



GAVLEGÅRDARNA



Årsredovisning
2017

Innehållsförteckning

VD har ordet	3
Kort om Gavlegårdarna	4
Forvaltningsberättelse	6
Hållbarhetsrapport	12
Bolagsstyrningsrapport	16
Ekonomiska sammanställningar	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Koncernens förändringar eget kapital	26
Moderbolagets förändringar eget kapital	26
Kassaflödesanalyser	27
Noter	28
Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner	38
Femårsöversikt	39
Styrelsen och revisorers undertecknande	40
Styrelsen 2017	41
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport AB Gavlegårdarna	45

© AB Gavlegårdarna, 2018

Produktion: Baringo reklam & kommunikation i samarbete med AB Gavlegårdarna

Foto: AB Gavlegårdarna, Albin Bogren, m fl.

Tryck: Gävle Offset AB

3

VD har ordet

/// Liksom vid tidigare försäljningar stärks även Gävles aktier som en attraktiv stad att investera i.



Ett positivt år med hållbarhet i fokus

Ur ett finansiellt perspektiv har 2017 varit ett positivt år, turbulensen i världen till trots. Låga lånekostnader och mycket tillgängligt kapital har gjort investerarklimatet fortsatt gott.

Även på vår lokala marknad kan vi se tillbaka på ett verksamhetsår i stabilitet.

I Gävle slår bostadsbyggandet rekord och Gavlegårdarna har inte haft så många ny- och ombyggnationer igång sedan 70-talet. De närmaste 18 månaderna ska bolaget färdigställa 355 lägenheter i kommunen.

Statligt investeringsstöd

Den oro som tidigare rört prisutveckling kontra efterfrågan har dämpats, detta av flera anledningar.

Gavlegårdarna beviljades under året drygt 100 miljoner kronor i statligt investeringsstöd – pengar som möjliggör flera av våra kommande projekt i nyproduktion. Redan i år färdigställdes den första byggnationen med mycket lyckat resultat. Kvarteret Iris, med 67 lägenheter på Gävle Strand, lanserades på marknaden med cirka tio procent lägre hyror än tidigare nyproduktion i stadsdelen. Efterfrågan blev stor och samtliga lägenheter tecknades direkt. I förlängningen kan alltför differentierad hyressättning i samma stadsdel leda till problem, men i det här skedet ser vi att investeringsstödet bidrar till att fler människor kan välja en lägenhet i nyproduktion.

Prisvärda bostäder

Under året startade också flera nybyggnationer med SABO:s så kallade Kombohus, bland annat i Villastaden, Sättra och Hemsta. Kombohusen håller modern och hög kvalitet men har en lägre produktionskostnad då de upphandlats i stora volymer. De bidrar i högsta grad till att Gavlegårdarna kan bygga prisvärda bostäder i snabb takt.

Attraktivt erbjudande

Gavlegårdarna har under 2017 aktivt arbetat för att få in fler anbud per större upphandling, något som i slutänden gynnar såväl konkurrens som prisutveckling. Vi har också haft givande dialoger med lokala entreprenörer för att på så sätt samla mer information kring hur vi kan bli en än mer attraktiv beställare.

Men fortfarande finns människor med akuta behov och begränsade ekonomiska resurser som vill in på bostadsmarknaden. För att ytterligare möta deras efterfrågan måste vi bidra till att stimulera nödvändiga flyttkedjor. Det självklara syftet är att tillgodogöra de billigaste lägenheterna för kunder som inte har möjlighet att teckna sig i nyproduktion. Dagens system med köpoäng gynnar personer som stått länge i kö. Gavlegårdarna tittar därför just nu på riktade kampanjer och aktiviteter som komplement till den traditionella bostadskön.

Kapital för framtiden

I slutet av året fattades beslut om försäljning av ytterligare 803 lägenheter i Gavlegårdarnas bestånd. En försäljning frigör kapital för nyproduktion och nödvändiga renoveringar, men den bidrar också till att sänka kommunens belåning samt minska vår sårbarhet inför en eventuell räntehöjning. Liksom vid tidigare försäljningar stärks även Gävles aktier som en attraktiv stad att investera i.

Hållbarhet är vår grund

2017 var året då Gavlegårdarna, Sveriges äldsta allmännyttan, fyllde hundra år. Jubileet firades i glädje tillsammans med både hyresgäster och Gävlebor. Genom hela vår historia har hållbarhet varit en viktig grund för vår verksamhet. Det handlar om ekonomi och miljö, men likväl det bosociala arbetet som får alltmer fokus. Med stolthet kan vi också se att de satsningar vi gör, tillsammans med hyresgäster och andra aktörer, får stor effekt. Arbetet är en betydande del av att nå ökad trygghet och trivsel i den stad vi verkar.

En nyhet för i år är den hållbarhetsredovisning som får egen plats i årsredovisningen. Tillsammans med vårt årsmagasin, som delas ut till samtliga hyresgäster, hoppas vi ge en bra bild av hur vi bidrar till att göra Gävle lite bättre.

Cathrine Holgersson, VD

4

Kort om
Gavlegårdarna

34,9%

SOLIDITET. Bolagets soliditet har sedan 2012 ökat från 22,8 % och uppgick 2017 till 34,9 %.

16 mkr

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

74,7%

RENT OCH SNYGGT. Vi mäter hur våra hyresgäster upplever boendemiljön i och utanför bostaden.

256,6 mkr

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



ALLMÄNNYTTA. 2017 fyllde vi 100 år och har därmed gjort allmän nytta för Gävle i ett helt sekel. Hurra för oss!



ÅRETS RESULTAT. Resultat efter finansiella poster blev 99,3 mkr, en ökning med ca 13 mkr mot förra året.

205,6 mkr

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

ÅRETS OMSÄTTNING. Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseinfäkter, för 2017 uppgick till 1 078,3 mkr.

99,3 mkr

1 078,3 mkr

76,2%



186 medarbetare

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

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

0,3 %

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

74 %

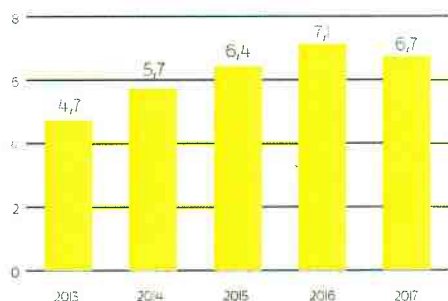
UTEMILJÖINDEX. Satsningen på utomhusmiljöerna har givit en positiv effekt på hur våra hyresgäster upplever miljön utanför hemmet. Om avfallshandlingen och växtligheten tas om hand ökar trivselen.

Vad går hyran till?



6,7 år

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



14 456 st

ANTAL LÄGENHETER. Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 14 456 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.



159 kr/m²

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

6

Förvaltnings-
berättelse



RS
M

Förvaltningsberättelse 2017

AB Gavlegårdarna 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2017.

Ägarförhållande

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

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

Ägaren har formulerat direktiv för bolaget som dels är icke ekonomiska och dels ekonomiska. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 17 redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

Verksamheten

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

PERSPEKTIV	MÅL
HÅLLBART SAMHÄLLE	Gavlegårdarna bidrar till ett hållbart samhälle ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv
KUND	Gavlegårdarna erbjuder trygga, lättillgängliga och välskötta livsmiljöer
EKONOMI	Vi tar ansvar för våra resurser och möjliggör utveckling
MEDARBETARE	Vi känner arbetsglädje och det vi uträttar är meningsfullt



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

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

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

Utemiljö är ett annat fokusområde. Arbetet fortsätter med att nå den långsiktiga målsättningen att "8 av 10 hyresgäster är nöjda med utemiljön". Under året har bolagets förvaltningsenhet genomgått en organisatorisk förändring innebärande att enhetens avdelningar blivit mer funktionsorienterade istället för tidigare ha varit geografiskt orienterade. Ett starkt motiv till förändringen är att förvaltarrollen över tid fått ökad komplexitet. Ny organisationsform

medför att specialistkompetensen ökar inom respektive arbetsområde. Förändringarna har gått över förväntan och kunderna är mer nöjda med utemiljön än vid föregående kundmätning.

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

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

Fastighetsbeståndet

Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar 14 456

bostadslägenheter (14 394), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 094 071 kvadratmeter (1 096 289). Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare 20 633 st (20 548).

Intäkter

Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2017 uppgick till 1 078,3 mkr (1 050,4). Hyresförhandlingarna för 2017 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 1,00 procent från 1 mars 2017, motsvarande en intäktsförstärkning med 7,9 mkr. Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 14,6 mkr (14,6). Av hyresintäkterna utgör bostadshyrorna 84,1 procent (84,2).

Uthyrningen har gått bra under året och endast 48 lägenheter (35) är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggingsgrad på 99,7 procent (99,8).

Kostnader

De samlade rörelsekostnaderna, **exklusive** avskrivningar uppgick till 765,5 mkr (735,1). Driftkostnaderna utgör 565,3 mkr (543,4) och underhållskostnaderna 175,4 mkr (167,1).

Sänkt avkastningskrav, en fortsatt gynnsam räntenivå, varmare klimat än normalt tillsammans med en god uthyrning har möjliggjort bibehållandet av en god underhållsnivå under året.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 474,4 mkr (417,9). Förutom standardförbättringar i samband med underhålls-åtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Nyproduktionsprojekt bostäder Sörby Backe
- Nyproduktion av nästa etapp bostäder på Gävle Strand
- Färdigställande nyproduktion på Almvägen i stadsdelen Fridhem
- Omfattande insatser i stadsdelsförnyelseprojekt i områdena Sätra och Nordost
- Stamrust- och ytskiktinsatser

Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 0,6 mkr (0,8).

Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

Årets räntekostnader uppgår till 55,0 mkr (60,0).

Finansiella risker

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar AB Gavlegårdarnas räntekostnader och därmed bolagets resultat i negativ riktning. Att hantera ränterisken är en av finansfunktionens allra viktigaste arbetsuppgifter. En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntestras under 2018 ökar bolagets räntekostnader med 11,0 mkr på helårsbasis.

Finansieringsrisk är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,23 år (2,79) och genomsnittlig tid för förfall 2,48 år (2,96).



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

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. Ej utnyttjad del av checkkredit uppgick på balansdagen till 79,3 mkr (139,4).

Säkerheter

96,1 procent (95,8) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,9 procent (4,2) har pantbrev som säkerhet.

Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för finansiella intäkter) uppgår till 54,4 mkr (59,2).

Låneskulden är 2 550 mkr (2 400). Antal lån är vid årsskiftet 25 st. (25).

Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip. Det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2018 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till det bokförda värdet.

Kalkylräntans betydelse för beräkningen av avkastningsvärdet framgår tydligt och manar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 8,8 mdr (8,3).

Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 34,9 procent (35,7).

Likviditet

Årets investeringar på 474,4 mkr (417,9) har finansierats med dels upplåning och dels eget kassaflöde. De likvida medlen uppgick till 0,04 mkr (0,03).

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 153,8 mkr (145,3). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 99,3 mkr (86,1). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 54,4 mkr (59,2).

Utsikter för 2018

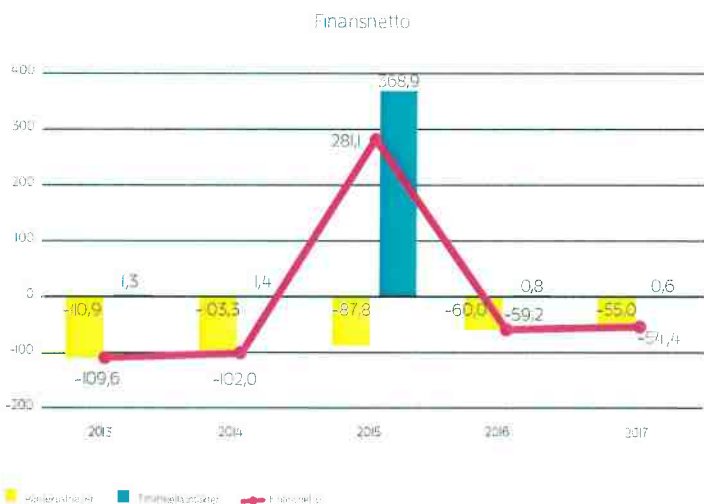
Under inledningen av 2018 kommer bolaget att lansera en ny affärsplan för perioden 2018–2022. Affärsplanen kommer att vara styrande för de insatser och prioriteringar som bolaget behöver göra under den närmsta 5-årsperioden.

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark och det råder brist på bostäder i hela kommunen.

Under föregående år färdigställde bolaget 73 lägenheter för uthyrning. Prognosen för de kommande åren är att antalet färdigställda lägenheter kommer att öka avsevärt, framförallt för åren 2018–2019. Bolagets ägardirektiv anger att minst 750 lägenheter ska nyproduceras under perioden 2016–2020, vilket bolaget räknar med att kunna infria. För närvarande pågår flera nyproduktionsprojekt med totalt knappa 400 lägenheter. Dessa kommer att avslutas före halvårsskiftet 2019. Bolaget letar ständigt byggbar mark och inventerar löpande befintligt bestånd för att skapa nyproduktionsmöjligheter.

Stadsdelsförnyelse, som är en av bolagets huvuduppgifter, löper fortsatt vidare i Östra Sättra och på Nordost. Ägardirektiv för perioden 2018–2020 fastställdes i juni 2017, samt med ett tilläggsbeslut avseende utdelning i december 2017.

Av direktivet framgår att bolaget ska lämna utdelning på 16 mkr, att användas av kommunen för bostads-sociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Avkastningskravet för 2018 uppgår till 4,0 procent direktavkastning.



Hyresöverenskommelsen för 2018 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebär en genomsnittlig höjning av hyrorna med 1,2 procent från 1 februari 2018. Det motsvarar en intäktsförstärkning med 10,6 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risker

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

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

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

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

och driften svarar Gävle kommuns IT-avdelning för.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 %	± 9 mkr
Vakansgrad	1 %	± 10 mkr
Räntor	1 %	± 11 mkr
Drift- och underhållskostnader	1 %	± 7 mkr

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	1 129 284 400
Årets vinst	82 542 736
	1 211 827 136

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

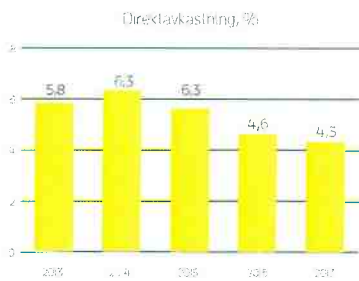
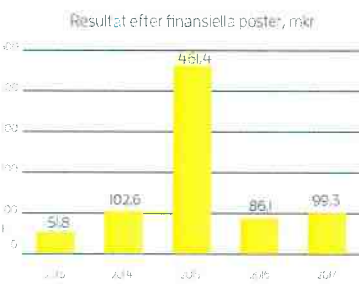
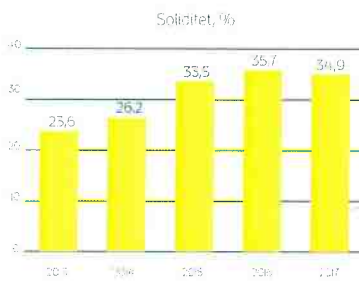
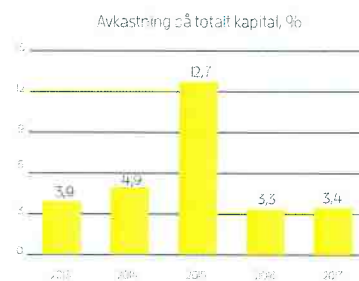
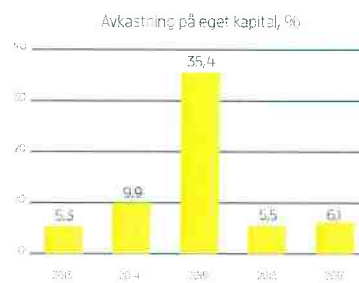
Till aktieägare utdelas	
512,82 kr per aktie	16 000 000
I ny räkning balanseras	1 195 827 137

Under 2017 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 450 tkr. Transaktionen har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 450 tkr (400).

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar bolagets soliditet från 34,9 till 34,7 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

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

Utdelningen beräknas ske efter årsstämman.



12

Hållbarhets-
rapport



Handwritten signature or initials.

Hållbarhetsrapport 2017

Miljö

Fordon

Ett av Gavlegårdarnas långsiktiga miljösmål är att ha en helt fossilfri fordonsflotta. Idag har bolaget 74 procent fordon som drivs med fossilfritt bränsle och räknar med att nå det långsiktiga målet år 2020. Bolaget har även fattat beslut om att inte använda privata bilar i tjänst, och istället hänvisa medarbetarna till de bilar som finns att tillgå i bolagets bilpool, som i huvudsak är eldrivna eller biogasdrivna.

Hållbart resande

Ett mål i Gavlegårdarnas miljöstrategiska program är att miljöanpassa resor och transporter. Ett hållbart resande är tätt kopplat till ett ändrat beteende, och genom att minska antalet körda resor i tjänsten minskas även CO² utsläppen. Anställda i bolaget kan numera låna både vanliga cyklar och e-cyklar. År 2017 vann Gavlegårdarna pris som "Cykelvänlig arbetsplats".

Solceller

Inför varje nyproduktion sker en projektering där Gavlegårdarna utvärderar om det är aktuellt att förse byggnaden med solceller. Ambitionen är att produktionen av förnybar energi ska öka. I nybyggda kvarteret Iris, med 69 nybyggda lägenheter på Gävle Strand, finns solceller installerade på taket som producerar el.

Avfall – källsortering

Målsättningen är att ha källsortering för samtliga fraktioner samt att matavfall ska användas som en resurs på bästa miljömässiga sätt. Som ett led i detta har Gavlegårdarna installerat ett flertal underjordsbehållare och nya återvinningsrum på adresser i Sättra, Nordost och nybyggda kvarteret Almvägen. Tillsammans med Gästrike Återvinnare och föreningen Rapatac har Gavlegårdarna under 2017 startat ett lyckosamt bosocialt projekt på Nordost för att bland annat förbättra utsorterat hushållsavfall.

Social hållbarhet

Kundenkät NKI

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

Varje år svarar Gavlegårdarnas hyresgäster på 12 frågor gällande trygghet. Frågorna handlar både om fysisk trygghet (exempelvis belysning i området, parkeringsplats) och upplevd trygghet (exempelvis känslan av trygghet i området, grannsamverkan). Genom att genomföra mätningar på stadsdelsnivå får bolaget en bra indikator på vilka frågor som är viktiga att arbeta med i enskilda områden. Totala trygghetsindex 2017 landade på 76,2 procent. Det är andelen av hyresgästerna som känner sig trygga eller mycket trygga i sin bostad och sitt område.



Läs mer
om vårt hållbara
arbete i "Ett år med
Gavlegårdarna"
2017

Nyproduktion hyresrätter

Gävle fortsätter att växa och har nu passerat 100 000 invånare. Inflyttningen är fortsatt positiv och Gavlegårdarna fortsätter att producera bostäder för Gävles tillväxt. Den offensiva satsningen fortsätter och inom 18 månader kommer 355 nyproducerade lägenheter ut på hyresmarknaden i Gävle. Att förena samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet är en av bolagets största utmaningar framöver. I all nyproduktion avser Gavlegårdarna skapa trivsamma och hållbara miljöer, både genom låg energiförbrukning och genom attraktiva och gröna utemiljöer där människor möts.

Deltagare i sociala projekt

Inför 2018 är bolagets målsättning att ha över 7 000 deltagare i sociala projekt. Det blir första året Gavlegårdarna har ett uttalat mål för deltagarantal. Under 2017 har ett hundratal aktiviteter genomförts i syfte att skapa delaktighet och boinflytande.

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

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

Sommarjobbare

Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16–18 år sommarjobb. Arbetet som sommarjobbare

är populärt och det är runt 500 sökande varje sommar. Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden, bland annat genom att rensa ogräs, plocka skräp och enklare måleriarbete.

Medarbetare

Värderingsresan

Hjärta och hjärna! Det är Gavlegårdarnas värderingar. För att ha en gemensam bild av vad det innebär i praktiken har chefsgruppen under 2017 påbörjat ett arbete, definierat önskade beteenden och lett övningar och diskussioner på arbetsplatsträffar, så att all personal har samsyn i frågan. Värderingsresan leds av en konsult specialiserad på individ- och organisationsutveckling.

Medarbetarundersökning – Great Place To Work (GPTW)

Medarbetarundersökningen GPTW har genomförts i två år, 2016 och 2017. Genom fem mätetal får Gavlegårdarna en bra indikator över hur deras medarbetare trivs på arbetet, med sina kollegor och ledarskapet. Svarefrekvensen är hög, sedan 2012 ligger den i snitt på 90 procent. Resultatet på NMI (nöjd medarbetarindex) höjdes med hela 5 procent under 2017 jämfört med 2016 och 84 procent av medarbetarna säger att allt sammantaget så är det här en mycket bra arbetsplats.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron har sjunkit något från tidigare år och ligger nu under 4 procent. Dock är sjukfrånvaron för kvinnor över 7 procent främst beroende av långtidssjukskrivningar. Bolaget arbetar aktivt med rehabilitering

Obligatorisk sjukredovisning	2017-12-31 (%)	2016-12-31 (%)	2015-12-31 (%)
Total sjukfrånvaro	3,93	4,09	3,61
- varav långtidssjukfrånvaro	3,98	5,14	2,94
Sjukfrånvaro för kvinnor	7,38	7,06	7,20
Sjukfrånvaro för män	2,75	2,90	2,19



för återgång till arbetet tillsammans med chef, HR och företagshälsovård.

Kompetensutveckling

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

Motverkande av korruption

Inköp och representation

Gavlegårdarna har företagsövergripande riktlinjer för affärs- och relationsfrämjande kontakter. I dessa riktlinjer, som är fastställda av ledningsgruppen 2017, finns tydliga riktlinjer för vad som

gäller vid representation och inbjudningar samt vad som är tillåtna och otillåtna förmåner. Riktlinjerna har processats i bolagets samtliga enheter.

Entreprenörsträff

Varje år arrangerar Gavlegårdarna en välbesökt entreprenörsträff. Under 2017 deltog 74 personer, både upphandlade och ej upphandlade entreprenörer. På träffen informerar bolaget om kommande ny- och ombyggnadsprojekt. Genom gruppdiskussioner framförs synpunkter på Gavlegårdarnas upphandlingar, både gällande kravställning och hantering.

Mänskliga rättigheter

Lägenheter med sociala kontrakt

Allmännyttan har en viktig uppgift i att bygga och tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder. Målet i samhället är att människor ska klara sig på egen hand. Ibland, av olika anledning-

ar, fungerar inte detta då upplåter bolaget sociala kontrakt. Gävle Kommun beviljar sociala kontrakt. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i tre grupper: jourlägenheter, träningslägenheter och övergångslägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår till ca 520 st.

Kösystem

Gävle växer och efterfrågan på bostäder har aldrig varit större. Grunden i bolagets kösystem bygger på rättvisa. Den hyresgäst som har flest poäng baserat på antingen kötid alternativt boendetid får skriva hyreskontrakt på ledig lägenhet. För att kunna planera för framtida byggande och samtidigt få en aktuell indikator på hur många som verkligen vill bo hos Gavlegårdarna genomfördes i november 2017 en ändring i kö- och uthyrningsreglerna. Ändringen innebär att alla som önskar kvarstå i kön måste logga in och aktivera sin köplats årligen. Gavlegårdarna har kommunicerat transparent och tydligt om de nya reglerna.

16

Bolags-
styrnings-
rapport



Hos oss ska alla
känna sig hemma!



Bolagsstyrningsrapport 2017

AB Gavlegårdarna 556487-5937

I enlighet med Gävle kommuns företagspolicy ska kommunens bolag årligen upprätta en bolagsstyrningsrapport. AB Gavlegårdarna lämnar härmed en rapport över hur arbetet med bolagsstyrning bedrivits under verksamhetsåret 2017.

Ägarstyrning

De dokument som huvudsakligen ligger till grund för ägaren, Gävle kommuns, styrning av bolaget är:

- Gävle kommuns företagspolicy
- Bolagsordning för AB Gavlegårdarna
- Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna
- Kommunplan 2017
- Operativ beslutsordning

Uppfyllelse av bolagsordning och ägardirektiv

Nedan redovisas syftesbeskrivningen i bolagets ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.

Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kök och 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 665 kr och 2 328 kr per m². 44,5 procent av lägenheterna kostar under 5 000 kr per månad.

Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, gransamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.

Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller

integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Hyresgästerna har via Tillvalssystemet möjlighet att påverka det inre underhållet i lägenheten och därmed också sin boendekostnad.

Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.

Under året har bolaget färdigställt 73 lägenheter. För närvarande är dock ett flertal nyproduktionsprojekt pågående. Dessa projekt kommer att tillföra marknaden ytterligare 355 lägenheter inom de närmsta 18 månaderna. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till cirka 175 mkr medan årets investeringar uppgår till cirka 474 mkr.



Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.

Då både färdigställd nyproduktion och försäljningar har varit begränsade under året har inte bolagets beståndsfördelning över kommunen förändrats i någon större omfattning. De 66 nyproducerade lägenheterna på Almvägen är dock ett välkommet tillskott i en stadsdel med låg andel hyresrätter. I ett radhusområde i Södra Bomhus har de boende ett löpande erbjudande om att friköpa sitt boende. Bolagets andel av hyresmarknaden uppgår för närvarande till 60 procent.

Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.

Tillgänglighetsperspektivet är

väsentligt i all ny- och ombyggnation.

I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. I årets kundundersökning svarade 89,2 procent att man upplevde tillgängligheten som god eller mycket god, en liten förbättring jämfört med föregående år.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.

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

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

Att motverka segregation är ett av de viktigaste inslagen i bolagets boinflytandearbete. Integration handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning och vara en del av samhällsgemenskapen. Förtätning med nyproducerade bostäder i de så kallade miljonprogramsområdena, med olika typer av lägenheter, och till varierande boendekostnad, kan också motverka segregationen. Vid nyproduktion måste alltid aspekten med att bygga socialt hållbara stadsdelar betonas.

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

Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både förvaltningar och bolag i kommunkoncernen. Några exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är:

- Trygghetsboende (omvårdnadsförvaltningen)
- Förturshantering (socialförvaltningen)
- Utveckling av avfallshantering (Gästrike Återvinnare)
- Digital ritningshantering (Gävle Energi)
- Delade tjänster (Gavlia-koncernen)

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

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

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

Uthyrningsläget är fortsatt mycket gott, vakansgraden understiger 1 procent. Bolagets hyresnivå understiger riksgenomsnittet. Vid helrenovering av badrum, och nu även kök, har hyresgästerna möjlighet att påverka omfattningen av ombyggnationen och därmed också sin framtida boendekostnad.

Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.

Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild hyressättningsmodell som baseras på affärsmässiga principer.

Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.

Bolaget tillämpar balanserad styrning som styrmodell och samtliga perspektiv, kund-medarbetare-hållbarhet-ekonomi, beaktas inför beslut.

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

Under året har endast några enskilda lägenheter sålts. Under slutet av året har bolaget nu fått godkänt av

kommunfullmäktige att inleda en försäljningsprocess av 800 lägenheter. Försäljningen beräknas vara genomförd under första halvåret 2018. Utöver detta har bolaget också träffat avtal om försäljning av Sofia Magdalena (före detta vård- och omsorgsboende på Öster). Även denna försäljning sker under första halvåret 2018.

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

Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

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

Under året har bolaget nyproducerat 73 lägenheter, totalt 163 lägenheter sedan 2016. I planeringen för de kommande åren ligger dock betydligt fler nyproducerade lägenheter, vilket talar för att bolaget kommer att klara ägardirektivets krav.

Kravet på bolagets avkastning är 4,0 procent direktavkastning.

Direktavkastningen uppgår till 4,3 procent, vilket innebär att bolaget klarar ägarens avkastningskrav.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mkr enligt tilläggsbeslut i december 2017.

Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.

Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.



Styrelsens och verkställande direktörens arbete

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett i egen regi och resultatet kommer att utgöra grund för arbetet med ständiga förbättringar. Sammantaget är omdömet gott, styrelsens arbete ges i genomsnitt 4,27 i betyg på en 5-gradig skala, och VDs arbete ges betyget 4,36. I årets enkät ges bolagets interna kontroll samt förtroende och respekt högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete, medan anseende, utveckling och måluppfyllelse ges högst betyg i utvärdering av VD, vilket är identiskt med föregående år. I båda utvärderingarna ges samarbete och dialog med ägarna lägst betyg, vilket även det är samma förbättringsområde som föregående år.

Styrelsearbetet

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid elva tillfällen under 2017.

Den genomsnittliga närvaron uppgår till 84,8 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.



Intern kontroll

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Den interna kontrollen syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig, att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt samt att lagar, förordningar och interna regelverk efterlevs. Bolagets interna kontroll är strukturerad enligt COSO-modellen. Modellen består av fem delområden, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

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

Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmannarevisorer samt bolagets egna internrevisorer.

Riskhantering

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

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett sju lekmannarevisorer i bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB. Ordförande i bolaget har tillsammans med ledningen årligen två möten med valda revisorer. Vid dessa möten

återrapporterar revisorererna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämna av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

Ärenden till kommunfullmäktige för yttrande

Bolaget har under hösten begärt kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av 803 lägenheter i stadsdelarna Sättra och Brynäs. Försäljningen beräknas genomföras under första halvåret 2018. Kommunfullmäktige lämnade sitt godkännande den 20 december 2017.

Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets revisorer.

22

**Ekonomiska
samman-
ställningar**



Ekonomiska sammanställningar

Resultaträkning

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 071 955	1 044 703	1 071 955	1 044 703
Aktiverat arbete för egen räkning		5 215	3 096	5 215	3 096
Övriga rörelseintäkter	5	6 320	5 742	6 320	5 742
Summa rörelsens intäkter		1 083 490	1 053 541	1 083 490	1 053 541
RÖRELSENS KOSTNADER					
Övriga externa kostnader	4, 6, 7	-624 464	-604 293	-624 463	-604 292
Personalkostnader	7, 8	-140 995	-130 837	-140 995	-130 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 270	-173 116	-164 270	-173 116
Summa rörelsens kostnader		-929 729	-908 246	-929 728	-908 245
Rörelseresultat		153 762	145 296	153 763	145 296
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	4	4	4	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		587	831	587	831
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55 010	-60 003	-55 009	-60 003
Summa resultat från finansiella poster		-54 419	-59 167	-54 419	-59 167
Resultat efter finansiella poster		99 342	86 127	99 344	86 129
BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER					
Bokslutsdispositioner	11	-450	-400	-4 450	-6 400
Skatt på årets resultat	12	-13 231	-17 860	-12 351	-16 540
Årets resultat	13	85 662	67 868	82 543	63 189

Balansräkning

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	2 060	2 183	2 060	2 183
Förvaltningsfastigheter inklusive mark	15, 16	4 152 825	3 879 774	4 152 825	3 879 774
Inventarier	17	25 381	22 663	25 381	22 663
Pågående ny- och ombyggnader	18	505 849	514 500	505 849	514 500
Summa materiella anläggningstillgångar		4 686 114	4 419 121	4 686 114	4 419 121
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	100	100
Fordringar hos koncernföretag		19 238	-	19 238	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	751	751	751	751
Andra långfristiga fordringar	21	-	27	-	27
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 988	777	20 088	877
Summa anläggningstillgångar		4 706 104	4 419 898	4 706 202	4 419 998
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3 210	3 018	3 210	3 018
Fordringar hos Gävle kommun		350	227	350	227
Fordringar hos koncernföretag	4	401	71	401	71
Övriga kortfristiga fordringar		2 288	3 632	2 288	3 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	32 234	1 574	32 234	1 574
Summa kortfristiga fordringar		38 482	8 523	38 482	8 523
Kassa och bank		161	145	43	26
Summa omsättningstillgångar		38 643	8 668	38 526	8 549
SUMMA TILLGÅNGAR		4 744 745	4 428 566	4 744 728	4 428 547

Balansräkning

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	23	312 000	312 000	312 000	312 000
Reservfond		-	-	80 000	80 000
Uppskrivningsfond	24	-	-	38 325	39 592
Summa bundet eget kapital		312 000	312 000	430 325	431 592
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		-	-	1 129 284	1 074 829
Årets resultat		-	-	82 543	63 189
Summa fritt eget kapital		0	0	1 211 827	1 138 018
Reserver		118 325	119 592	-	-
Övrigt tillskjutet kapital		108 400	108 400	-	-
Balanserat resultat och årets resultat		1 119 279	1 042 350	-	-
Summa eget kapital		1 658 004	1 582 342	1 642 152	1 569 610
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	25	-	-	20 300	16 300
Summa obeskattade reserver		-	-	20 300	16 300
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	26	21 890	10 760	17 424	7 174
Summa avsättningar		21 890	10 760	17 424	7 174
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	27	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	4	1 950 000	2 300 000	1 950 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		2 050 000	2 400 000	2 050 000	2 400 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		128 558	132 434	128 559	132 434
Koncernkredit Gävle kommun	28	220 571	160 593	220 571	160 593
Skulder till Gävle kommun		528 564	29 661	528 564	29 660
Skulder till koncernföretag	4	44 976	24 341	44 976	24 341
Aktuella skatteskulder		1 085	6 893	1 085	6 893
Övriga kortfristiga skulder		19 667	19 015	19 667	19 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	71 430	62 528	71 430	62 527
Summa kortfristiga skulder		1 014 852	435 464	1 014 852	435 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 744 745	4 428 566	4 744 728	4 428 547

Koncernens förändringar eget kapital

(TKR)	Not	Aktie- kapital	Reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-01-01		312 000	120 858	108 400	983 215	1 524 473
Förändring uppskrivningsfond		-	-1 266	-	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	67 868	67 868
Eget kapital 2016-12-31		312 000	119 592	108 400	1 042 350	1 582 342
Förändring uppskrivningsfond		-	-1 267	-	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	85 662	85 662
Eget kapital 2017-12-31		312 000	118 325	108 400	1 119 279	1 658 004

Moderbolagets förändringar eget kapital

(TKR)	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-01-01		312 000	80 000	40 857	1 083 563	1 516 420
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 266	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	63 189	63 189
Eget kapital 2016-12-31		312 000	80 000	39 591	1 138 018	1 569 610
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 266	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-10 000	-10 000
Årets resultat		-	-	-	82 543	82 543
Eget kapital 2017-12-31		312 000	80 000	38 325	1 211 827	1 642 152

Ovillkorat aktieägartillskott erhöles under 2014 med 108 400 tkr.

Kassaflödesanalyser

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat före finansiella poster samt inkomstskatt		153 762	145 296	153 763	145 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	30	172 933	171 370	172 933	171 370
		326 696	316 665	326 696	316 666
Erhållen ränta		587	831	587	831
Resultat från övriga värdepapper		4	4	4	4
Erlagd ränta		-55 010	-60 003	-55 010	-60 003
Betald skatt		-2 101	-1 102	-2 101	-4 101
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		270 175	256 396	270 176	253 398
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-29 959	-3 943	-29 959	366 825
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		79 388	148 847	79 388	-218 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 604	401 300	319 605	401 300
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-474 396	-417 869	-474 396	-417 869
Sålda materiella anläggningstillgångar		34 469	1 932	34 469	1 932
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-19 238	-	-19 238	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-459 164	-415 936	-459 164	-415 936
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning(-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		27	57	27	57
Upptagna lån(+)/amortering(-)		150 000	25 000	150 000	25 000
Lämnat koncernbidrag		-450	-4 000	-450	-4 000
Utdelning enligt stämmobeslut		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		139 577	14 657	139 577	14 657
ÅRETS KASSAFLÖDE		16	20	17	20
Likvida medel vid årets början		145	125	26	6
Likvida medel vid årets slut		161	145	43	26

28

Noter



Sentez-vous comme chez vous

#kännidighemma

รู้สึกเหมือนอยู่ที่บ้าน

Feel like home

家的感觉

kännidighemma

Siéntete en

உள்ளே இருப்பது போல உணர்வு!

because



Noter

Gemensamma för moderbolag och koncern

Not I. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen, med undantag av att bland långfristiga skulder redovisas 400 000 tkr (850 000) som förfaller till betalning inom tolv månader. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Koncernredovisning Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Markanläggningar	20 år
Bredbandsinvesteringar	15 år
Inventarier	3–10 år

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts vara mellan 40–80 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	80 år
Installationer	50 år
Yttre skal	40 år
Badrum	40 år
Övrigt	50 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Fastighetsvärden

Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt efter en kassaflödesmodell med utgångspunkt från gällande hyror, vakanser och räntebidrag.

Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 4,00–6,00 procent.

Leasing

Alla leasingavtal, både intäkter och kostnader, har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i

instrumentets, avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde och tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Inom koncernen finns såväl avgiftsbestämda pensionplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensionsrings tidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

Eventualförpliktelser

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

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,0 procent av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt balansomslutning.

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

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

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

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:				
Bostäder	890 571	872 909	890 571	872 909
Lokaler	147 073	142 217	147 073	142 217
Bilplatser	23 580	23 158	23 580	23 158
Övrigt	390	2 006	390	2 006
Avgår outhyrda objekt				
Bostäder	-4 449	-6 433	-4 449	-6 433
Lokaler	-4 118	-3 194	-4 118	-3 194
Bilplatser	-2 726	-2 506	-2 726	-2 506
Avgår hyresrabatter	-3 339	-2 484	-3 339	-2 484
Summa	1 046 983	1 025 674	1 046 983	1 025 674
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:				
Tillvalsavgifter	8 015	7 053	8 015	7 053
Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet	10 914	7 140	10 914	7 140
Ersättningar för skador	3 216	2 247	3 216	2 247
Övrigt	2 827	2 589	2 827	2 589
Summa	24 972	19 029	24 972	19 029
Summa nettoomsättning	1 071 955	1 044 703	1 071 955	1 044 703

Not 3. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	945 252	891 820	945 252	891 820
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	7 421	8 159	7 421	8 159
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år, lokaler	59 764	37 827	59 764	37 827
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	752 473	773 416	752 473	773 416
Summa	1 764 910	1 711 222	1 764 910	1 711 222

Av totala antalet lokaler, 1 158 st (1 158) hyrs 45 st (48) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 148 mkr (142) ingår Gävle kommun med 84 mkr (91).

Not 4. Transaktioner med koncernföretag

	2017	2016
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende:		
Inköp	134 535	133 262
Försäljning	22 799	21 209
Fordringar och skulder mellan koncernföretag		
Kortfristiga fordringar	401	71
Långfristiga fordringar	19 238	-
Kortfristiga skulder	38 581	36 404

Moderbolag

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

Not 5. Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ersättningar för skador	165	1 476	165	1 476
Kommunala och statliga bidrag	503	1 169	503	1 169
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 435	1 768	3 435	1 768
Övrigt	2 218	1 330	2 218	1 330
Summa	6 320	5 742	6 320	5 742

Not 6 . Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	245	237	245	237
Skatterådgivning	14	4	14	4
Andra uppdrag	46	24	46	24
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	156	156	156	156
Summa	461	421	461	421

Not 7. Rörelsens kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel och städning	90 639	90 452	90 639	90 452
Reparationer	86 307	76 665	86 307	76 665
Underhåll	175 374	167 118	175 374	167 118
Fastighetssel	21 954	24 901	21 954	24 901
Uppvärmning	125 004	128 184	125 004	128 184
Vatten	35 320	36 417	35 320	36 417
Renhållning	24 373	23 755	24 373	23 755
Övriga driftskostnader	37 752	34 737	37 752	34 737
Fastighetsskatt	24 805	24 580	24 805	24 580
Fastighetsanknuten administration	116 276	114 145	116 276	114 145
Central administration	15 555	14 153	15 555	14 153
Övrigt	12 099	22	12 098	21
Summa	765 459	735 130	765 458	735 129

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om erbjudna åtgärder ej beställs av hyresgästen lämnas en hyresrabatt som framräknas efter åtgärdens pris och intervall under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 327 mkr (319) varav 50 mkr beräknas förbrukas under 2018.

Not 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantalet anställda Moderbolaget				
Kvinnor	74	63	74	63
Män	161	153	161	153
Totalt	235	216	235	216

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 954	2 791	2 954	2 791
Löner och ersättningar till övriga anställda	79 793	72 138	79 793	72 138
Totalt	82 747	74 930	82 747	74 930
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 319	22 623	26 319	22 623
Pensionskostnader (varav för VD 388 tkr (371))	4 218	4 581	4 218	4 581
Totalt	113 284	102 134	113 284	102 134

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	5	4	5	4
Totalt	7	7	7	7

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	4	3	4	3
Man	5	5	5	5
Totalt	9	8	9	8

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 426 tkr (2 813). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på skillnaden mellan Alectas tillgångar och försäkringsåtaganden. Alectas konsolideringsnivå beräknas enligt pensionstilläggsmetoden.

För VD gäller vid uppsägning från företagets sida, 12 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Vid uppsägning från VD gäller, 6 månaders uppsägningstid med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolaget.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Utdelningar	4	4	4	4
Summa	4	4	4	4

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	55 010	60 003	55 010	60 003
Summa	55 010	60 003	55 010	60 003

Not 11. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	450	400
Avsättning till periodiseringsfond	4 000	6 000
Summa	4 450	6 400

Not 12. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	2 101	4 101	2 101	4 101
Uppskjuten skatt	11 130	13 759	10 250	12 439
Skatt på årets resultat	13 231	17 860	12 351	16 540
Koncern				
Resultat före skatt	-	98 893	-	85 728
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	21 756	22,0%	18 860
Ej avdragsgilla kostnader	22,0%	-16 796	22,0%	7 823
Ej skattepliktiga intäkter	22,0%	8 284	22,0%	-8 885
Skatt hänförlig till tidigare år	22,0%	-14	22,0%	62
Redovisad effektiv skatt		13 231		17 860

Fortf. Not 12	Procent 2017	Belopp 2017	Procent 2016	Belopp 2016
Moderbolag				
Resultat före skatt	-	94 894	-	79 729
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	20 876	22,0%	17 540
Ej avdragsgilla kostnader	22,0%	-16 796	22,0%	7 823
Ej skattepliktiga intäkter	22,0%	8 284	22,0%	-8 885
Skatt hänförlig till tidigare år	22,0%	-14	22,0%	62
Redovisad effektiv skatt		12 351		16 540

Not 13. Vinstdisposition

Förslag till behandling av vinst	
Till årsstammans förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr.	
Balanserade vinstmedel	1 129 284 400
Årets vinst	82 542 736
	1 211 827 136
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000 000
I ny räkning balanseras	1 195 827 136

