



ARSREDOVISNING  
2015



**GAVLIA**

# GÄVLE VÄXER. VI BYGGER OCH SER TILL ATT FÖRVALTA PÅ BÄSTA SÄTT.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

<b>VD HAR ORDET</b>	<b>4</b>
FÖR GÄVLES BÄSTA!	4
FÖR FRAMTIDEN!	4
GAVLIA-KONCERNEN	5
SAMHÄLLSNYTTA FÖR GÄVLES BÄSTA!	5
<b>GAVLEFASTIGHETER</b>	<b>6</b>
GÄVLE VÄXER	7
ENERGI- OCH MILJÖFRÅGOR I FOKUS	7
SAMARBETE MED FÖRETAGSFORSKARSKOLAN REESBE	8
EXAMENSARBETEN	8
<b>MARKBYGGARNA</b>	<b>9</b>
EN VÄLSKÖTT STAD	10
SYSSELSÄTTNING FÖR ALLA	10
FASTIGHETSNÄRA SERVICE	10
FORDONSSERVICE	10
<b>GÄVLE PARKERINGSSERVICE</b>	<b>12</b>
TRYGGT OCH SÄKERT PÅ ETT EFFEKTIVT SÄTT	13
<b>GÄVLE FLYGPLATS</b>	<b>14</b>
VÅR FLYGPLATS HISTORIA	15
EN VIKTIG DEL I DEN REGIONALA TRANSPORTLOGISTIKEN	15
FRAMTIDEN KAN VARA FJÄRRMANÖVRERAD	15

OMSLAG: **JENNY ANDERSSON**, EKONOM

**EVA GÖRANSSON**, EKONOMIASSISTENT



# VD HAR ORDET.

## FÖR GÄVLES BÄSTA!

2015 blev ett fantastiskt år. Det var året då vi bildade vår koncern. Från den 1 januari så hade vi två nya dotterbolag, Gävle Parkeringservice AB och Gävle Flygplats AB. Nu har moderbolaget tre dotterbolag då Markbyggarna AB bildades redan 2014. Tillsammans bildar vi en samhällsnyttokoncern för Gävles bästa.

Det har varit två arbetsamma år med mycket arbete med att skapa den ordning och reda som präglar Gavlefastigheter och att få de nya verksamheterna in i den kulturen. Det innebär alltid en utmaning att växa och få verksamheterna på plats men året har varit lyckat på många olika sätt.

## FÖR FRAMTIDEN!

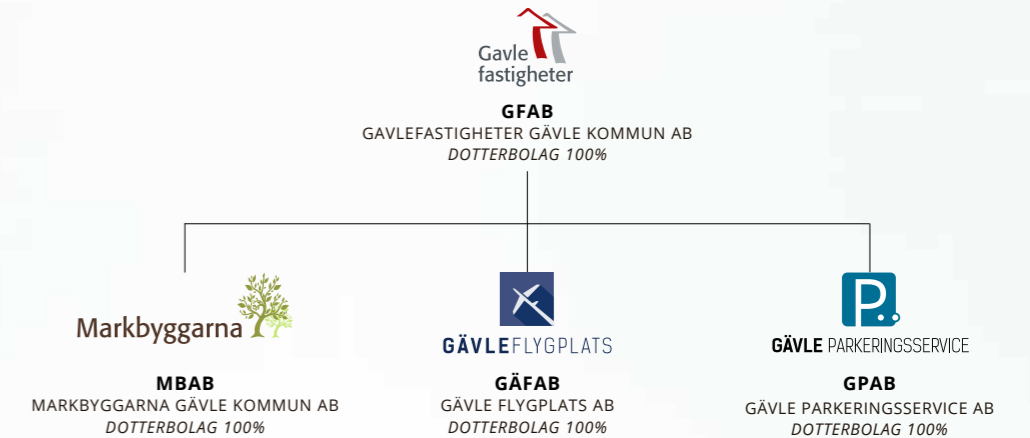
Gavlia-koncernen är ett "bygge" för framtiden. En koncern med en bred verksamhet som innefattar stora delar av driftverksamheten i Gävle. Vi äger och förvaltar stadens alla verksamhetslokaler, vi sköter stadens gator och parker, vi ser till att gävleborna och stadens besökare har god parkerings-service och inte minst så driver vi stadens flygplats. Vi har kommit långt under 2015 med vårt "bygge". Vi har mycket arbete och många utmaningar framför oss men vi är på rätt väg. Att vi lyckats så bra hittills beror på vår fantastiska personal. Våra medarbetare som är förutsättningen för att vi lyckas – eller som vi uttrycker det – Vårt sätt att lyckas.

Tack alla medarbetare!

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

# GAVLIA-KONCERNEN

## SAMHÄLLSNYTTA FÖR GÄVLES BÄSTA!



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

Under 2015 bildade vi en koncern med fokus på Gävles bästa. Gavlia-koncernen är en sammanslutning av kommunala bolag med stora uppdrag och ansvar i Gävle.

Som moderbolag verkar Gavlefastigheter Gävle kommun AB, helägt av Gävle kommun. Ett fastighetsbolag som äger och förvaltar huvuddelen av kommunens alla verksamhetslokaler, fritidsanläggningar och kulturbyggnader.

Markbyggarna Gävle kommun AB är sedan 1 mars 2014 ett helägt dotterbolag till Gavlefastigheter. Bolaget ansvarar för stora delar av vår stads yttre skötsel. Markbyggarna erbjuder Gävle kommunkoncerns entreprenader inom gatu- och parkområdet, fastighetsnära tjänster samt fordonsservice.

Sedan 1 januari 2015 är även Gävle Parkeringservice AB ett helägt dotterbolag till Gavlefastigheter. Till storleken ett litet bolag men med ett stort ansvar i vår stad. Gävle Parkeringservices huvuduppgift är att skapa en säker, trygg och trevlig trafikmiljö i Gävle.

Gävle Flygplats AB är också ett helägt dotterbolag till Gavlefastigheter sedan 1 januari 2015. Gävle Flygplats är ett bolag som sköter flygplatsverksamheten på flygplatsen i Rörberg. Flygplatsen används idag uteslutande för ambulans-, foto- och taxiflyg. Gavlefastigheter äger sedan tidigare terminalbyggnaden, en driftbyggnad samt två hangarer på flygplatsen.

Varför har vi då skapat Gavlia-koncernen? Svaret är ganska enkelt – för att skapa kostnadseffektivitet och utnyttja synergieffekter inom fastighetsskötsel, skötsel av gator och vägar samt skötsel av stadens grönytor och parker. På så sätt får vi ut mer av pengarna som kommunen satsar inom dessa verksamhetsområden varje år. Man kan säga att husen, vägarna och parkerna är det som kopplar samman koncernen.

# ETT SYNNERLIGEN AKTIVT ÅR FÖR GAVLEFASTIGHETER.

MADELENE ANDERSSON,  
KOMMUNIKATIONSSTRATEG

*"De flesta som bor i Gävle kommun nyttjar våra lokaler på ett eller annat sätt. Du kanske har ditt barn på en förskola, lånar böcker i ett bibliotek eller spelar innebandy i en sporthall. Våra 400 byggnader används för såväl studier och arbete som fritid och samhällsservice."*

#### GÄVLE VÄXER

Under året invigde vi en ny högskadestudie i Gävle. Den nyrenoverade Vallbacksskolan slog upp sina portar i augusti 2015. Skolan som har anor från slutet av 1800-talet har renoverats med stor försiktighet och kommer att fortsätta verka som den vackra skolbyggnad den alltid varit. Under året påbörjades bygget av en ny idrottshall för Vallbacksskolan och annan fritidsverksamhet, som väntas stå klar under 2016.

Den 20 maj 2015 invigdes en ny fotbollsarena i Gävle. En nybyggd arena för 6 500 åskådare öppnade sina portar för Gävleborna. I strålände solsken invigdes Gavlevallen och till de flestas förtjusning så besegrade Gefle IF motståndarna GIF Sundsvall med 2 - 0 i premiärmatchen.

