i Gavlefastigheter Gävle Kommun ABs resultaträkning. Tillgångar och skulder har intagits i det övertagande bolaget till sina koncernmässiga värden.

Balansräkningen i sammandrag GåFAB Fastighet AB, tkr	18-10-01
Anläggningstillgångar	110 920
Omsättningstillgångar	10 430
Summa tillgångar	121 350
Obeskattade reserver	- 600
Långfristiga skulder	- 64 000
Kortfristiga skulder	- 48 325
Summa skulder	- 112 925

Moderbolaget
2018

2017

Under 2018 har GåFAB Fastighet AB enligt nedan fusionerats med Gavlefastigheter Gävle Kommun AB.



Gävle 2019-05-06



Lena Säfström
Ordförande



Lars Rörick



Roger Hedlund



Bo Jansson



Per-Arne Vahlund
Verkställande direktör



Patrik Blom



Robert Waller



Niclas Bornegrim

Vår revisionsberättelse har lämnats. 7/5 2019

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor