



ÅRSREDOVISNING  
2016



GAVLIA

# GAVLIA – EN KONCERN FÖR GÄVLES BÄSTA!

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

<b>KONCERNCHEFEN HAR ORDET</b>	4
OMSTÄLLNINGARNAS ÅR ÄR GENOMFÖRT, NU SKA VI GÅ FRÅN BRA TILL BÄST!	4
VARGEN - FÖR GÄVLES BÄSTA	4
KONCERNEN UTVECKLAR "EN ICKE GODKÄND FLYGPLATS"	4
GÅFAB BLEV EN DEL AV GAVLIA-KONCERNEN UNDER ÅRET	5
SOM KONCERN HAR VI EN TYDLIG STRATEGI, "FÖR GÄVLES BÄSTA"	5
<b>GAVLEFASTIGHETER</b>	6
ETT LYFT FÖR IDROTTEN I GÄVLE	7
HÅLLBARHET OCH TILLGÄNGLIGHET	7
2017	8
<b>GAVLE DRIFT &amp; SERVICE</b>	10
GENOMFÖRDA UPPDRAG	11
TRANSPORTLÖSNINGAR FÖR ETT HÅLLBART GÄVLE	11
2017	11
<b>GÄVLE PARKERINGSSERVICE</b>	12
TRYGGT OCH SÄKERT	13
LÅNGTIDSPARKERA PÅ CULINAR	13
2017	13



**THERESE ERIKSSON, EKONOMIASSISTENT**

# KONCERNCHEFEN HAR ORDET.

## **OMSTÄLLNINGARNAS ÅR ÄR GENOMFÖRT, NU SKA VI GÅ FRÅN BRA TILL BÄST!**

2016 blev året då vi skapade Gavlia-koncernen. Vårt interna fokus var att ställa om våra organisationer och vårt arbetssätt så att vi blev bättre anpassade för framtiden. Genom att skapa tydliga organisationer i varje bolag kan vi utveckla ett effektivt och systematiserat arbete både inom och mellan bolagen. Samtliga bolag i koncernen har varit delaktiga i omställningsarbetet men arbetet har genomförts utifrån olika förutsättningar. Grundtanken i omställningsarbetet har varit att samtliga bolag ska ha sin egen identitet och kunna stå på egna ben utifrån sina förutsättningar. Dit har vi kommit idag och koncernen har hittat sin "kostym" för framtiden. Nu har vi förutsättningar att skapa de synergieffekter som vi har som målsättning att vara "För Gävles bästa".

## **VARGEN - FÖR GÄVLES BÄSTA**

Under hösten startade vi projektet "Vargen" som syftar till att effektivisera och systematisera arbetsprocesserna inom vår koncern. Vi har gjort genomlysningar av våra arbetsmodeller, från kundbehov, via leverans av tjänst eller vara, till att ta betalt och återkoppla till kund. Men höstens stora fokusområde var verksamhetsövergång och namnbyte för att renodla koncernen. Driftavdelningen på Gavlefastigheter skulle flyttas över till Markbyggarna, som också skulle byta namn till Gavle Drift & Service. Resultatet blev ett fastighetsbolag som beställarorganisation, ett driftbolag som utförarorganisation och ett parkeringsbolag. Namnbytet genomfördes som en markering av tillhörigheten i koncernen och närheten till moderbolaget. Under 2017 fortsätter projektet med fokus på att utveckla koncernens arbetsmetodik.

## **KONCERNEN UTVECKLAR "EN ICKE GODKÄND FLYGPLATS"**

Under hösten kom politikernas beslut att instrument-flygplatsen Gävle Flygplats ska avvecklas och klassas om till en "icke godkänd flygplats". Beslutet innebär att stor del av flygverksamheten blir kvar på flygplatsen och Wermlandsflyg, flygklubbarna och helikoptrar kan fortsätta flyga där. Men flygplan som kräver ILS för att landa kan inte flyga dit längre. Beslutet att avveckla och omklassa flygplatsen fattades efter ett år av utredningar och konsekvenser. I slutet av förra året kom Gavlia-koncernen överens med Lovéns Trafikskola om deras utökade verksamhet på flygplatsen.

**PER-ARNE VAHLUND,**  
VD OCH KONCERNCHEF





**KARIN ÅLANDER,**  
VICE VD OCH HR-CHEF



**GFAB**  
GAVLEFASTIGHETER GÄVLE KOMMUN AB  
DOTTERBOLAG 100%

**Gavle  
Drift & Service**

**GDSAB**  
GAVLE DRIFT & SERVICE AB  
DOTTERBOLAG 100%



**GÄVLE PARKERINGSSERVICE**

**GPAB**  
GÄVLE PARKERINGSSERVICE AB  
DOTTERBOLAG 100%

### **GÄFAB BLEV EN DEL AV GAVLIA-KONCERNEN UNDER ÅRET**

Under året så förvärvades Gästrike Återvinnarens fastighetsbolag GÄFAB. Gästrike Återvinnare hade placerat båda sina fastigheter, Utmarksvägen 14 och 16, i bolaget GÄFAB. Gavlefastigheter har sedan tidigare ett förvaltningsavtal med Gästrike Återvinnare men efter utvecklat samarbete och ett flertal träffar så beslutades det att det bästa för båda parter är att GÄFAB förvärfvas till Gavlia-koncernen. Något som också skedde under förra året.

### **SAMLOKALISERING FÖR BÄSTA SAMARBETE**

Under 2016 har vi arbetat med ett förslag på hur huvuddelen av vår koncern ska samlokaliseras på Kungsbäck. Ett projekteringsarbete med referensgrupp har genomförts och ett förslag på samlokalisering har tagits fram. Förslaget innebär att Gavle Drift & Service lämnar sina lokaler på Näringen, huvuddelen av personal och fordon flyttar till Grenadjären på Kungsbäck. En mindre filial kommer även att skapas på Utmarksvägen. Koncernen kommer att ha sitt säte på Kungsbäcksområdet men Gävle Parkeringsservice kommer att fortsätta vara stationerat i centrala Gävle.

### **SOM KONCERN HAR VI EN TYDLIG STRATEGI, "FÖR GÄVLES BÄSTA"**

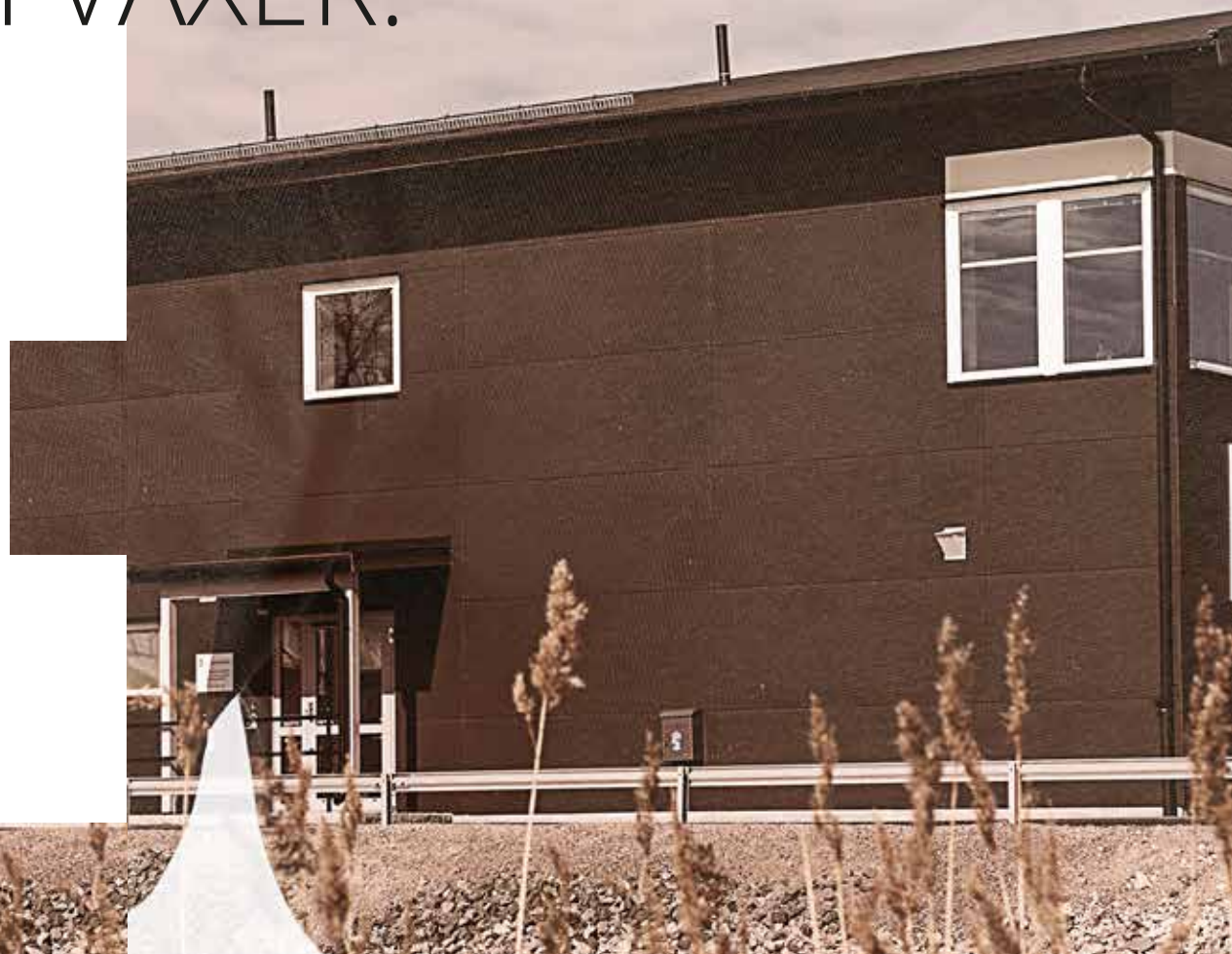
Vi fortsätter vårt arbete med att vara en attraktiv, jämställd, effektiv och utvecklande koncern. Ett väl utvecklat samarbete med alla våra intressenter, ett gott bemötande mot alla och en hög kvalitet i allt vi gör. Vi har utvecklat oss under det gångna året och kommer att fortsätta den utvecklingen. Koncernen arbetar med helhetssyn och ständiga förbättringar utifrån en gemensam strategi, "För Gävles bästa".

**PER-ARNE VAHLUND**  
VD GAVLEFASTIGHETER OCH KONCERNCHIEF  
GAVLIA-KONCERNEN

JOHAN EISEN, IT-STRATEG



VI BYGGER  
FÖR ETT GÄVLE  
SOM VÄXER.



*“Vi vill bygga hållbart för framtiden,  
därför har vi som mål att samtliga av våra  
nyproduktioner ska certifieras enligt  
Miljöbyggnad Silver.”*

Gävle fortsätter växa väldigt mycket och det är en bra sammanfattning för vårt 2016. Vi måste bygga för att klara av de växande behoven i Gävle. 2016 var ett år med stora investeringar för vår del. När staden växer så ökar även behoven av förskolor, skolor och andra verksamhetslokaler.

Under 2016 färdigställdes A-byggnaden på Sörbyskolan som totalrenoverats. Även övriga byggnader som tillhör Sörbyskolan ska renoveras och allt beräknas stå klart till 2018. Under förra året revs Östers förskola och en ny förskola, i två våningar, byggdes på samma plats. En ombyggnation genomfördes även av den översta våningen, i östra flygeln, på Stadshuset.

Fastigheten Uppfinnaren i Teknikparken såldes under 2016, som en del i en långsiktig strategi att avyttra kommersiella fastigheter och renodla ägandet av kommunala verksamhetslokaler.

#### **ETT LYFT FÖR IDROTTE I GÄVLE**

Gavlehovshallen är ett av våra större byggprojekt, som också blir ett lyft för idrotten i Gävle. Gavlehovshallen är en multisportarena som ligger bredvid Gavlevallen, i arenabygn Gavlehov. På 18 750 kvadratmeter inryms en liten sporthall för 200 åskådare, en stor sporthall för 2 200 åskådare samt en

friidrottshall för 1000 åskådare. I hallarna finns möjlighet att utöva olika bollsporter, innebandy, gymnastik samt friidrottsgrenar. Sporthallarna är dimensionerade för elitverksamhet för de flesta inomhussporterna, men för övriga är det förberett så att de relativt enkelt kan kompletteras till elitnivå. Den större delen av byggprojektet har genomförts under 2016 och arenan står färdig under våren 2017.

#### **HÅLLBARHET OCH TILLGÄNGLIGHET**

Vi vill bygga hållbart för framtiden, därför har vi som mål att samtliga av våra nyproduktioner ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad betygsätter 16 olika indikatorer inom områdena energi, inomhusklimat och kemiska ämnen i byggmaterial. Genom dessa indikatorer hjälper certifieringen oss att göra hållbara val när vi bygger nya fastigheter.

Flera fastigheter som byggdes 2016 har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. Vallback idrottshall är en av dessa som har en hög grad av miljöoptimering. Idrottshallen är dessutom tillgänglighetsanpassad med liftar i omklädningsrum och duschar, ljud- och ljuslarm samt möjlighet att utöva en lång rad handikappidrotter.

Även Kustbevakningen har fått nya lokaler vid Gasklockeområdet. Även denna byggnad har fått miljöklassningen, Miljöbyggnad Silver. Där har en halvö anpassats för själva huvudbyggnaden och det angränsande området har fått en rejäl uppräschning. Nu kan Gävleborna besöka området och titta på både kustbevaknings- och sjöräddningsbåtar.



## 2017

Under det kommande året fortsätter planeringen för en ny central skola på Nynäs. Även Solängsskolan påverkas av detta och kommer att byggas om för nya elevgrupper.

En av Gävles anrika industrifastigheter, Gevalias gamla kaffedoftande huvudkontor, har förvärvats och kommer att byggas om till kontor för Omvårdnad Gävles administration. Vi är stolta över att få förvalta byggnaden som är en del av vår identitet som kaffestad och en viktig del av Gävles industrihistoria.

*“Vi är stolta över att få förvalta byggnaden som är en del av vår identitet som kaffestad och en viktig del av Gävles industrihistoria.”*







PETER EGERFÄLT, FASTIGHETSFÖRVALTARE



Gavle   
Drift & Service

NYTT  
NAMN,  
SAMMA  
UPPDRAK.



MELINDA ENGSTRÖM, MÅLARE

*”Musikpaviljongen har nu återgått till sitt ursprungliga utseende och kan förhoppningsvis pryda Esplanaden i 100 år till.”*

2016 innebar stora omställningar för bolaget, då Markbyggarna blev Gävle Drift & Service. Men förändringen innebar mer än bara ett namnbyte. I samband med namnbytet flyttade även Gävlefastigheters driftavdelning samt Gävle Parkeringsservices servicetekniker över till Gävle Drift & Service. Detta för att renodla bolaget till en utförarorganisation, med samlad kompetens och effektivt samnyttjande av tjänster. Även om namnet är nytt, arbetar vi fortfarande för att skapa ett tryggt, snyggt och välskött Gävle.

#### **GENOMFÖRDA UPPDRAG**

Ett av våra stora uppdrag under 2016 var utbyggnaden av GävleNets fibernät som vi arbetade intensivt med under våren, sommaren och hösten. På uppdrag av Gävle Energi var totalt 30 maskinenheter från Gävle Drift & Service sysselsatta under den här perioden.

Under året genomfördes även en efterlängtd upprustning av musikpaviljongen i Esplanaden. Paviljongen pryder den mellersta delen av Esplanaden i centrala Gävle och används sommartid för musikevenemang. Eftersom paviljongen byggdes 1924 krävdes en omfattande renovering där bland annat pelarna förstärktes med plåt inuti och kläddes med nytt trä utanpå för bättre hållbarhet. Musikpaviljongen har nu återgått till sitt ursprungliga utseende och kan förhoppningsvis pryda Esplanaden i 100 år till.

#### **TRANSPORTLÖSNINGAR FÖR ETT HÅLLBART GÄVLE**

Gävle kommuns resor och transporter ska vara fossilfria år 2020. I och med det ställs höga krav på miljövänliga fordon. Därför tog Gävle Drift & Service över ansvaret för Gävle kommuns fordonsflotta under 2016. Vårt uppdrag är att leverera miljöriktiga fordon och transportlösningar för att bidra till ett hållbart Gävle. Genom att samla alla fordon hos oss får kommunen en bättre överblick och kontroll på vilka fordon de har och hur de används. Totalt övertog vi 298 bilar och lätta lastbilar som vi ser till att de är tvättade, servade och besiktigade.

#### **2017**

Under det kommande året ska våra verksamheter samlokaliseras. Tidigare har vi haft flera filialer runt om i Gävle, men nu förbereder vi för att flytta ihop på två adresser istället. De stora förändringarna som genomfördes under 2016 medför att vi under 2017 kommer behöva arbeta med konsolidering av vår verksamhet.



VI SKAPAR SÄKRA  
TRAFIKMILJÖER  
OCH GOD  
TILLGÄNGLIGHET.



**GÄVLE** PARKERINGSSERVICE

ANNA PALM, PARKERINGSVAKT



*”Vi vill bidra till ordnade trafikflöden och parkeringar så att barnen kan känna sig trygga och säkra till och från skolan.”*

Gävle Parkeringservice har under 2016 fortsatt att vara starkt präglad av utveckling och entreprenörskänsla. Vi arbetar gentemot det övergripande målet om att skapa en säker trafikmiljö med god tillgänglighet för alla trafikanter, i enlighet med Gävle kommuns parkeringspolicy. Men i takt med att nya avtal och uppdrag har tillförts, har också nya utmaningar krävt nya lösningar. Det ska vara lätt att betala för sin parkering i Gävle, därför fortsätter vi att utveckla digitala betalningslösningar. Samtidigt vet vi att det går att optimera trafikflöden så att söktrafik, i jakt på parkeringsplats, kan undvikas.

Under 2016 har vi tagit över driften av tre större parkeringsytor från Gävle kommun. Parkeringen Piper med 42 platser mellan järnvägen och Fältskärsleden vid tidigare postterminalen, Konserthusparkeringen med 76 platser samt Fjärran Höjder-parkeringen med 95 platser.

#### **TRYGGT OCH SÄKERT**

Gävle Parkeringservice har i uppdrag att skapa trygga och säkra trafikmiljöer i anslutning till Gavlefastigheters byggnader. Sedan 2016 parkeringsövervakar vi därför på flera skolor och förskolor i Gävle. Trafiksäkerheten är en viktig fråga för oss. Vi vill bidra till ordnade trafikflöden och parkeringar så att barnen kan känna sig trygga och säkra till och från skolan.

#### **LÅNGTIDSPARKERA PÅ CULINAR**

Under 2016 färdigställdes den stora Culinar-parkeringen med 250 platser mellan Baltichuset och Gevalia. Parkeringen är väl upplyst, försedd med laddstationer för elbilar samt handikapplatser. Hela området är nu uppfräschat för att upplevas som tryggt och snyggt för alla som passerar eller väljer att parkera där. Närheten till både resecentrum och centrala Gävle, samt låga avgifter, gör den attraktiv för såväl pendlare som besökare i staden.

#### **2017**

Under kommande år planeras ett nytt parkeringshus på Gävle Strand. Behovet av parkeringslösningar i det starkt växande området är mycket stort. Det hus som skissas ska byggas helt i trä i fyra våningar med cirka 280 platser. För att förstärka miljöprofilen och tillföra estetiska värden till området förses parkeringshuset med sedumtak. Parkeringshuset medför att fastighetsägare och byggherrar på Gävle Strand kan genomföra så kallade parkeringsköp och på så vis uppfylla parkeringsnormen för sina egna byggen genom att köpa in sig med platser i vårt parkeringshus.





**HÅKAN JOHANSSON**  
AVDELNINGSCHEF FASTIGHETSDRIFT



**GAVLEFASTIGHETER, GÄVLE KOMMUN AB, ORG NR 556009-9581.**

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2016.

**STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN AVGER  
FÖLJANDE ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING.**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING:**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	16
RESULTATRÄKNING	22
BALANSRÄKNING	23
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	26
MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	27
KASSAFLÖDESANALYS	28
NOTER	31





# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

## 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, GÅFAB Fastighets AB samt Gävle Teknikcenter Fastighet AB. Koncernen går under samlingsnamnet Gavliakoncernen.

## VERKSAMHET

Gavlefastigheter 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, parkunderhåll samt även parkeringsrörelse och parkeringsövervakning.

Gavlefastigheter äger 483 800 kvm lokaler fördelade på 207 olika objekt.

## VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

- *Den första december genomfördes en omstrukturering av Gavliakoncernen med syfte att möjliggöra en renodling av verksamheterna i koncernen samt att inte riskera byggmästarmittan. Gavlefastigheter Gävle kommun AB överlät aktieinnehaven till bokförda värden i Gävle Parkeringsservice AB, Gävle Flygplats AB samt Gavle Drift & Service AB till sitt helägda dotterbolag Gavlia AB.*
- *Bolaget har fortsatt arbetet med att färdigställa friidrotts- och sportarenan på Gavlehov. Arenan, som beräknas stå klar under våren 2017, kommer att bidra till att sätta Gavlehovsområdet på kartan som ett av landets främsta centrum för idrott.*
- *Ombyggnationen av Sörbyskolan har även den pågått under året och hör till en av det allra största ombyggnationer som bolaget just nu arbetar med. Totalt beräknas ombyggnationen kosta 180 mkr och kommer att stå färdigt under 2017.*

- *Nybyggnationen av östers förskola har pågått under större delen av året. Förskolan utmärker sig både ur ett arkitektoniskt- såväl som ett miljömässigt perspektiv.*
- *Under året har bolaget sålt Uppfinnaren (Kungsback 2:14) på Teknikparksområdet. Köpeskillingen uppgick till 115 mkr och hör till ett av bolagets största fastighetsförsäljningar någonsin.*

## 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. Skötsel och underhållsplaner för alla fastigheter, gator, parker och grönytor. Här har Gavlefastigheter en stor utmaning då den alltför låga vakansgraden medför sämre flexibilitet samt ökade kostnader för inhyrda lokaler.

En av kommande års stora utmaningar är den nuvarande investeringstakten inom Gävle kommun. Här arbetar bolaget mycket aktivt med en långsiktig projektplanering för att använda resurser på det allra mest optimala sättet.

Under 2017 sätts arbetet igång med att omlokalisera hela koncernen till området kring Dragonen där Gavlefastigheter sitter idag. Omlokaliseringen medför behov av att nyinvestera i området för att klara anpassningen till andra typer av verksamheter.

I takt med att koncernen växer och att nya tekniska verksamheter införlivas kommer det framgent att bli en allt större utmaning att täcka framtida kompetensbehov.

Gävles politiker har beslutat om ett miljöstrategiskt program som ska styra och samordna kommunens arbete med miljöfrågor. Utifrån Gävle kommuns miljöstrategiska program har Gavliakoncernen ambitionen och målen att vara ledande kommunal koncern vad avser miljöarbete. Koncernen ska arbeta med att energieffektivisera fastigheterna, minska transporter, använda eller återvinna det som används i verksamheterna och inte minst ändra bolagens konsumtionsmönster.





## 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.

### GAVLEFASTIGHETERKONCERNEN HAR FYRA ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA AMBITIONER:

#### UPPNÅ FASTSTÄLLDA RESULTATKRAV TILL EN LÅG LOKALKOSTNAD PER SKATTEKRONA JÄMFÖRT MED LIKNANDE FASTIGHETS BOLAG

##### *Levereras bland annat genom:*

Kostnadskontroll  
Resursplanering  
Investeringsplanering

##### MÅLUPPFYLLELSE 2016:

Totalkostnad: 3 %	Mål: 2 %
Driftnetto kr/kvm: 405 kr/kvm	Mål: 340 kr/kvm
Räntabilitet på sysselsatt kapital: 2,5 %	Mål: 3,0 %

##### AFFÄRSPLANEMÅL 2017:

Täckningsgrad: 40 %  
Kassalikviditet: 100 %  
Räntabilitet på sysselsatt kapital: 1,5 %

#### 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 2016:

Kundservice - svarsgrad inom 30 sekunder: 87 %	Mål: 80 %
NKI- Serviceindex: 63,5	Mål: 65
Skadegörelsekostnad: 4,43 kr/kvm	Mål: 4

##### AFFÄRSPLANEMÅL 2017:

Kundservice - svarsgrad inom 30 sekunder: 80 %  
Antal kundträffar: 5 st  
NKI-Serviceindex: 65

#### 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 2016:

Antal förbättringsförslag: 75 st	Mål: 60 st
Energieffektivisering basår 1995, kwh/kvm: 19 %	Mål 17 %
Antal interna revisioner: 5 st	Mål 4 st

##### AFFÄRSPLANEMÅL 2017:

Antal förbättringsförslag: 60 st  
Energieffektivisering el basår 2009: 58 kwh/kvm  
Antal interna revisioner: 4 st

#### ATTRAKTIV, JÄMSTÄLLD, EFFEKTIV OCH UTVECKLANDE VERKSAMHET SAMT ENGAGERADE OCH ANSVARSTAGANDE MEDARBETARE

##### *Levereras bland annat genom:*

Aktivt ledar-/medarbetarskap  
Kompetensutveckling/växling  
Jämställdhet och likabehandlingsarbete

##### MÅLUPPFYLLELSE 2016:

Prestationsnivå: 74	Mål: 74
Uppfyllnadsgrad individuell utvecklingsplan: 85,3%	Mål 86 %
Jämix: Inget utfall	Mål: 112

##### AFFÄRSPLANEMÅL 2017:

Uppfyllnadsgrad individuell utvecklingsplan: 86%  
Ledarskap MAU: 77  
Jämställda villkor: 3,6

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

## 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.

Företagsstyrnings- 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 organiseras 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 här 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 kvalitet- och miljöledningsarbete. Som verktyg för detta användes ett kvalitet- och miljöledningssystem där samtliga processer och delprocesser finns kartlagda. Rutiner och instruktioner tillsammans med 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 koncernledningsnivå.

Bolagets fastighetsbestånd hyrs till allra största delen ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är koncernen 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 50-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.

### Värddeförändring i balansräkningen

Utöver de finansiella risker som regleras i den av Gavlefastigheters styrelse antagna finansiella strategin finns även risk för värddeförändring i balansräkningen. För prövning av tillgångsvärden samt även värdering av skuldposter i balansräkningen tillämpas ett strukturerat arbetssätt. Bolagets balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och värdet på denna tillgångspost prövas årligen och oftare om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

### Kommunikation med revisorer

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under 2016 genomfördes i huvudsak två granskningar på plats hos bolaget. Den första skedde i slutet av januari gällande 2015 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober månad och då låg fokus främst på bolagets rutiner och processer för intern kontroll. Koncernledningen inklusive styrelseordförande har haft två möten med revisionen under året där väsentliga iakttagelser från granskningarna har gått igenom.

### KÄNSLIGHETSANALYS

Per balansdagen har bolaget följande. Vakansgraden uppgår till 1,36 %, vilket motsvarar 6 603 m<sup>2</sup>.

• Vakansgrad	1 %	+/-	4,2 mkr
• Räntor (Avser procentenhet)	1 %	+/-	18,5 mkr
• Direkta kostnader	1 %	+/-	3,6 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 Gavliakoncernens kvalitet- och miljöledningssystem. Under året har tre interna revisioner genomförts i syfte att granska efterlevnad av processbeskrivningar och instruktioner. Detta har sammanfattats i en ledningens genomgång som genomfördes i koncernledningsgruppen.

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*
- *Risikanalyser 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 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 månadsrapport, finansrapport samt VD:s 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 ytterligare två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare. Styrelsens arbete regleras av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer samt genom den instruktionen rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Antal styrelsemöten under 2016 är tio inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

#### **ICKE-FINANSIELLA UPPLYSNINGAR**

**Personal** - Gavlefastigheter tillämpar Gävle kommuns personalpolicy. 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 och trivsel samt för att minska sjukfrånvaron och arbetsskador.

**Miljö** - Gavlefastigheter strävar efter att bolagets byggnader ska belasta miljön så lite som möjligt. För att minska miljöpåverkan har bolaget genomfört ett stort EPC-projekt på flertalet av dessa byggnader. Under det senaste året har Gavlefastigheter tillsammans med verksamheter inom Gävle kommun samt Gävle Energi AB genomfört energieffektiveringar på ett stort antal byggnader. Ett samarbetsprojekt som så här långt varit mycket lyckat.

**Hyresgäster och hyressättning** - Mellan Gavlefastigheter och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. De flesta av dessa avtal löper på en treårsperiod. När en större investering görs i ett objekt binder Gavlefastigheter upp hyresgästen 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 upphandlas, det gäller till exempel konsulttjänster, byggentreprenader samt driftentreprenader. När anskaffning skall ske så använder vi oss antingen av ramavtal tecknade av Inköp Gävleborg, separata upphandlingar eller 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

Gavliakoncernen visar goda resultatnivåer från den löpande verksamheten. 2016 års resultat efter finansiella poster för koncernen uppgår till 25,5 mnkr (10,2 mnkr) varav 10,7 mnkr avser reavinster från sålda fastigheter under året. Den 1 december förvärvade Gavliakoncernen via sitt holdingbolag Gavlia AB samtliga aktier i GÅFAB Fastighets AB för 18,2 mkr. GÅFAB Fastighets AB, som tidigare ägdes av Gästrike återvinare, äger fastigheten Sörby Urfjäll 28:2 där Gästrike återvinare bedriver sin verksamhet. I december genomfördes även en omstrukturering av Gavliakoncernen med syfte att möjliggöra en renodling av verksamheterna i koncernen och att inte riskera byggmästarsmitta. Gavlefastigheter AB överlät aktieinnehaven till bokförda värden i Gävle Parkeringservice AB, Gävle Flygplats AB samt Gavle Drift & Service AB till sitt helägda dotterbolag Gavlia AB.

Moderbolaget Gavlefastigheter visar ett resultat efter finansiella poster på 28,5 mnkr (5,3 mnkr). Stora delar av resultatet härrör sig från reavinster kopplade till fastighetsförsäljningar. Dels har bolaget en utdelning från Gavlia AB på 13,5 mkr rörande försäljningen av Urffället i Gävle AB och dels reavinster för försäljningarna av Uppfinnaren (Kungsbäck 2:14 som såldes för 115 mkr) Rensat för dessa reavinster som är av engångskaraktär uppvisar bolaget ett resultat på 4,5 mkr vilket ligger i linje med ägarens resultatkrav.

En förändrad prognos för framtida driftnetton och fortsatt relativ hög vakansnivå har gjort att beslut om nedskrivning fattats för fastigheten Villastaden 4:2, Silvanum. Fastigheten har skrivits ned med 6,5 mnkr. Gavlefastigheter har under året mottagit 200 mkr i aktieägartillskott från Gävle Stadshus AB. Syftet har varit att minska bolagets upplåning. Under året har bolaget tillskjutit kapital via aktieägartillskott till det helägda dotterbolaget Gavlia AB med anledning av Gavlia AB:s förvärv av bolagets aktieinnehav i Gävle Parkeringservice AB, Gavle Drift & Service AB samt Gävle Flygplats AB.

Förhållandevis gynnsamt väderläge har gjort att bolaget kunnat fortsätta hålla det planerade underhållet på en relativt hög nivå med fortsatta satsningar på yttre renhållning och skötsel i och kring fastigheterna. Fortfarande finns det flertalet fastigheter inom beståndet som har ett stort underhållsbehov. Bolaget har hög belåning och drar därmed fördel av ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Den kostnadspost som ökar mest är inhyrda lokaler. Under 2016 har ökningen uppgått till 13 mnkr vilket motsvarar cirka 20 procent på ett år. Hög efterfrågan från Gävle kommun på lokaler kombinerat med mycket låga vakansgrader är främsta orsaker. Positiva effekter av senaste årens arbete med energieffektiviseringar ger

fortsatt sjunkande elkostnader. I takt med att förbrukningen sjunker noterar bolaget även en 11 procentig elkostnadsminskning jämfört med 2014.

Gavle Drift & Service AB redovisar ett resultat efter finansiella poster om 13,2 mkr (-1,7 mkr). En av de största anledningarna till resultatförbättringen är den personalkostnadsminskning med närmare 7,7 mkr till följd av bolagets omställningsprogram. Bolaget har succesivt avvecklat den tyngre entreprenadverksamheten samt även erbjudit särskild avtalspension där flera medarbetare som är 61 år eller äldre valde att anta erbjudandet. Mycket snö i omgångar mot slutet av året samt fiber till villaprojektet som utfördes på uppdrag av Gävle energi har även bidragit till resultatförbättringen. Gavle Drift & Service har haft en relativt stor omsättningsökning beroende dels på ökade beställningar från Gavlefastigheter, dels på "fiber till villa"- projektet samt övertagandet av fordonsansvaret från Gävle kommun.

Gävle Parkeringservice AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 1,4 mkr (0,3 mkr). Vid ingången av 2016 förvärvade bolaget Gävle kommuns samtliga parkeringsautomater och övertog samtidigt via nyttjanderätt övervakningen av Gävles gatumark. Utöver detta har bolaget även tagit över hanteringen av Gävle kommuns boendeparkering samt nyttokortshantering gällande stadens gatumark. Gävle Parkeringservice har under året fått flera nya uppdrag kring övervakning av tomtmark ägd av Gavlefastigheter. Detta sammantaget har bidragit starkt till den omsättningsökning och resultatförbättring som bolaget uppvisar. Bland bolagets kostnader märks speciellt nyttjanderättsavgiften till Samhällsbyggnad, Gävle kommun, om 8 mkr per år.

Gävle Flygplats AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på -3,7 mkr (-1,7 mkr). Under hösten fattade fullmäktige i Gävle kommun beslut om nedläggning av flygplatsen och därmed kommer verksamheten inom bolaget att upphöra under 2017.

Gavliakoncernens investeringar under året uppgår till 380 mkr (320 mkr). Den allra största delen ligger inom Gavlefastigheter. Investeringarnivån för både i år och föregående år är på nivåer som bolaget historiskt aldrig tidigare varit i närheten av. Bland det större projekten kan nämnas ombyggnationen av Sörbyskolan, nybyggnationen av friidrotts- och sportarena på Gavlehov, ny gymnastiksal på Vallbackskolan samt nybyggnation av förskola på Öster.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

## KONCERN

Omsättning	tkr	706 936	609 785	538 074
Resultat efter finansiella poster	tkr	25 539	10 210	15 695
Balansomslutning	tkr	2 916 022	2 628 100	2 489 387
Antal anställda	st	139	144	127
Kassalikviditet 1)	%	113	67	87
Soliditet	%	24,8	19,3	8,7
Avkastning på totalt kapital	%	2,2	2,6	3,2
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%		12,4	13,6
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	1,4	0,6	2,1

1) Outnyttjad kreditlimit 2016 uppgår till 161,4 mkr av totalt beviljad kredit om 245 mkr.

## MODERBOLAG

Omsättning	tkr	527 080	500 623	483 393	512 606	481 533
Resultat efter finansiella poster	tkr	28 549	5 315	14 700	5 543	20 610
Balansomslutning	tkr	2 780 429	2 619 121	2 476 110	2 359 970	2 245 489
Antal anställda	st	67	65	59	55	51
Kassalikviditet 2)	%	85	42	69	56	97
Direktavkastning	%	7,7	8,6	8,5	7,5	8,5
Soliditet	%	25,6	18,9	8,6	7,7	7,7
Avkastning på totalt kapital	%	2,5	2,4	3,2	3,2	4,3
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%		12,4	13,6	9,9	2,8
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	1,4	0,6	2,1	0,5	1,1

2) Outnyttjad kreditlimit 2016 uppgår till 127,8 mkr av totalt beviljad kredit om 200 mkr.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:*

Balanserade vinstmedel	489 308 069
Årets resultat	4 558 637
	<hr/>
	kronor <u>493 866 706</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	<hr/>
	kronor <u>493 866 706</u>

RESULTATRÄKNING

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	2, 3, 4	691 337	596 519	513 859	496 511
Aktiverat arbete för egen räkning	2	2 476	3 535	2 476	3 535
Övriga rörelseintäkter	2	13 123	9 731	10 745	577
		706 936	609 785	527 080	500 623
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>					
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-64 853	-29 358	-101	-12
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-381 525	-301 831	-323 399	-279 850
Personalkostnader	6	-86 142	-92 631	-42 825	-41 261
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 605	-96 112	-107 709	-94 619
Övriga rörelsekostnader	7	-1 019	-24 789	-995	-24 789
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		-644 144	-544 721	-475 029	-440 531
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		62 792	65 064	52 051	60 092
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	0	13 534	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 774	3 998	2 773	3 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 027	-58 852	-39 809	-58 767
<b>SUMMA RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		-37 253	-54 854	-23 502	-54 777
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		25 539	10 210	28 549	5 315
Bokslutsdispositioner	9	3 600	0	-16 300	-15 790
Skatt på årets resultat	10	-14 561	-19 242	-7 690	-16 426
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		14 578	-9 032	4 559	-26 901
Hänförligt till Moderföretagets ägare		14 578	-9 032	0	0

## BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

*Materiella anläggningstillgångar*

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	11	9 805	10 266	9 805	10 266
Förvaltningsfastigheter	12	2 160 416	2 081 471	2 075 648	2 081 471
Investeringar i annans fastighet	13	4 037	4 350	4 037	4 350
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	10 345	3 267	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	113 834	111 526	113 264	110 828
Pågående nyanläggningar	16	398 657	242 844	398 657	242 844

---

2 697 094      2 453 724      2 601 411      2 449 759

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	17	0	0	11 100	11 100
Fordringar hos Gävle kommun	4	100 890	100 890	100 890	100 890
Fordringar hos koncernföretag	4, 18	0	0	17 971	300
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	473	473	473	473
Uppskjutna skattefordringar	10, 20	0	0	10 432	14 424
Andra långfristiga fordringar	21	6 339	11 038	6 303	10 889

---

107 702      112 401      147 169      138 076

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**


---

2 804 796      2 566 125      2 748 580      2 587 835

## BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<i>Varulager m m</i>					
	Råvaror och förnödenheter	2 762	2 885	0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
	Kundfordringar	20 440	14 784	1 255	7 792
	Fordringar hos Gävle kommun	4 39 892	18 348	1 884	3 020
	Fordringar hos koncernföretag	0	0	1 014	2
	Övriga kortfristiga fordringar	9 894	10 176	9 429	8 053
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 28 227	13 178	18 267	12 419
		98 453	56 486	31 849	31 286
	<i>Kassa och bank</i>	10 011	2 604	0	0
	<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	111 226	61 975	31 849	31 286
	<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	2 916 022	2 628 100	2 780 429	2 619 121



## BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
	<b>EGET KAPITAL</b>				
	23				
	Aktiekapital	140 000	140 000	0	0
	Övrigt tillskjutet kapital	595 000	395 000	0	0
	Annat eget kapital inkl årets resultat	-12 031	-26 609	0	0
	<b><i>Bundet eget kapital</i></b>				
	Aktiekapital (280 000 aktier)	0	0	140 000	140 000
	Reservfond	0	0	5 373	5 373
		0	0	145 373	145 373
	<b><i>Fritt eget kapital</i></b>				
	Balanserad resultat	0	0	489 308	316 209
	Årets resultat	0	0	4 559	-26 901
		0	0	493 867	289 308
	<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	722 969	508 391	639 240	434 681

**BALANSRÄKNING**

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	24	0	0	93 140	76 840
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	25	6 310	7 885	3 471	3 939
Uppskjutna skatter	20	15 469	2 522	0	0
Övriga avsättningar		38	34	0	0
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		21 817	10 441	3 471	3 939
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>					
Övriga skulder till kreditinstitut		3 690	0	0	0
Skulder till Gävle kommun	4, 26, 27	1 928 434	1 922 702	1 857 050	1 911 382
Skulder till koncernföretag	4	0	0	0	13 600
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		1 932 124	1 922 702	1 857 050	1 924 982
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Leverantörsskulder		86 567	82 620	72 734	74 419
Skulder till Gävle kommun	4, 26, 27	97 124	69 127	87 045	68 451
Skulder till koncernbolag	4	0	0	1 850	10 671
Aktuella skatteskulder		7 524	901	5 008	1 390
Övriga kortfristiga skulder		5 268	7 574	758	4 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	42 629	26 344	20 133	19 633
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		239 112	186 566	187 528	178 679
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		2 916 022	2 628 100	2 780 429	2 619 121

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

### KONCERNEN

#### EGET KAPITAL 2015-01-01

Aktieägartillskott  
Årets resultat

#### EGET KAPITAL 2015-12-31

Aktieägartillskott  
Årets resultat

#### EGET KAPITAL 2016-12-31

	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	ANNAT EGET KAPITAL INKL. ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	140 000	95 000	-17 578	217 422
Aktieägartillskott	-	300 000		300 000
Årets resultat	-	-	-9 031	-9 031
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	140 000	395 000	-26 609	508 391
Aktieägartillskott	-	200 000		200 000
Årets resultat	-	-	14 578	14 578
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	140 000	595 000	-12 031	722 969

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG

### MODERBOLAG

#### EGET KAPITAL 2015-01-01

Aktieägartillskott  
Årets resultat

#### EGET KAPITAL 2015-12-31

Aktieägartillskott  
Årets resultat

#### EGET KAPITAL 2016-12-31

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	140 000	5 373	221	145 594
Aktieägartillskott	-	-	300 000	300 000
Årets resultat	-	-	-26 901	-26 901
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	140 000	5 373	289 308	434 681
Aktieägartillskott	-	-	200 000	200 000
Årets resultat	-	-	4 559	4 559
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	140 000	5 373	493 867	639 240

Aktiekapitalet består av 280 000 st med kvotvärde 500 kr

## KASSAFLÖDESANALYS

## DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat före finansiella poster	62 792	65 064	52 051	60 092
Avskrivningar	104 105	96 112	101 209	94 619
Förändring avsatt till pensioner	-1 572	5 864	-468	1 918
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-10 953	16 430	-9 750	469
Förändring övriga avsättningar	0	-491	0	0
Utrangeringar	1 018	0	994	8 753
Nedskrivningar	6 500	0	6 500	14 990
Erhållen ränta	2 774	3 998	2 773	3 990
Erlagd ränta	-40 187	-58 852	-39 810	-58 767
Erhållna utdelningar	0	0	13 534	0
Betald skatt	10	423	-80	-306

## SUMMA

Ökning av varulager	123	-107	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-40 806	-11 535	-565	3 195
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	33 938	9 950	5 231	45 091

## KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Sålda materiella anläggningstillgångar	125 254	36 000	124 038	36 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-379 678	-319 863	-374 641	-318 295
Investeringar i dotterbolag	-9 944	0	0	-3 900
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-17 700	-200
Avyttring dotterföretag	0	13 077	0	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	4 699	6 828	4 615	6 628

## KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	62 792	65 064	52 051	60 092
Avskrivningar	104 105	96 112	101 209	94 619
Förändring avsatt till pensioner	-1 572	5 864	-468	1 918
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-10 953	16 430	-9 750	469
Förändring övriga avsättningar	0	-491	0	0
Utrangeringar	1 018	0	994	8 753
Nedskrivningar	6 500	0	6 500	14 990
Erhållen ränta	2 774	3 998	2 773	3 990
Erlagd ränta	-40 187	-58 852	-39 810	-58 767
Erhållna utdelningar	0	0	13 534	0
Betald skatt	10	423	-80	-306
<b>SUMMA</b>	<b>124 487</b>	<b>128 548</b>	<b>126 953</b>	<b>125 758</b>
Ökning av varulager	123	-107	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-40 806	-11 535	-565	3 195
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	33 938	9 950	5 231	45 091
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>117 742</b>	<b>126 856</b>	<b>131 619</b>	<b>174 044</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Sålda materiella anläggningstillgångar	125 254	36 000	124 038	36 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-379 678	-319 863	-374 641	-318 295
Investeringar i dotterbolag	-9 944	0	0	-3 900
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-17 700	-200
Avyttring dotterföretag	0	13 077	0	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	4 699	6 828	4 615	6 628
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-259 669</b>	<b>-263 958</b>	<b>-263 688</b>	<b>-279 767</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån

Amortering av skuld

Lämnat / Erhållet koncernbidrag

Erhållet aktieägartillskott

## KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

## ÅRETS KASSAFLÖDE

## LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

## LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Upptagna lån	79 007	165 395	76 773	133 600
Amortering av skuld	-133 274	-325 920	-144 704	-324 327
Lämnat / Erhållet koncernbidrag	3 600	0	0	-3 550
Erhållet aktieägartillskott	200 000	300 000	200 000	300 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>149 333</b>	<b>139 475</b>	<b>132 069</b>	<b>105 723</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>7 406</b>	<b>2 373</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 604</b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 010</b>	<b>2 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Likvida medel utgörs av kassa och bankmedel.



# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015 NOTER

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 skatte regler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatte regler 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 netto redovisas 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 minimileaseavgifterna. 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.

#### **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.

**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.

**NYCKELTALSDEFINITIONER****Balanslikviditet**

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****I NETTOOMSÄTTNINGEN INGÅR INTÄKTER FRÅN:**

Hyror kommersiella fastigheter
Hyror kommunala fastigheter
Övriga intäkter
Fordons- och maskinhyror
Försäljning av verksamhet och entreprenad

**SUMMA****AKTIVERAT ARBETE FÖR EGEN RÄKNING**

Aktiverat arbete för egen räkning

**SUMMA****ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Realisationsvinster  
Övriga ersättningar

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
19 203	23 044	19 203	23 044
464 637	447 343	464 637	448 374
93 894	26 562	30 019	25 092
9 616	1 326	0	0
103 987	98 243	0	0
691 337	596 518	513 859	496 510
2 476	3 535	2 476	3 535
2 476	3 535	2 476	3 535
11 971	8 362	10 745	577
1 152	1 370	0	0
13 123	9 732	10 745	577
706 936	609 785	527 080	500 622

**NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende ickeuppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

Förfaller till betalning inom ett år

Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtaluppgår under året till följande:

Leasingkostnader  
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
89 000	69 000	80 000	63 400
89 000	69 000	80 000	63 400
88 372	67 912	79 321	63 346
-489 591	-471 804	-483 962	-471 804

Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

## NOT 4 TRANSAKTIONER MED GÄVLE KOMMUN OCH KONCERNFÖRETAG

Med närstående avses även Gävle Kommun

### 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 totalförsäljning och totala inköp.

Inköp	(%)	48	46
Försäljning	(%)	93	96

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

### INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÅENDE

#### *Inköp av varor och tjänster*

Gavlia-koncernen	47 461	34 012
Gävle Kommun	107 462	96 084

#### SUMMA

154 923	130 096
---------	---------

### FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE

#### *Försäljning*

Gavlia-koncernen	9 570	3 430
Gävle Kommun	481 420	474 492

#### SUMMA

490 990	477 922
---------	---------

### RÖRELSEFORDRINGAR/-SKULDER AVSEENDE NÄRSTÅENDE

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

#### *Fordringar på närstående*

Gavlia-koncernen	1 014	2
Gävle Kommun	1 884	3 020

#### SUMMA

2 898	3 022
-------	-------

#### *Skulder till närstående:*

Gavlia-koncernen	-	2 671
Gävle Kommun	9 836	9 178

#### SUMMA

9 836	11 849
-------	--------

#### *Övriga kortfristiga skulder*

Gavlia-koncernen	1 850	8 000
Gävle Kommun	87 045	8 878

88 895	16 878
--------	--------

**NOT 4 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE****LÅN FRÅN NÄRSTÅENDE****Lån från Gävle Kommun:**

Ingående balans
Förändring övrig långfristig skuld
Erhållna lån
Amortering av lån
Kortfristig del av långfristig skuld

Utgående balans

**Lån från Gavlia AB**

Ingående balans
Erhållna lån
Amortering av lån

Utgående balans

**LÅN TILL ANDRA NÄRSTÅENDE****Lån till Gävle Stadshus AB:**

Ingående balans

Utgående balans

**Lån till Gävle Flygplats AB**

Ingående balans
Utbetalda lån
Amortering av lån

Utgående balans

**Lån till Gavlia AB**

Ingående balans
Utbetalda lån

Utgående balans

	2016	2015
1 865 987	1 865 987	2 070 314
-3 124	-3 124	-1 452
50 000	50 000	120 000
-127 980	-127 980	-322 875
-7 980	-7 980	-
1 776 903	1 776 903	1 865 987
13 600	13 600	-
-	-	13 600
-13 600	-13 600	-
0	0	13 600
100 890	100 890	100 890
100 890	100 890	100 890
200	200	-
-	-	200
-29	-29	-
171	171	200
100	100	100
17 700	17 700	-
17 800	17 800	100

**NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA****KPMG**

Revisionsuppdraget
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget

**SUMMA****Lekmannarevisorer**

Revisionsuppdraget

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
494	345	267	177
0	65	0	65
494	410	267	242
200	100	200	100
200	100	200	100

**NOT 6 LÖNER ANDRA ERSÄTTNINGAR,  
OCH SOCIALA KOSTNADER****MEDELANTALET ANSTÄLLDA**

Kvinnor

Män

**TOTALT****LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelsen

Övriga anställda

VD

**TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Sociala avgifter enligt lag och avtal

Pensionskostnader för VD

Pensionskostnader för övriga anställda

**TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER  
OCH PENSIONS-KOSTNADER****STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE****Antal styrelseledamöter på balansdagen**

Kvinnor

Män

**TOTALT****ANTAL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRER OCH  
ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Kvinnor

Män

**TOTALT****AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG**

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>				
Kvinnor	41	41	29	26
Män	98	103	38	39
<b>TOTALT</b>	139	144	67	65
<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>				
Styrelsen	862	939	862	804
Övriga anställda	57 115	59 488	27 123	26 024
VD	2 247	2 103	1 359	1 263
<b>TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	60 224	62 530	29 344	28 091
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 876	19 504	9 822	8 677
Pensionskostnader för VD	101	83	61	49
Pensionskostnader för övriga anställda	3 761	10 514	2 018	4 445
<b>TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONS-KOSTNADER</b>	83 962	92 631	41 245	41 262
<b>STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>				
<b>Antal styrelseledamöter på balansdagen</b>				
Kvinnor	12	10	2	2
Män	18	13	5	5
<b>TOTALT</b>	30	23	7	7
<b>ANTAL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRER OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>				
Kvinnor	6	6	4	4
Män	9	10	2	3
<b>TOTALT</b>	15	16	6	7

**NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

Justering av realisationsresultatet föregående år

Förlust försäljning av fastighet

Utrangeringar vid komponentbyte

**SUMMA**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Justering av realisationsresultatet föregående år	0	14 990	0	14 990
Förlust försäljning av fastighet	24	1 046	0	1 046
Utrangeringar vid komponentbyte	995	8 753	995	8 753
<b>SUMMA</b>	1 019	24 789	995	24 789

**NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Utdelningar	13 534	0
<b>SUMMA</b>	<b>13 534</b>	<b>0</b>

**NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	<b>KONCERNEN</b>		<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	0	-7 800	-3 990
Lämnade/Erhållna koncernbidrag	3 600	0	0	-3 550
Förändring av periodiseringsfond	0	0	-8 500	-8 250
<b>SUMMA</b>	<b>3 600</b>	<b>0</b>	<b>-16 300</b>	<b>-15 790</b>

**NOT 10 SKATT**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	6 381	5 557	3 699	5 481
Uppskjuten skatt	8 180	13 685	3 991	10 945
<b>SUMMA</b>	14 561	19 242	7 690	16 426
<b>AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT</b>				
Redovisat resultat före skatt	29 139	9 854	12 249	-10 745
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	6 410	2 168	2 695	-2 305
<b>JUSTERING AV SKATT AVSEENDE FÖREGÅENDE ÅR</b>				
<b>Skatteeffekter av ej skattepliktiga intäkter</b>				
- Övriga ej skattepliktiga intäkter	-1 426		-2 118	
<b>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader</b>				
- Temporära skillnader avskrivningar	5 223	2 766	5 308	2 777
- Temporära skillnader anläggningstillgångar	3 824	-11 229	3 991	-11 229
- Övriga ej avdragsgilla kostnader	2 829	15 046	2 745	14 923
Bokföringsmässig vinst vid försäljning av fastigheter		82		82
Återförda underskottsavdrag		12 178		12 178
Ej beaktad uppskjuten skatt på koncernposter		1 231		
Ej redovisad skatt på underskottsavdrag 2015	-82	-16		
Övriga ej bokförda kostnader	-428		-166	
<b>SUMMA</b>	14 561	19 242	7 690	16 426

**NOT 11 BYGGNADER OCH MARK****BYGGNADER INKL MARKANLÄGGNINGAR**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	13 876	13 876	13 876	13 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 876	13 876	13 876	13 876
Ingående avskrivningar	-4 210	-3 749	-4 210	-3 749
Årets avskrivningar	-461	-461	-461	-461
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	-4 671	-4 210	-4 671	-4 210
<b>MARK</b>				
Ingående anskaffningsvärden	600	600	600	600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600	600	600	600
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	9 805	10 266	9 805	10 266

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 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER****BYGGNADER INKL MARKANLÄGGNINGAR**

Ingående anskaffningsvärden  
Försäljningar och utrangeringar  
Korrigeringar anläggning  
Genom förvärv av dotterföretag  
Omklassificeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar  
Försäljningar och utrangeringar  
Genom förvärv av dotterföretag  
Årets avskrivningar  
Korrigeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR**

Ingående nedskrivningar  
Återförda nedskrivningar  
Årets nedskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR****MARK**

Ingående anskaffningsvärde  
Inköp  
Försäljningar och utrangeringar  
Genom förvärv av dotterföretag  
Omklassificeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Utgående ackumulerade nedskrivningar

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
2 361 660	2 233 254	2 361 660	2 176 620
-178 437	-127 013	-178 437	-70 378
-296	0	-296	0
83 487	0	0	0
195 296	255 417	195 296	255 418
2 461 710	2 361 658	2 378 223	2 361 660
-471 956	-441 703	-471 957	-406 119
42 690	50 265	42 691	14 628
-5 760	0	0	0
-87 594	-80 518	-87 364	-80 466
-4	0	-4	0
-522 624	-471 956	-516 634	-471 957
-29 270	-35 504	-29 270	-29 270
25 850	6 234	25 850	0
-6 500	0	-6 500	0
-9 920	-29 270	-9 920	-29 270
221 103	219 398	221 103	218 743
1 329	2 758	1 329	2 758
-2 832	-1 053	-2 832	-398
7 271	0	0	0
4 443	0	4 443	0
231 314	221 103	224 043	221 103
-64	-64	-64	-64
-64	-64	-64	-64
2 160 416	2 081 471	2 075 648	2 081 472

**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 företagets 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 2 160 mkr vilket också motsvarar redovisat värde.



**NOT 13 INVESTERINGAR I ANNANS FASTIGHET**

Ingående anskaffningsvärden

**Årets förändringar**

-Omklassificeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar

**Årets förändringar**

Avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR**

Ingående nedskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR****UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
6 788	7 007	6 788	7 007
0	-219	0	-219
6 788	6 788	6 788	6 788
-1 910	-1 614	-1 910	-1 614
-314	-296	-314	-296
-2 224	-1 910	-2 224	-1 910
-527	-527	-527	-527
-527	-527	-527	-527
4 037	4 351	4 037	4 351

**NOT 14 MASKINER OCH ANDRA  
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

Ingående anskaffningsvärden

Inköp

Försäljningar och utrangeringar

Genom förvärv av dotterbolag

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar

Försäljningar och utrangeringar

Genom förvärv av dotterbolag

Årets avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR**

Årets nedskrivningar

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
6 250	5 369	0	0
8 693	881	0	0
-41	0	0	0
1 004	0	0	0
15 906	6 250	0	0
-2 983	-1 584	0	0
1	0	0	0
-153	0	0	0
-2 363	-1 399	0	0
-5 498	-2 983	0	0
-63	0	0	0
10 345	3 267	0	0

**NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH  
INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden
Inköp
Försäljningar och utrangeringar
Genom förvärv av dotterföretag
Korrigeringar anläggningstillgångar
Omklassificeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar
Försäljningar och utrangeringar
Genom förvärv av dotterföretag
Årets avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR**

Årets nedskrivningar
----------------------

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
170 221	169 029	169 477	168 972
34	9 874	0	9 187
-10 553	-8 682	-10 553	-8 682
85	0	0	0
-271	0	-271	0
18 333	0	18 333	0
177 849	170 221	176 986	169 477
-58 695	-49 976	-58 649	-49 971
8 000	4 719	8 000	4 719
-8	0	0	0
-13 165	-13 438	-13 073	-13 396
-63 868	-58 695	-63 722	-58 648
-147	0	0	0
113 834	111 526	113 264	110 829

**NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående nedlagda kostnader
Under året nedlagda kostnader
Under året genomförda omfördelningar

**UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
242 844	191 797	242 844	191 797
373 884	340 158	373 884	340 158
-218 071	-289 110	-218 071	-289 110
398 657	242 845	398 657	242 845

**NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG****MODERBOLAGET**

Gavlia AB  
*Gavlia AB heläger i sin tur fem dotterbolag.*  
 Gävle Teknikcenter Fastighet AB  
 Gävle Drift & Service AB  
 Gävle Flygplats AB  
 Gävle Parkeringsservice AB  
 GÅFAB Fastighets AB

ORG NR	SÄTE	KAPITAL- ANDEL (%)	EGET KAPITAL
556983-2032	Gävle	100	11 100
556983-2040	Gävle	100	
556935-6875	Gävle	100	
556982-0458	Gävle	100	
556982-0557	Gävle	100	
556983-0233	Gävle	100	

**MODERBOLAGET**

Ingående anskaffningsvärden  
 Kapitaltillskott  
 Försäljningar av andelar

	2016	2015
	11 100	7 200
	11 050	3 900
	-11 050	0
	11 100	11 100
	11 100	11 100

**UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE****UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE****NOT 18 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Fordringar hos koncernföretag**

Ingående anskaffningsvärde  
 Tillkommande fordringar  
 Amorteringar, avgående fordringar

MODERBOLAGET	2016	2015
	300	100
	17 700	200
	-29	0
	17 971	300

**UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE****NOT 19 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR**

Ingående anskaffningsvärden  
 Utgående ackumulerat anskaffningsvärde  
 Ingående nedskrivningar  
 Utgående ackumulerade nedskrivningar

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
575	575	575	575
575	575	575	575
-102	-102	-102	-102
-102	-102	-102	-102
473	473	473	473

**UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE, TOTALT**

**NOT 20 UPPSKJUTNA SKATTER****UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**

Underskottsavdrag  
Anläggningstillgångar

**SUMMA UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR****UPPSKJUTNA SKATTESKULDER**

Anläggningstillgångar  
Övriga temporära skillnader

**UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR/SKULDER, NETTO**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
240	9	0	0
10 599	14 423	10 432	14 424
10 839	14 423	10 432	14 424
-4 986	0	0	0
-21 322	-16 954	0	0
-15 469	-2 522	10 432	14 424

**NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Ingående anskaffningsvärden  
Avgående fordringar

**UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE****UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
11 038	17 866	10 889	17 518
-4 699	-6 828	-4 586	-6 628
6 339	11 038	6 303	10 890
6 339	11 038	6 303	10 890

**NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna intäkter  
Förutbetalda hyreskostnader  
Övriga förutbetalda kostnader

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
12 305	723	4 124	723
15 262	11 399	14 102	11 150
660	1 056	41	546
28 227	13 178	18 267	12 419

**NOT 23 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET*****Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel***

Balanserade vinstmedel

Årets vinst

**SUMMA**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

**MODERBOLAGET  
2016**

489 308

4 559

493 867

493 867

493 867

**NOT 24 OBESKATTADE RESERVER**

Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan

Periodiseringsfond beskattningsår 2015

Periodiseringsfond beskattningsår 2016

**SUMMA****MODERBOLAGET  
2016**

76 390

8 250

8 500

93 140

**2015**

68 590

8 250

0

76 840

**NOT 25 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE****AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE**

Avsättningar särskild avtalspension

Avsättning vid periodens utgång

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
3 715	5 865	876	1 918
3 715	5 865	876	1 918

**NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER****FÖR EGNA AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

Fastighetsinteckningar

**SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
28 491	13 421	13 421	13 421
28 491	13 421	13 421	13 421

**NOT 27 UPPLÅNING****SKULDER****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Räntebärande skulder till Gävle kommun

**SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER****KORTFRISTIGA SKULDER**

Räntebärande skulder till Gävle kommun

**SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
1 847 408	1 918 077	1 787 408	1 906 793
1 847 408	1 918 077	1 787 408	1 906 793
1 847 408	1 918 077	1 787 408	1 906 793
1 847 408	1 918 077	1 787 408	1 906 793

Räntekostnaderna för året uppgår till 40 mkr (59 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun.

Bolagets genomsnittliga räntesats är 2,13 % (3,32 %) Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 200 mkr (90 mkr) för checkkrediten. Koncernens limit uppgår till 245 mkr

Förfalltidpunkt inom två till fem år  
Förfalltidpunkt överstigande fem år

1 687 408	1 724 998	1 687 408	1 724 998
100 000	150 000	100 000	150 000
1 787 408	1 874 998	1 787 408	1 874 998

**NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Förutbetalda hyresintäkter  
 Upplupna löner  
 Upplupna semesterlöner  
 Upplupna sociala avgifter  
 Pension  
 Fastighetsskatt  
 Övriga poster

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2016	2015	2016	2015
2 254	4 191	2 254	4 191
889	793	259	218
3 346	3 242	1 749	1 545
3 825	3 153	2 478	1 928
1 327	1 215	1 327	1 215
3 495	3 402	3 495	3 402
27 493	10 348	8 571	7 134
42 629	26 344	20 133	19 633



ARSREDOVISNING  
2016



GAVLIA



**RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGARNA**  
KOMMER FÖRELÄGGAS ÅRSSTÄMMAN  
2017-05-30 FÖR FASTSTÄLLELSE.

**GÄVLE** 2017-04-19



---

**MAUD LUND**  
ORDFÖRANDE



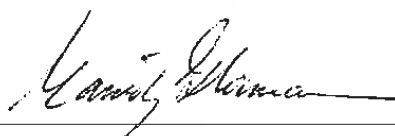
---

**PER-ARNE VAHLUND**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



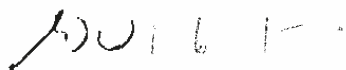
---

**MONA KOLARBY**



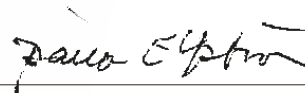
---

**MAURITZ GLAUMANN**



---

**MAX HEBERT**



---

**PÄLLA ELFSTRÖM**



---

**ROGER HEDLUND**



---

**ROBERT WALLER**

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 2017-05-23.

**KPMG AB**



---

**MARGARETA SANDBERG**  
AUKTORISERAD REVISOR





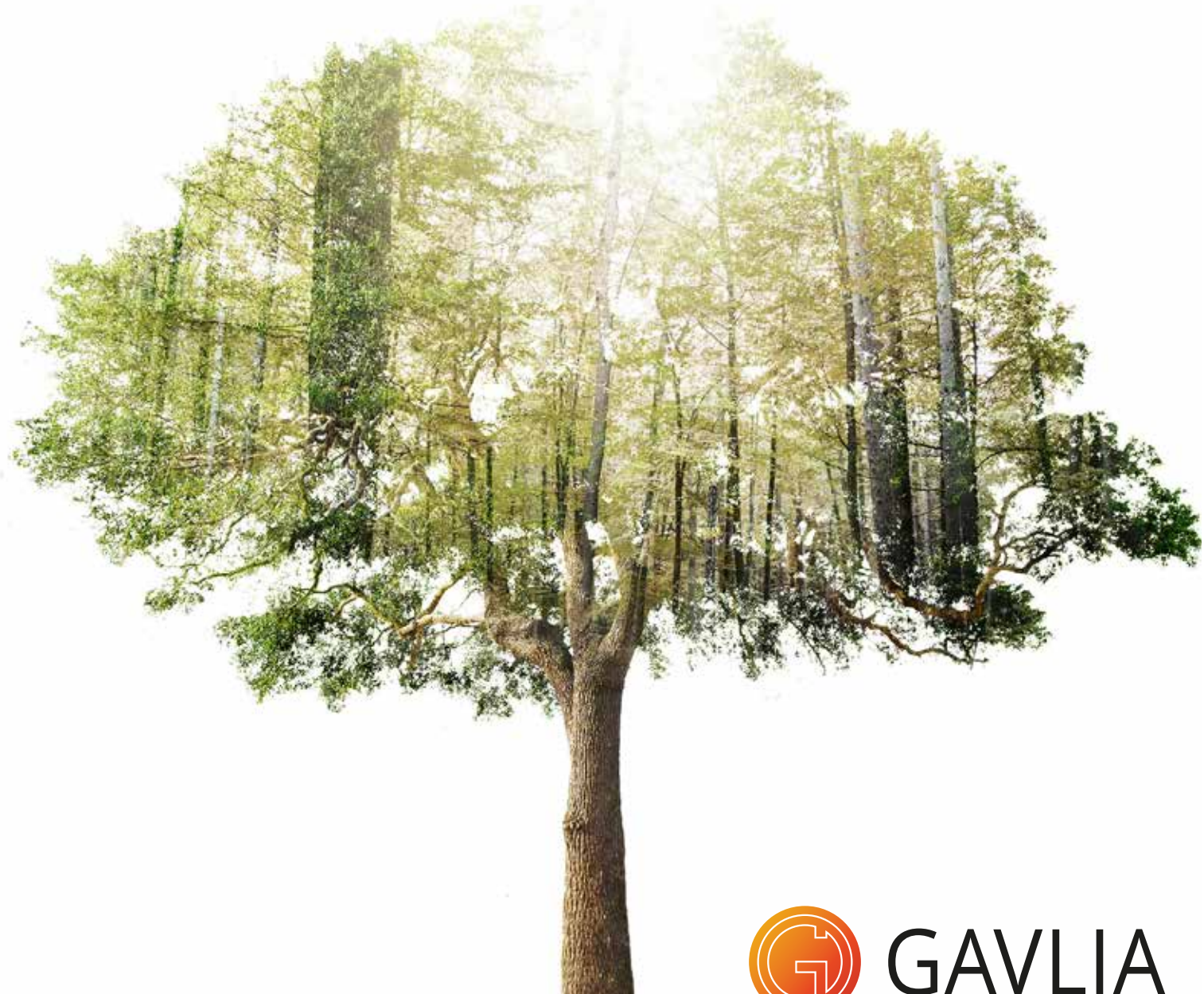
**Gavlefastigheter**

Gävle kommun AB  
Box 954  
801 33 GÄVLE

RING TILL VÅR KUNDSERVICE:  
026-17 82 60

MEJLA OSS PÅ:  
[info@gavlefastigheter.se](mailto:info@gavlefastigheter.se)

BESÖKSADRESS:  
Kungsbäcksvägen 54  
802 67 Gävle  
Byggnad Dragonen inom  
Teknikparken



**GAVLIA**