Under sensommaren påbörjades bygget av den största arenan som byggts i Gävle. Den 18 500 kvm stora friidrotts- och sportarenan. Ett gigantiskt bygge på Gavlehov som kommer att innehålla det mesta en modern arena ska innehålla. I arenan kommer även andra evenemang att kunna arrangeras. Arenan beräknas stå klar under vintern 2016 med ambition om att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

#### ENERGI- OCH MILJÖFRÅGOR I FOKUS

Att arbeta med energieffektivisering har varit en självklarhet sedan 2009 då Gavlefastigheter startade ett EPC-projekt. Under 2015 arbetade vi i ett samarbetsprojekt med Gävle Energi AB och Kultur- och Fritidsförvaltningen. Syftet med projektet var att energieffektivisera Gävles fritidsanläggningar. Projektet blev en stor framgång, energianvändningen på anläggningarna minskade och engagemanget mellan bolagen och förvaltningen ökade, allt tack vare gott samarbete och en gemensam målbild.

Vi har under 2015 drivit aktiviteter för att bidra till mer miljövänliga förskolor. Dels har vi satt upp TV-skärmar som på ett pedagogiskt sätt, med hjälp av emojis, visar energianvändningen i realtid. Det blev en succé hos barnen som numera strävar efter en glad emoji varje dag. Vi har även bytt ut många torkskåp. De nya torkskåpen har en helt ny teknik som halverar energianvändningen, men som ger samma sköna och torra kläder.

I maj 2015 släppte vi dessutom ett erbjudande till våra förskolor om att teckna ett Grönt Hyresavtal. Syftet med Grönt Hyresavtal är att vi tillsammans med hyresgästerna ska bedriva ett aktivt arbete för att minska fastigheternas miljöpåverkan. Avtalen ska bidra till minskad energi- och vattenanvändning, förbättrad avfallshantering och återvinning genom källsortering samt miljövänliga materialval. Grönt Hyresavtal har genomförts som en del i att uppnå de mål som ställs i Gävle kommuns miljöstrategiska program. Under 2015 valde totalt 11 förskolor att teckna ett Grönt Hyresavtal.

**SAMARBETE MED FÖRETAGSFORSKARSKOLAN REESBE**

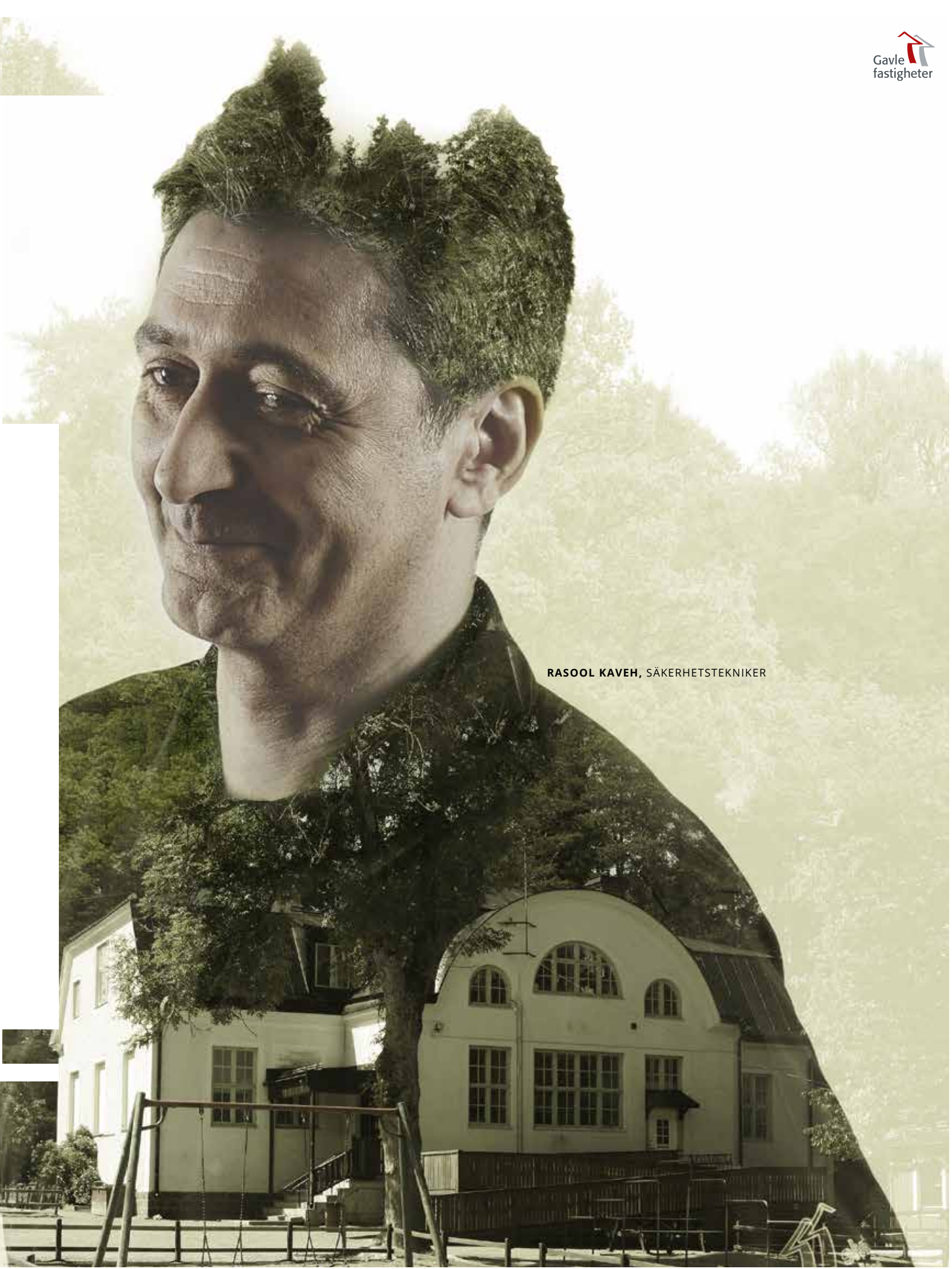
Reesbe är en företagsforskarskola som drivs av Högskolan i Gävle i samarbete med Mälardalens Högskola och Högskolan Dalarna. Reesbe står för "Resource-efficient energy systems in the built environment", som betyder "resurseffektiva energisystem i den byggda miljön". Syftet med forskningen inom företagsforskarskolan är att hitta åtgärder för en effektivare användning av energi i bostäder och offentliga byggnader som är anslutna till fjärrvärmesystemet. Eftersom det är en företagsforskarskola så sker doktorandernas forskningsprojekt i samarbete med företag. Vår koncernchef, Per-Arne Vahlund, sitter som ordförande i Reesbes styrelse och är på så sätt aktiv i den övergripande samordningen av skolan inklusive samverkan med medverkande företag och lärosäten samt uppföljning av verksamheten.

Vi har, tillsammans med Gavlegårdarna, en industridoktorand anställd via Reesbe. Doktoranden har hjälpt oss att ta fram

en intern energiplan, som ska bidra till att nå våra mål i miljöstrategiska programmet och Gävle kommuns energiplan. Vår doktorand har aktivt deltagit i vårt energiråd samt varit vår "brygga" i dessa frågor mot Gavlegårdarna och deras energiarbete. Doktoranden har även arbetat med energiutredningar i tidigt skede och simulering av energianvändning i fastigheter samt hjälpt oss med livscykelanalyser.

**EXAMENSARBETEN**

Vi samarbetar även med Högskolan i Gävle genom att bland annat erbjuda projektarbeten till studentgrupper. Under 2015 verkade två studentgrupper hos oss, varav den ena gruppen utförde en miljörevision och den andra ett arbete kring förbättringsarbete. Under året tomställdes Stenebergsskolan på grund av omstruktureringar inom Utbildning Gävle vilket gjorde att vi kunde upplåta de tomställda lokalerna åt studenter som testmiljöer i deras utbildning.



RASOOL KAVEH, SÄKERHETSTEKNIKER

*"I maj 2015 släppte vi dessutom ett erbjudande till våra förskolor om att teckna ett Grönt Hyresavtal. Syftet med Grönt Hyresavtal är att vi tillsammans med hyresgästerna ska bedriva ett aktivt arbete för att minska fastigheternas miljöpåverkan."*

# HÅLLBARHET OCH MILJÖ I FOKUS FÖR MARKBYGGARNA.

LEIF PORTIN, SNICKARE

*“Vårt uppdrag som entreprenör åt Samhällsbyggnad Gävle är att bidra till att skapa välskötta utemiljöer i vår stad.”*

Markbyggarna är en väl fungerande entreprenör med bred kompetens inom mark-, gatu-, park- och fastighetsområdet. Vi erbjuder entreprenadtjänster för attraktiva och hållbara inom- och utomhusmiljöer. På så sätt kan vi, tillsammans med våra kunder, skapa upplevelsen av ett tryggt, snyggt och välskött Gävle.

Markbyggarna levererar entreprenadtjänster inom vinter- och barmarksunderhåll, parkunderhåll, fastighetsunderhåll, byggservice, lekplatsunderhåll, väg- och markbyggnad inom hela Gävle kommunkoncern.

#### EN VÄLSKÖTT STAD

Under 2015 har vi fokuserat på att teckna avtal med verksamheter inom Gävle kommunkoncern. Ett av dessa var ett drift- och skötselavtal som tecknades med Samhällsbyggnad Gävle gällande tillsyn och skötsel av gator, parker samt vinterväghållning i Gävle. Vårt uppdrag som entreprenör åt Samhällsbyggnad Gävle är att bidra till att skapa välskötta utemiljöer i vår stad.

Vi har även tecknat ett drift- och skötselavtal med Gavlefastigheter. Detta avtal innefattar tillsyn och skötsel av tomtmark och vinterväghållning. Ytterligare ett avtal tecknades med Gävle Energi AB och GavleNet gällande mark- och anläggningsarbeten för anslutning av fiber till villa under 2015 och 2016.

Under 2015 tog vi fram en miljöpolicy. För oss är det viktigt att kontinuerligt arbeta aktivt för att minska verksamhetens miljöpåverkan genom ständiga förbättringar av vårt miljöledningssystem och våra arbetssätt. Vårt övergripande mål med denna policy är att ha hållbarhet och miljö i fokus i alla delar av våra verksamheter.

Det är viktigt för oss att våra beställare och kunder har ett förtroende för oss och dem vi samarbetar med. Därför tog vi under 2015 fram en Handbok för medarbetare och entreprenörer. I handboken finns beskrivningar för hur vi planerar och utför vårt arbete för bästa möjliga utförande. Handboken innehåller också viktig information kring arbetsmiljö och tillbudsrapportering, för att undvika att olyckor på våra arbetsplatser.

#### SYSSELSÄTTNING FÖR ALLA

Vi tycker att det är viktigt att bidra till att alla människor får möjlighet till sysselsättning. Därför har vi, i samarbete med Gävle Hamn, inom vår parkavdelning etablerat en servicegrupp för personer med funktionsnedsättning. Servicegruppen utför olika typer av yttre skötselarbeten inom Gävle Hamns område.

#### FASTIGHETSNÄRA SERVICE

Markbyggarnas serviceavdelning jobbar huvudsakligen på uppdrag av Gavlefastigheter med reparation och underhåll av fastigheter. Under 2015 utvecklade serviceavdelningen ett erbjudande om fastighetsnära tjänster till Gävle kommuns verksamheter.

Erbjudandet om fastighetsnära service innefattar tjänster som traditionellt utförs av exempelvis en vaktmästare. Därför har dessa tjänster varit särskilt efterfrågade av verksamheter som inte har tillgång till egna vaktmästare, så som förskolor och verksamheter i kontorsmiljö. Fastighetsnära service innefattar inte reparation eller underhåll, det ansvarar vanligtvis fastighetsägaren för. Däremot kan våra snickare hjälpa till med till exempel montering av hyllor på väggen och lagning av trasiga möbler.

Vår ambition var att skapa ett enkelt sätt för dessa verksamheter att beställa våra tjänster. Därför skapade vi ett beställningsformulär på vår hemsida, [www.gavlemarkbyggarna.se](http://www.gavlemarkbyggarna.se), där ett hundratal beställningar registrerades under 2015.

Under året vidareutvecklade vi vår fastighetsnära service vilket resulterat i att vi under 2016 lanserar tjänster för tillsyn och skötsel av konferensrum med tillhörande utrustning.

#### FORDONSSERVICE

Gävle kommuns Kommunfullmäktige beslutade i november om så kallad "Fordonscentralisering". Detta innebär att samtliga av kommunens fordon kommer att upphandlas och administreras centralt via Markbyggarna, som fått det organisatoriska ansvaret för det centraliserade fordonsansvaret för förvaltningarna. Detta arbete påbörjades under 2015 och vi kommer att starta vår "Fordonsservice" under första halvåret 2016.

# GÄVLE PARKERINGS- SERVICE MÅL ÄR EN ENKEL OCH TREVLLIG STAD ATT PARKERA I.



GÄVLE PARKERINGSSERVICE

NIKLAS FÄRNSTRAND,  
PARKERINGSSVAKT

Gävle Parkeringsservice AB är ett helägt dotterbolag till Gavlefastigheter. Vår verksamhet startade 1 januari 2015 med uppdraget att förvalta och övervaka parkeringsanläggningar. Vi bedriver parkeringsverksamhet på både gatumark och tomtmark, främst på uppdrag av Gävle kommun och Gavlefastigheter. Vi driver även utvecklingen av parkeringsfrågor och arbetar för att förbättra trafiksituationen för att Gävle ska upplevas som en enkel och trevlig stad att parkera i. Målet med Gävles parkeringsövervakning är därför att skapa en säker trafikmiljö med god tillgänglighet för alla våra trafikanter, i enlighet med Gävle kommuns parkeringspolicy.

#### TRYGGT OCH SÄKERT PÅ ETT EFFEKTIVT SÄTT

Den 1 januari 2015 överlät Gävle kommun sin parkeringsverksamhet till Gävle Parkeringsservice AB. Bolaget övertog då tio parkeringsvakter och två servicetekniker. Det upprättades även ett tjänsteavtal med Gävle kommun där vi åtog oss att övervaka gatumark inom Gävle kommun samt ansvara för fordonsflytt inom kommunen.

Vårt fokus under 2015 har varit att skapa ordning i parkeringsverksamheten gällande bland annat avtal och arbetssätt. Vårt mål har varit att skapa en mer effektiv parkeringsövervakning genom mer strategisk patrullering.

Service har även stått i fokus sedan verksamheten bolagiserades. Vi vill gärna bidra med vår kunskap för att hjälpa alla som vistas i Gävle att parkera rätt. Med vår service hoppas vi kunna bidra till en mer ordnad trafiksituation och en minskad cirkulationstrafik i vår stad.

I augusti flyttade vi in i nya lokaler på Ruddammsgatan 30 i Gävle. Hit är alla välkomna med sina parkeringsfrågor gällande bland annat tillstånd, betalning via mobilen, felanmälan av parkeringsautomater och felparkerade bilar.

Framåt siktar vi på att skapa och utveckla nya moderna parkeringslösningar för att möta våra kunders framtida behov. Vi vill att det ska vara enkelt att betala sin parkering, både parkering på gatumark men också när det gäller tillstånd på tomtmark. Vi kommer därför att arbeta med att utveckla digitala betalningslösningar, för att underlätta för våra kunder. Vi kommer även att fortsätta arbeta för en effektiv markanvändning och god tillgänglighet i centrala Gävle samt att parkeringar i Gävle upplevs som välskötta och trygga.



GÄVLEFLYGPLATS

# FRAMTID MED MÖJLIGHETER FÖR GÄVLE FLYGPLATS.

 PER NILSSON,  
AFIS-TJÄNSTEMAN

*Gävle flygplats ligger cirka 2 mil sydväst från Gävle och cirka 2 mil öster om Sandviken. Det är bolaget Gävle Flygplats AB som driver flygplatsen och som arbetar för att den ska vara livskraftig och en viktig del i att göra Gävle till en attraktiv kommun för näringsliv, boende och besökare.*

## VÅR FLYGPLATS HISTORIA

Gävle/Sandviken Flygplats startade sin verksamhet 1971. Då kunde passagerarna flyga såväl inrikes som charter till platser som Mallorca och Gran Canaria. Flygplatsens existens var en omdiskuterad fråga redan när den startade på 1970-talet. Med en allt hårdare konkurrens från Arlanda utvecklades charterflyget, men inrikesflyget fortsatte ytterligare några år. 2003 beslutade Kommunfullmäktige i Gävle att all reguljär linjetrafik skulle upphöra och att flygplatsen skulle bli en regional flygplats, som enbart är öppen på dagtid eller vid beställning.

## EN VIKTIG DEL I DEN REGIONALA TRANSPORTLOGISTIKEN

Den 1 januari 2015 överlät Gävle kommun sin flygplatsverksamhet till Gävle Flygplats AB, ett helägt dotterbolag till Gavlefastigheter Gävle kommun AB. Bolagets uppdrag är att tillhandahålla goda möjligheter och hög tillgänglighet för flygkommunikationer och flygverksamhet i Gävle. Även om Gävle Flygplats inte har någon reguljärtrafik så sker det ett stort antal start och landningar per år. Det är huvudsakligen foto-, ambulans- och taxiflyg samt adhoc-charter och privatflyg. Flygplatsen består av en start och landningsbana på 2000 x 45 meter, en fullt utrustad terminal samt flera hangarer. Flygplatsen har också en modern flygbränsleanläggning.

2015 tecknades ett tjänsteavtal med Gävle kommun, som innebär att vi tar över ansvaret för driften av Gävle Flygplats.

Bolaget har inga egna anställda medarbetare. Istället drivs flygplatsen med hjälp av välutbildad personal från Markbyggarna, såväl i tornet som på plattan, med hög servicenivå och ett gott renommé bland regionala flygplatser.

Under året har en försegling av landningsbanan genomförts vilket bedöms förlänga livstiden på banan med minst tio år. Terminalbyggnaden har målats och renoverats.

Eftersom flygplatsen inte har någon reguljär trafik så har det varit en bra plats för SAS att använda i samband med utbildning av nya piloter. I januari 2015 besökte SAS Gävle Flygplats med 2 blivande piloter för att träna start och landning med en Boeing 737.

I september 2015 valde dessutom Svenska Konstflygförbundet att arrangera SM i konstflygning på Gävle Flygplats. Konstflygning är tävlingsformen för avancerad flygning i olika manövrar, t ex rollar, loopingar och sidglidningar. Totalt deltog 12 piloter i tävlingarna.

## FRAMTIDEN KAN VARA FJÄRRMANÖVRERAD

Under året som gått har en utredning genomförts, i samarbete med en extern konsult, med syfte att studera huruvida flygplatsen kan fjärrmanövreras från Sundsvall. Utredningen visar att en sådan teknisk utveckling är ett av de bästa alternativen för framtiden. Vår arbetsgrupp fortsätter utredningen av detta tillsammans med Luftfartsverket under 2016.



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

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET

2015. STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN AVGER  
FÖLJANDE ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	18
RESULTATRÄKNING	24
BALANSRÄKNING	25
KASSAFLÖDESANALYS	28
NOTER	31





# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Gavlefastigheter Gävle kommun AB 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 de helägda dotterbolagen Markbyggar Gävle kommun AB, Gävle Parkeringservice AB, Gävle Flygplats AB samt Utveckling i Gävle AB som i sin tur äger samtliga aktier i Gävle Teknikcenter Fastighet AB.

## 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. Koncernen ansvarar även för att driva och utveckla regionens flygplatsverksamhet. Gavlefastigheter äger 496 000 kvm lokaler fördelade på 211 olika objekt.

## HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

*En sammanfattning av de viktigaste händelserna som påverkat GFAB under 2015.*

- *Inviqning av Gävles nya fotbollsarena Gavlevallen i maj 2015. Arenan har inneburit ett stort lyft för elitfotbollen i Gävle.*
- *Under året invigdes en ny högstadieskola i Gävle. Vallbacksskolan är en av stadens största skolor.*
- *En annan viktig händelse under året är byggstarten av en friidrotts- och sportarena på Gavlehov. Arenan, som beräknas stå klar i december 2016, kommer att bidra till att sätta Gavlehovsområdet på kartan som ett av landets främsta centrum för idrott.*
- *Bildandet av ett parkeringsbolag i Gävle, helägt av Gavlefastigheter, tillsammans med övertagandet av ägandet i av Gävle flygplats via helägda bolaget Gävle Flygplats AB är två händelser under året av hög strategisk vikt.*

- *Under året har arbetet pågått med att konsolidera samt effektivisera verksamheterna inom Gavlefastigheterkoncernen.*

## FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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 och medför ökade kostnader för inhyrda lokaler.

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

Under 2016 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 Gavlefastigheter koncernen ambitionen och målen att vara den ledande kommunala koncern vad avser miljöarbete. Koncernen ska arbeta med att energieffektivisera fastigheterna, minska transporterna, använda eller återvinna det som används i verksamheterna och inte minst ändra bolagens konsumtionsmönster.



## STRATEGISKA AMBITIONER

Gavlefastigheter 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

#### *Bland annat genom:*

Kostnadskontroll  
Lokalresursplanering  
Investeringsplanering

#### MÅLUPPFYLLELSE 2015:

Totalkostnad: 6,8 %  
Driftnetto kr/kvm: 477 kr  
Skuldsättningsgrad: 4,0

#### AFFÄRSPLANEMÅL 2016:

Totalkostnad: 2 %  
Driftnetto kr/kvm: 340 kr  
Räntabilitet sysselsatt kapital: 3 %

## ATTRAKTIVA, ÄNDAMÅLSENLIGA OCH HÅLLBARA MILJÖER RUNT VÅRA FASTIGHETER

#### *Bland annat genom:*

Effektivitetstänkande  
Samarbete med kund  
Fokus på livsmiljö och trygghet

#### MÅLUPPFYLLELSE 2015:

Vakansgrad: 1,32 %  
NKI- Serviceindex: 68%  
Skadegörelsekostnad: 5,76 kr/kvm

#### AFFÄRSPLANEMÅL 2016:

Svarsgrad inom 30 sek: 80%  
NKI- Serviceindex: 65%  
Skadegörelsekostnad: 4 kr/kvm

## UNDERLÄTTA NY- OCH OMETABLERINGAR AV FÖRETAG SAMT FÖRBÄTTRINGAR INOM FASTIGHETERNAS MILJÖPÅVERKAN

#### *Bland annat genom:*

Tydlig affärsstrategi  
Minska klimat- och miljöpåverkan  
Kvalitetssäkring via fastlagda rutiner och instruktioner

#### MÅLUPPFYLLELSE 2015:

Antal förbättringsförslag: 60 st  
Energieffektivisering kwh/kvm: 15%  
Koldioxidutsläpp: 11%  
Interna revisioner: 3st

#### AFFÄRSPLANEMÅL 2016:

Antal förbättringsförslag: 60 st  
Energieffektivisering kwh/kvm: 17%  
Interna revisioner: 4 st

## ENGAGERADE OCH ANSVARSTAGANDE MEDARBETARE SOM GER EN ATTRAKTIV, JÄMSTÄLLD OCH UTVECKLANDE VERKSAMHET

#### *Bland annat genom:*

Skapa förutsättningar för aktivt medarbetarskap  
Verka utifrån värdegrund  
Verka för jämställdhet och likabehandling

#### MÅLUPPFYLLELSE 2015:

Prestationsnivå: 68,7%  
Jämix: 129

#### AFFÄRSPLANEMÅL 2016:

Prestationsnivå: 74%  
Uppfyllnad individuell utvecklingsplan: 86%  
Jämix: 112

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

## INFORMATION OM RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### 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 policyriskerna hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets lednings-system och processer. Risker förknippade med verksamhets-utveckling såsom större ny- eller ombyggnation hanteras genom de specifika projektorganisationer som organiseras för de olika projekten. Att utveckla arbetet med att tillämpa XLPM som projektmetodik är mycket viktigt för att ytterligare stärka riskhanteringen.

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.

Koncernens fastighetsbestånd hyrs till närmare 90 procent av kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är koncernen mycket beroende av en typ av verksamhet vilket i sig är en risk. Att aktivt arbeta med optimala vakansgrader både för att hålla koncernens hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt men även att kunna vara flexibla då lokalbehov uppstår är ett prioriterat arbete.

Inom koncernens 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

Inom operationella risker finns en tydlig finansiell sida, framförallt inom Gavlefastigheter AB, som innebär att bolaget har en tydlig exponering 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.

### VÄRDEFÖRÄNDRING I BALANSRÄKNINGEN

Utöver de finansiella risker som regleras i den av Gavlefastigheters styrelse antagna finansiella strategin finns även risk för värdeförändring 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.

### Känslighetsanalys:

Per balansdagen. I det kommunala beståndet uppgår vakansgraden till 0,62%, vilket motsvarar 2908 m<sup>2</sup>, medan vakansgraden i det kommersiella beståndet uppgår till 12,36%, vilket motsvarar 3716 m<sup>2</sup>.

• Vakansgrad kommersiella fastigheter	1 %	+/-	0,4 mkr
• Vakansgrad kommunala fastigheter	1 %	+/-	4,2 mkr
• Räntor (Avser procentenhet)	1 %	+/-	14,8 mkr
• Direkta kostnader	1 %	+/-	3,6 mkr

### INTERN KONTROLL

#### Styrelsens arbete

Enligt Gavlefastigheter AB:s bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst sju och högst nio ledamöter med fem styrelse-suppleanter. 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 tre styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare. Styrelsens arbete regleras av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer samt genom den instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Antal styrelsemöten under 2015 är nio inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

### 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 och koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan å ena sidan VD och å andra sidan styrelsen, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i Gavlefastigheterkoncernens 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*
- *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*

Utfallet av arbetet läggs som grund till kommande års internkontrollplan.

### INFORMATION OM ICKE-FINANSIELLA RESULTATINDIKATORER

**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 energieffektiviseringar 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

Gavlefastigheter koncernen visar goda resultatnivåer från den löpande verksamheten. 2015 års resultat efter finansiella poster för koncernen uppgår till 9,9 mkr (15,7 mkr) varav 8 mkr härrör från försäljningen av Urfjället i Gävle AB som genomfördes i april.

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 5,3 mkr (14,7 mkr). Sänkningen av resultatnivån jämfört mot föregående år beror på en korrigering av en felaktigt redovisad nedskrivning om 14,9 mkr i samband med försäljningen av Urfjället i Gävle AB. Detta påverkar inte koncernens kassaflöde.

Två av koncernens bolag har besvärliga finansiella lägen. Markbyggarna AB dras med höga overheadkostnader och en underliggande dålig lönsamhet i själva affären mot kund. Här är det främst åtgärder på kostnadssidan som måste genomföras samtidigt som bolaget behöver hitta nya affärsmodeller. Gävle Flygplats AB har en liknande situation där verksamheten inte förmår att täcka den kostnadsbild som finns idag. På grund av den dåliga lönsamheten har moderbolaget genomfört ett aktieägartillskott på 2 mkr under augusti för att undvika likvidationsplikt för Gävle Flygplats AB. Gävle Flygplats AB:s finansieringsmodell ses nu över där främsta utmaningen ligger i att hitta nya finansieringsalternativ.

Under året har nyemission i Gävle Parkeringservice AB samt Gävle flygplats AB genomförts till vardera 950 tkr. Dessa har nu ett aktiekapital på 1 mkr i enlighet med bolagsordningarna.

Under juni månad såldes fastigheten Sörby Urfjäll 28:8. Försäljningssumman uppgick till 35 mkr och affären gav en redovisningsmässig förlust på ca 1 050 tkr.

På kostnadssidan i koncernen är det framförallt inhyrda objekt för vidareuthyrning som ökar mest. Detta beror till stora delar på att Gavlefastigheter AB har mycket låga vakansnivåer. Behovet är stort och ökar hela tiden och bolaget saknar för närvarande lokaler i attraktiva lägen.

Räntenivåerna är fortsatt gynnsamma vilket bidrar till att hålla nere kostnaderna för koncernens upplåning. Räntekostnadsläget ligger i stort sett på en oförändrad nivå trots en ökad skuldsättning jämfört mot motsvarande period föregående år. Under december månad erhöll Gavlefastigheter AB ett aktieägartillskott om 300 mkr vilket gjorde det möjligt för bolaget att sänka nivån på bolagets långfristiga externa upplåning med motsvarande belopp.

Periodens investeringar uppgår till 319,9 mkr (256,4 mkr) och följer bolagets reviderade lyftplan. Fotbollsarenan Gavlevallen färdigställdes under året och invigdes i maj. Nya Vallbackskolan invigdes i augusti. Pågående stora investeringsprojekt är ombyggnationen av Sörbyskolan samt nybyggnationen av sportarenan på Gavlehovsområdet.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser som väsentligt påverkar bolagets ställning har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

### MODERBOLAG

		2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning	tkr	500 624	483 393	512 606	481 533	442 812
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 315	14 700	5 543	20 610	4 200
Balansomslutning	tkr	2 619 121	2 476 110	2 359 970	2 245 489	2 244 025
Antal anställda	st	65	59	55	51	49
Kassalikviditet 1)	%	42	69	56	97	114
Direktavkastning	%	8,6	8,5	7,5	8,5	7,6
Soliditet	%	18,9	8,6	7,7	7,7	6,9
Avkastning på totalt kapital	%	2,4	3,2	3,2	4,3	3,7
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%	12,4	13,6	9,9	2,8	1,0
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	0,6	2,1	0,5	1,1	1,2

1) Outnyttjad kreditlimit 2015 uppgår till 35 mkr av total beviljad kredit om 90 mkr

### KONCERN

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

2) Outnyttjad kreditlimit 2015 uppgår till 63 mkr av totalt beviljad kredit om 120 mkr.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		316 208 951
Årets resultat		-26 900 883
	kronor	<u>289 308 068</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs		289 308 068
	kronor	<u>289 308 068</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	2, 3, 4	596 519	533 601	496 511	476 817
Aktiverat arbete för egen räkning	2	3 535	3 417	3 535	3 417
Övriga rörelseintäkter	2	9 731	1 056	577	3 159
		609 785	538 074	500 623	483 393
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>					
Råvaror och förnödenheter		-29 358	-19 096	-12	0
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-301 831	-290 508	-279 850	-278 271
Personalkostnader	6	-92 631	-65 738	-41 261	-36 265
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 112	-84 162	-94 619	-91 330
Övriga rörelsekostnader	7	-24 789	-2 185	-24 789	-2 182
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		-544 721	-461 689	-440 531	-408 048
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		65 064	76 385	60 092	75 345
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 998	3 939	3 990	3 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-58 852	-64 628	-58 767	-64 582
<b>SUMMA RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		-54 854	-60 689	-54 777	-60 645
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		10 210	15 696	5 315	14 700
Bokslutsdispositioner	9	0	-52 500	-15 790	-75 750
Skatt på årets resultat	10	-19 242	11 909	-16 426	16 038
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		-9 032	-24 895	-26 901	-45 012

## BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

*Materiella anläggningstillgångar*

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	11	10 266	10 727	10 266	10 727
Förvaltningsfastigheter	12	2 081 471	1 975 377	2 081 471	1 959 906
Investeringar i annans fastighet	13	4 350	4 865	4 350	4 866
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	3 267	3 786	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	111 526	119 083	110 828	119 001
Pågående nyanläggningar	16	242 844	191 797	242 844	191 797
		2 453 724	2 305 635	2 449 759	2 286 297

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	17	0	0	11 100	7 200
Fordringar hos Gävle kommun	4	100 890	100 890	100 890	100 890
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0	300	100
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	473	473	473	473
Uppskjutna skattefordringar	10	0	11 164	14 424	25 369
Andra långfristiga fordringar	19	11 038	17 866	10 889	17 518
		112 401	130 393	138 076	151 550

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

*Varulager m.m*

Råvaror och förnödenheter		2 885	2 778	0	0
---------------------------	--	-------	-------	---	---

## BALANSRÄKNING

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		14 784	9 224	7 792	3 354
Fordringar hos Gävle kommun	4	18 348	15 315	3 020	1 546
Fordringar hos koncernföretag		0	416	2	10 270
Aktuella skattefordringar		0	5 003	0	3 785
Övriga kortfristiga fordringar		10 176	9 484	8 053	8 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13 178	10 908	12 419	10 831
		56 486	50 350	31 286	38 263
<b>Kassa och bank</b>		2 604	231	0	0
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		61 975	53 359	31 286	38 263
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 628 100	2 489 387	2 619 121	2 476 110
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital (280 000 aktier)		140 000	140 000	140 000	140 000
Bundna reserver		5 373	5 373	5 373	5 374
		145 373	145 373	145 373	145 374
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		372 049	96 945	316 209	61 221
Årets resultat		-9 031	-24 896	-26 901	-45 012
		363 018	72 049	289 308	16 209
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		508 391	217 422	434 681	161 583
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	23	0	0	76 840	64 600

## BALANSRÄKNING

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	24	7 885	2 021	3 939	2 021
Uppskjutna skatter	25	2 522	0	0	0
Övriga avsättningar	26	34	525	0	0
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		10 441	2 546	3 939	2 021
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>					
Skulder till Gävle kommun	4, 8	1 922 702	2 070 314	1 911 382	2 070 314
Skulder till koncernföretag	4	0	12 913	13 600	0
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		1 922 702	2 083 227	1 924 982	2 070 314
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Leverantörsskulder		82 620	73 700	74 419	65 388
Skulder till Gävle kommun	4, 8	69 127	78 498	68 451	77 815
Skulder till koncernbolag	4	0	14 407	10 671	22 297
Aktuella skatteskulder		901	0	1 390	0
Övriga kortfristiga skulder		7 574	5 824	4 115	3 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26 344	13 763	19 633	8 304
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		186 566	186 192	178 679	177 592
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		2 628 100	2 489 387	2 619 121	2 476 110
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	28	13 421	13 597	13 421	13 597
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga	239	Inga	239

## KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	65 064	76 385	60 092	75 345
Avskrivningar	96 112	92 918	94 619	91 330
Erhållen ränta	3 998	3 938	3 990	3 937
Erlagd ränta	-58 852	-64 628	-58 767	-64 582
Förändring avsatt till pensioner	5 864	-162	1 918	-163
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	16 430	2 185	469	11 831
Betald skatt	423	0	-306	0
Förändring övriga avsättningar	-491	525	0	0
Utrangering	0	0	8 753	0
Nedskrivningar	0	-8 756	14 990	-12 796
<b>SUMMA</b>	128 548	102 405	125 758	104 902
Ökning av varulager	-107	-2 778	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 535	39 893	3 195	51 930
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	9 950	-24 325	45 091	-24 424
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	126 856	115 195	174 044	132 408
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Sålda materiella anläggningstillgångar	36 000	0	36 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-319 863	-256 436	-318 295	-251 022
Förvärv av dotterbolag	0	0	0	-7 150
Investeringar i dotterbolag	0	0	-3 900	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-200	0
Avyttring dotterföretag	13 077	0	0	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	6 828	0	6 628	9 906
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	-263 958	-256 436	-279 767	-248 266

## KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av långfristiga fordringar	0	5 621	0	5 869
Upptagna lån	165 395	120 000	133 600	120 000
Amortering av skuld	-325 921	7 352	-324 327	-14 062
Lämnat / Erhållet koncernbidrag	0	-52 500	-3 550	-56 950
Erhållet aktieägartillskott	300 000	61 000	300 000	61 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	139 474	141 473	105 723	115 857
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	2 372	232	0	-1
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	231	0	0	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	2 603	232	0	-1

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Likvida medel utgörs av kassa och bankmedel.

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015 NOTER

NOTER

MIKAEL HÖGBERG,  
PARKARBETARE

## 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.

### BOLAGETS SÄTE

Gavlefastigheter Gävle kommun AB har sitt säte i Gävle. Kontorets adress är Kungsbäcksvägen 54, Box 975, 801 33 Gävle.

### KONCERNREDOVISNING

Gavlefastigheter Gävle kommun AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 17. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

### VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### INTÄKTER

Hyesintäkter 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 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 marknadsvärdet och värdenedgången bedöms som bestående skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta marknadsvärde

#### 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, compensation 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 2 081 mkr vilket också motsvarar redovisat värde.

#### 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

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

#### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

##### Kundfordringar

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 till nominellt värde.

#### VARULAGER

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

#### AVSÄTTNINGAR

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

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 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. 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.

**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.

#### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

#### MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen.

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

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

#### NYCKELTALSDEFINITIONER

##### Balanslikviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

##### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### Direktavkastning

Rörelseresultat med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till anläggningarnas redovisade värden.

##### 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	
2015	2014	2015	2014
23 044	25 717	23 044	25 717
447 343	425 221	448 374	425 395
26 562	22 258	25 092	25 704
1 326	926	0	0
98 243	59 479	0	0
<b>596 518</b>	<b>533 601</b>	<b>496 510</b>	<b>476 816</b>
3 535	3 417	3 535	3 417
<b>3 535</b>	<b>3 417</b>	<b>3 535</b>	<b>3 417</b>
8 362	0	577	3 159
1 370	1 056	0	0
<b>9 732</b>	<b>1 056</b>	<b>577</b>	<b>3 159</b>
<b>609 785</b>	<b>538 074</b>	<b>500 622</b>	<b>483 392</b>

**NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

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

Förfaller till betalning inom ett år

Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:

Leasingkostnader  
 Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs

Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
69 000	62 400	63 400	58 200
<b>69 000</b>	<b>62 400</b>	<b>63 400</b>	<b>58 200</b>
67 912	62 418	63 346	58 194
-471 804	-451 617	-471 804	-451 617

**NOT 4 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

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 total försäljning och totala inköp.

Inköp	(%)	46	32
Försäljning	(%)	96	94

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***

GFAB-koncernen  
 Gävle Kommun

**SUMMA****FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE*****Försäljning***

GFAB-koncernen  
 Gävle Kommun

**SUMMA****RÖRELSEFORDRINGAR/-SKULDER AVSEENDE NÄRSTÅENDE**

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

***Fordringar på närstående***

GFAB- koncernen  
 Gävle Kommun

**SUMMA*****Skulder till närstående:***

GFAB-koncernen  
 Gävle Kommun

**SUMMA*****Övriga kortfristiga skulder***

GFAB-koncernen  
 Gävle Kommun

	2015	2014
	34 012	18 064
	96 084	72 073
	<b>130 096</b>	<b>90 137</b>
	3 430	13 524
	474 492	439 161
	<b>477 922</b>	<b>452 685</b>
	2	9 911
	3 020	1 905
	<b>3 022</b>	<b>11 816</b>
	2 671	8 079
	9 178	92 033
	<b>11 849</b>	<b>100 112</b>
	8 000	4 450
	8 878	-
	<b>16 878</b>	<b>4 450</b>

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

	2015	2014
Ingående balans	2 070 314	1 955 876
Förändring övrig långfristig skuld	-1 452	-1 572
Erhållna lån	120 000	120 000
Amortering	-322 875	-3 990
<b>Utgående balans</b>	<b>1 865 987</b>	<b>2 070 314</b>

Lånen från Gävle Kommun ränteberäknas se vidare under not 8 upplåning.  
Utnyttjad checkkredit uppgick till 45 395 tkr.

**Lån från Utveckling i Gävle AB**

Ingående balans	-	-
Erhållna lån	13 600	-
<b>Utgående balans</b>	<b>13 600</b>	<b>0</b>

**LÅN TILL ANDRA NÄRSTÅENDE ÄN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE****Lån till Gävle Stadshus AB:**

Ingående balans	100 890	98 500
Från kortfristig till långfristig	-	2 390
Amortering av lån/utbetalda lån	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>100 890</b>	<b>100 890</b>

**Lån till Gävle Flygplats AB**

Ingående balans		
Utbetalda lån	200	-
<b>Utgående balans</b>	<b>200</b>	<b>0</b>

**Lån till Utveckling i Gävle AB**

Ingående balans	100	-
Amortering av lån/utbetalda lån	-	100
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Lånen till Gävle Stadshus AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick år 2015 till 3.918 tkr (3.918 tkr). Lånet löper tillsvidare och med 4,00 % ränta.

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

Revisionsuppdraget  
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget

**SUMMA****Lekmannarevisorer**

Revisionsuppdraget

**SUMMA**

MODERBOLAGET	2015	2014
	177	153
	65	0
<b>SUMMA</b>	<b>242</b>	<b>153</b>
	100	130
<b>SUMMA</b>	<b>100</b>	<b>130</b>

**NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER****MEDELANTALET ANSTÄLLDA, MED FÖRDELNING PÅ KVINNOR OCH MÄN HAR UPPGÅTT TILL**

Kvinnor  
Män

**TOTALT****LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR HAR UPPGÅTT TILL**

Styrelsen  
Övriga anställda  
VD

**TOTALA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Sociala avgifter enligt lag och avtal  
Pensionskostnader

**TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER****AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG**

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

**NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

Justering av realisationsresultatet föregående år  
Förlust försäljning av fastighet  
Utrangeringar vid komponentbyte  
Övriga poster

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
41	26	26	19
103	101	39	40
<b>144</b>	<b>127</b>	<b>65</b>	<b>59</b>
939	947	804	861
59 488	46 071	26 024	24 523
2 103	1 400	1 263	1 190
<b>62 530</b>	<b>48 418</b>	<b>28 091</b>	<b>26 574</b>
19 504	14 732	8 677	8 062
10 597	2 588	4 494	1 630
<b>92 631</b>	<b>65 738</b>	<b>41 262</b>	<b>36 266</b>

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
-14 990	0	-14 990	0
-1 046	0	-1 046	0
-8 753	-2 181	-8 753	-2 181
0	-4	0	0
<b>-24 789</b>	<b>-2 185</b>	<b>-24 789</b>	<b>-2 181</b>

**NOT 8 UPPLÅNING****SKULDER****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Räntebärande skulder till Gävle kommun

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

Räntebärande skulder till Gävle kommun

**SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER****SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
1 918 077	2 064 273	1 906 793	2 064 273
1 918 077	2 064 273	1 906 793	2 064 273
0	26 257	0	26 257
0	26 257	0	26 257
1 918 077	2 090 529	1 906 793	2 090 529

Räntekostnaderna för året uppgår till 59 mkr (65 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 3,32% (3,33 %) Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 90 mkr (90 mkr) för checkkrediten. Koncernens limit uppgår till 130 mkr för checkkrediten.

Förfallotidpunkt inom två till fem år  
Förfallotidpunkt överstigande fem år

1 724 998	2 014 273	1 724 998	2 014 273
150 000	50 000	150 000	50 000
1 874 998	2 064 273	1 874 998	2 064 273

**NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan  
Lämnade koncernbidrag  
Förändring av periodiseringsfond

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
0	0	-3 990	-18 800
0	-52 500	-3 550	-56 950
0	0	-8 250	0
0	-52 500	-15 790	-75 750

**NOT 10 SKATT**

Aktuell skatt  
Uppskjuten skatt

**SUMMA****AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT**

Redovisat resultat före skatt

Skatt enligt gällande skattesats, 22 %

**JUSTERING AV TIDIGARE ÅRS RESULTAT****Skatteeffekter av ej skattepliktiga intäkter**

Övriga ej skattepliktiga intäkter

**Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader**

Temporära skillnader avskrivningar  
Temporära skillnader anläggningstillgångar  
Övriga ej avdragsgilla kostnader

Bokföringsmässig vinst vid försäljning av fastigheter  
Återförda underskottsavdrag  
Ej beaktad uppskjuten skatt på koncernposter  
Ej redovisad skatt på underskottsavdrag 2015  
Övrigt

**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
-5 557		-5 481	
-13 685	11 909	-10 945	16 038
-19 242	11 909	-16 426	16 038
9 854	-36 805	-10 475	-61 050
-2 168	8 097	2 305	13 431
2 984	3		3
-2 766	-2 519	-2 777	-2 519
11 229	4 460	11 229	4 460
-15 046	-37	-14 923	-29
-82	695	-82	695
-12 178		-12 178	
-1 231	1 231		
16	-17		
	-4		-3
-19 242	11 909	-16 426	16 038

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

Ingående anskaffningsvärden

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar  
Årets avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR****MARK**

Ingående anskaffningsvärden

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
13 876	13 876	13 876	13 876
13 876	13 876	13 876	13 876
-3 749	-3 289	-3 749	3 289
-461	-461	-461	-461
-4 210	-3 750	-4 210	-3 750
600	600	600	600
600	600	600	600
10 266	10 726	10 266	10 726

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  
Tillbyggnad och ombyggnad  
Försäljningar och utrangeringar  
Omklassificeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar  
Försäljningar och utrangeringar  
Årets avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR**

Ingående nedskrivningar  
Återförda nedskrivningar

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

Ingående anskaffningsvärde  
Inköp  
Försäljningar och utrangeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Utgående ackumulerade nedskrivningar

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	2 233 254	2 147 509	2 176 620	2 147 509
Tillbyggnad och ombyggnad	0	88 280	0	88 280
Försäljningar och utrangeringar	-127 013	-2 535	-70 378	-59 170
Omklassificeringar	255 418	0	255 418	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>2 361 659</b>	<b>2 233 254</b>	<b>2 361 660</b>	<b>2 176 619</b>
Ingående avskrivningar	-441 703	-364 818	-406 119	-364 818
Försäljningar och utrangeringar	50 265	519	14 628	36 104
Årets avskrivningar	-80 518	-77 404	-80 466	-77 404
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-471 956</b>	<b>-441 703</b>	<b>-471 957</b>	<b>-406 118</b>
Ingående nedskrivningar	-35 504	-44 260	-29 270	-44 260
Återförda nedskrivningar	6 234	8 756	0	14 990
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-29 270</b>	<b>-35 504</b>	<b>-29 270</b>	<b>-29 270</b>
<b>MARK</b>				
Ingående anskaffningsvärde	219 398	218 575	218 743	218 575
Inköp	2 758	822	2 758	822
Försäljningar och utrangeringar	-1 053	0	-398	-654
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>221 103</b>	<b>219 397</b>	<b>221 103</b>	<b>218 743</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-64	-64	-64	-64
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64	-64	-64	-64
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 081 472</b>	<b>1 975 380</b>	<b>2 081 472</b>	<b>1 959 910</b>

**NOT 13 INVESTERINGAR I ANNANS FASTIGHET**

Ingående anskaffningsvärden

**Årets förändringar**

Omklassificeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar

**Årets förändringar**

Avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR**

Ingående nedskrivningar

**Årets förändringar****UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR****UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	7 007	7 007	7 007	7 007
<b>Årets förändringar</b>				
Omklassificeringar	-219	0	-219	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>6 788</b>	<b>7 007</b>	<b>6 788</b>	<b>7 007</b>
Ingående avskrivningar	-1 614	-1 290	-1 614	-1 290
<b>Årets förändringar</b>				
Avskrivningar	-296	-324	-296	-324
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-1 910</b>	<b>-1 614</b>	<b>-1 910</b>	<b>-1 614</b>
Ingående nedskrivningar	-527	-527	-527	-527
<b>Årets förändringar</b>				
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-527</b>	<b>-527</b>	<b>-527</b>	<b>-527</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 351</b>	<b>4 866</b>	<b>4 351</b>	<b>4 866</b>

**NOT 14 MASKINER OCH ANDRA  
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

Ingående anskaffningsvärden  
Inköp

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar  
Årets avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR****UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	5 369	0	0	0
Inköp	881	5 369	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>6 250</b>	<b>5 369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-1 584	0	0	0
Årets avskrivningar	-1 399	-1 584	0	0
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-2 983</b>	<b>-1 584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 267</b>	<b>3 785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH  
INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden  
Inköp  
Försäljningar och utrangeringar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN**

Ingående avskrivningar  
Försäljningar och utrangeringar  
Årets avskrivningar

**UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR****UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	169 029	141 712	168 972	141 712
Inköp	9 874	27 863	9 187	27 806
Försäljningar och utrangeringar	-8 682	-545	-8 682	-545
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>170 221</b>	<b>169 030</b>	<b>169 477</b>	<b>168 973</b>
Ingående avskrivningar	-49 976	-37 181	-49 971	-37 181
Försäljningar och utrangeringar	4 719	379	4 719	350
Årets avskrivningar	-13 438	-13 145	-13 396	-13 140
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-58 695</b>	<b>-49 947</b>	<b>-58 648</b>	<b>-49 971</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 526</b>	<b>119 083</b>	<b>110 829</b>	<b>119 002</b>

**NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående nedlagda kostnader  
Under året nedlagda kostnader  
Under året genomförda omfördelningar

**UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående nedlagda kostnader	191 797	57 696	191 797	57 696
Under året nedlagda kostnader	340 158	256 436	340 158	251 022
Under året genomförda omfördelningar	-289 110	-122 335	-289 110	-116 921
<b>UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER</b>	<b>242 845</b>	<b>191 797</b>	<b>242 845</b>	<b>191 797</b>

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

Markbyggarna i Gävle kommun AB  
 Gävle Flygplats AB  
 Gävle Parkeringsservice AB  
 Utveckling i Gävle AB

*Utveckling i Gävle AB helägar i sin tur ett dotterbolag.*  
 Gävle Teknikcenter Fastighet AB

ORG NR	SÄTE	KAPITAL-ANDEL (%)	EGET KAPITAL
556935-6875	Gävle	100	6 963
556982-0458	Gävle	100	2 998
556982-0557	Gävle	100	1 128
556983-2032	Gävle	100	13 584
556983-2040	Gävle	100	75 535

**MODERBOLAGET**

Ingående anskaffningsvärden  
 Inköp av andelar  
 Kapitaltillskott

	2015	2014
	7 200	50
	0	150
	3 900	7 000
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>11 100</b>	<b>7 200</b>
Årets förändringar		
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>11 100</b>	<b>7 200</b>

**UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE**

Årets förändringar

**UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE****NOT 18 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR**

Ingående anskaffningsvärden

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående nedskrivningar

Utgående ackumulerade nedskrivningar

**UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE, TOTALT**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
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
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE, TOTALT</b>	<b>473</b>	<b>473</b>	<b>473</b>	<b>473</b>

**NOT 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Ingående anskaffningsvärden  
 Tillkommande fordringar  
 Avgående fordringar

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	17 866	25 877	17 518	25 877
Tillkommande fordringar	0	602	0	0
Avgående fordringar	-6 828	-8 613	-6 628	-8 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 038	17 866	10 890	17 518
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 038</b>	<b>17 866</b>	<b>10 890</b>	<b>17 518</b>

**NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna intäkter  
 Förutbetalda hyreskostnader  
 Övriga förutbetalda kostnader

**SUMMA**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter	723	675	723	675
Förutbetalda hyreskostnader	11 399	9 524	11 150	9 471
Övriga förutbetalda kostnader	1 056	709	546	685
<b>SUMMA</b>	<b>13 178</b>	<b>10 908</b>	<b>12 419</b>	<b>10 831</b>

**NOT 21 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN****KONCERNEN****EGET KAPITAL 2014-01-01**

Aktieägartillskott  
 Årets resultat

**EGET KAPITAL 2014-12-31**

Aktieägartillskott  
 Årets resultat

**EGET KAPITAL 2015-12-31**

	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	ANNAT EGET KAPITAL INKL. ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
<b>EGET KAPITAL 2014-01-01</b>	140 000	-	41 318	181 318
Aktieägartillskott	-	-	61 000	61 000
Årets resultat	-	-	-24 896	-24 896
<b>EGET KAPITAL 2014-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>	<b>77 422</b>	<b>217 422</b>
Aktieägartillskott	-	-	300 000	300 000
Årets resultat	-	-	-9 031	-9 031
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>	<b>368 391</b>	<b>508 391</b>

**NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG****MODERBOLAG****EGET KAPITAL 2014-01-01**

Aktieägartillskott  
 Årets resultat

**EGET KAPITAL 2014-12-31**

Aktieägartillskott  
 Årets resultat

**EGET KAPITAL 2015-12-31**

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>EGET KAPITAL 2014-01-01</b>	140 000	5 373	221	145 594
Aktieägartillskott	-	-	61 000	61 000
Årets resultat	-	-	-45 012	-45 012
<b>EGET KAPITAL 2014-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>5 373</b>	<b>16 209</b>	<b>161 582</b>
Aktieägartillskott	-	-	300 000	300 000
Årets resultat	-	-	-26 901	-26 901
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>140 000</b>	<b>5 373</b>	<b>289 308</b>	<b>434 681</b>

**NOT 23 OBESKATTADE RESERVER**

Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan  
 Periodiseringsfond

**SUMMA**

MODERBOLAGET	
2015-12-31	2014-12-31
68 590	64 600
8 250	0
<b>76 840</b>	<b>64 600</b>

**NOT 24 AVSÄTTNINGAR****AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE**

Avsättningar särskild avtalspension

**AVSÄTTNING VID PERIODENS UTGÅNG**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
5 865	0	1 918	0
5 865	0	1 918	0

**NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT****UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**Underskottsavdrag  
Anläggningstillgångar**SUMMA UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR****UPPSKJUTNA SKATTESKULDER**

Övriga temporära skillnader

**UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR/SKULDER, NETTO**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
9	22 181	0	22 174
14 423	3 194	14 424	3 194
14 432	25 375	14 424	25 368
-16 954	-14 211	0	0
-2 522	11 164	14 424	25 369

**NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

Garantiåttaganden

**SUMMA****Garantiåttaganden**

Dotterbolaget ger två års garanti på utföra tjänster och åtar sig att reparera eller ersätta delar som inte presterar tillräckligt. En avsättning på 34 tkr (525 tkr) har redovisats på balansdagen för förväntade garantianspråk, baserat på tidigare erfarenheter av nivån för reparationer och ersättningsdelar.

**NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**Förutbetalda hyresintäkter  
Upplupna löner  
Upplupna semesterlöner  
Upplupna sociala avgifter  
Fastighetsskatt  
Övriga poster**SUMMA**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
4 191	3 115	4 191	3 115
575	499	0	0
3 460	3 487	1 763	1 755
2 534	2 087	1 309	1 182
3 402	3 660	3 402	3 660
12 182	915	8 968	-1 409
26 344	13 763	19 633	8 303

**NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER****FÖR EGNA AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

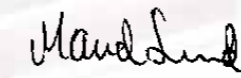
Fastighetsinteckningar

**SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER**

KONCERNEN		MODERBOLAGET	
2015	2014	2015	2014
13 421	13 597	13 421	13 597
13 421	13 597	13 421	13 597

**RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGARNA**  
KOMMER ATT FÖRELÄGGAS ÅRSSTÄMMAN  
2016-05-20 FÖR FASTSTÄLLELSE.

**GÄVLE** 2016-04-13



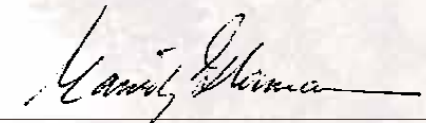
**MAUD LUND**  
ORDFÖRANDE



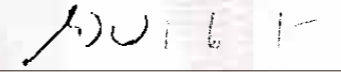
**PER-ARNE VAHLUND**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



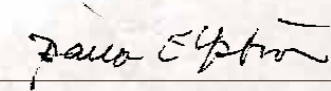
**MONA KOLARBY**



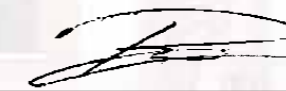
**MAURITZ GLAUMANN**



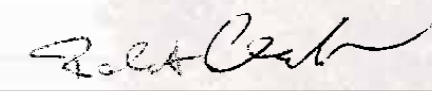
**MAX HEBERT**



**PÄLLA ELFSTRÖM**



**ROGER HEDLUND**



**ROBERT WALLER**

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 2016-05-11.  
**KPMG AB**



**MARGARETA SANDBERG**  
AUKTORISERAD REVISOR

**HÅKAN BERGSTRÖM,**  
PARKERINGSVAKT







**Gavlefastigheter**  
Gävle kommun AB  
Box 954  
801 33 GÄVLE

RING TILL VÅR RECEPTION:  
026-17 82 60

FAXA OSS PÅ:  
026-17 82 35

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

BESÖKSADRESS:  
Kungsbäcksvägen 54  
802 67 Gävle  
Byggnad Dragonen inom Teknikparken



**GAVLIA**