Not 14. Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärdet byggnader	13 570	52 918	13 570	52 918
Omklassificeringar	-	-39 348	-	-39 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 570	13 570	13 570	13 570
Ingående avskrivningar byggnader	-9 649	-37 205	-9 649	-37 205
Årets avskrivningar	-232	-232	-232	-232
Omklassificeringar	-	27 789	-	27 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 881	-9 649	-9 881	-9 649

Forts. Not 14	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående nedskrivningar byggnader	-1 869	-2 086	-1 869	-2 086
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109	109	109
Omklassificeringar	-	109	-	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 760	-1 868	-1 760	-1 868
Utgående restvärde byggnader enligt plan	1 930	2 053	1 930	2 053
Ingående anskaffningsvärde mark	130	325	130	325
Omklassificeringar	-	-195	-	-195
Utgående restvärde mark enligt plan	130	130	130	130
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	2 060	2 183	2 060	2 183

Not 15. Förvaltningsfastigheter inklusive mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 008 738	5 777 776	6 008 738	5 777 776
Investeringar	471 051	218 645	471 051	218 645
Försäljningar och utrangeringar	-69 092	-27 031	-69 092	-27 031
Omklassificeringar	-	39 348	-	39 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 410 697	6 008 738	6 410 697	6 008 738
Ingående avskrivningar byggnader	-2 466 781	-2 305 333	-2 466 781	-2 305 333
Försäljningar och utrangeringar	29 040	16 297	29 040	16 297
Årets avskrivningar	-155 912	-149 956	-155 912	-149 956
Omklassificeringar	-	-27 789	-	-27 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 593 653	-2 466 781	-2 593 653	-2 466 781
Ingående uppskrivningar	307 150	324 375	307 150	324 375
Årets förändringar	-	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 490	-	-1 490
Årets avskrivningar	-15 108	-15 735	-15 108	-15 735
Utgående ackumulerade uppskrivningar	292 042	307 150	292 042	307 150

Forts. Not 15	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående nedskrivningar byggnader	-339 932	-351 253	-339 932	-351 253
Försäljningar och utrangeringar	26	2 070	26	2 070
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 555	14 361	14 555	14 361
Årets nedskrivningar	-	-5 000	-	-5 000
Omklassificeringar	-	-109	-	-109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-325 351	-339 931	-325 351	-339 931
Utgående restvärde byggnader enligt plan	3 783 735	3 509 176	3 783 735	3 509 176
Ingående anskaffningsvärde mark	324 205	310 796	324 205	310 796
Inköp	1 597	13 229	1 597	13 229
Försäljningar och utrangeringar	-3 108	-	-3 108	-
Omklassificeringar	-	180	-	180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 694	324 205	322 694	324 205
Ingående uppskrivning mark	46 844	46 844	46 844	46 844
Utgående uppskrivning mark	46 844	46 844	46 844	46 844
Ingående nedskrivn. mark	-449	-449	-449	-449
Utgående nedskrivn. mark	-449	-449	-449	-449
Utgående restvärde mark enligt plan	369 089	370 600	369 089	370 600
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	4 152 824	3 879 776	4 152 824	3 879 776

Not 16. Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Akkumulerade verkliga värden				
Vid årets början	8 291 000	7 158 000	8 291 000	7 158 000
Vid årets slut	8 780 000	8 291 000	8 780 000	8 291 000

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företags verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2018 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2017 uppgår till 0 tkr (5 000 tkr).

Not 17. Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	64 625	61 480	64 625	61 480
Årets förändringar				
Inköp	10 400	4 726	10 400	4 726
Försäljningar och utrangeringar	-2 570	-1 581	-2 570	-1 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 455	64 625	72 455	64 625
Ingående avskrivningar	-41 962	-36 865	-41 962	-36 865
Årets förändringar				
Försäljningar och utrangeringar	2 570	1 560	2 570	1 560
Avskrivningar	-7 682	-6 657	-7 682	-6 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 074	-41 962	-47 074	-41 962
Utgående restvärde enligt plan	25 381	22 663	25 381	22 663

Not 18. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	514 500	333 232	514 500	333 232
Under året nedlagda kostnader	467 706	399 913	467 706	399 913
Under året genomförda omfördelningar	-476 357	-218 645	-476 357	-218 645
Utgående nedlagda kostnader	505 849	514 500	505 849	514 500

Not 19. Andelar i koncernföretag

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	100	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Utgående restvärde enligt plan	100	100

MODERBOLAGET	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Gavlegårdarna Förvaltnings AB	556771-0537	Gavle	100

MODERBOLAGET	Kapitalandel %	Röst-rätsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Gavlegårdarna Förvaltnings AB	100	100	1 000	100	100
				100	100

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktier och andelar i andra företag				
HBV	80	80	80	80
Alderholmen konsortium	18	18	18	18
Sabo Byggnadsförsäkringar AB	200	200	200	200
Andelar i bostadsrätter	453	453	453	453
Summa aktier och andelar i andra företag	751	751	751	751

Not 21. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Lån till anställda	-	27	-	27
Summa	0	27	0	27

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda hyror	1 003	963	1 003	963
Fordran fastighetsförsäljning	30 000	-	30 000	-
Övriga poster	1 231	611	1 231	611
Summa	32 234	1 574	32 234	1 574

Not 23. Aktiekapital

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

Not 24. Uppskrivningsfond

	2017	2016
Ingående saldo	39 592	40 858
Övrig överföring till fritt eget kapital	-1 267	-1 267
Utgående saldo	38 325	39 592

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

Not 25. Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond 2015	10 300	10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	-
Summa	20 300	16 300

Not 26. Uppskjutna skatt

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr.

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

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

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr.

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader	-21 853	-12 191	-21 853	-12 191
Obeskattade reserver	-4 466	-3 586	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-26 319	-15 777	-21 853	-12 191
Uppskjutna skattefordringar				
Markanläggningar	745	787	745	787
Underhålls- och bostadslånepost	3 281	3 632	3 281	3 632
Övrigt	403	597	403	597
Summa uppskjutna skattefordringar	4 429	5 016	4 429	5 016
Uppskjutna skattefordran(+) /skatteskuld(-), netto	-21 890	-10 760	-17 424	-7 174

Not 27. Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	100 000	100 000	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	1 950 000	2 300 000	1 950 000	2 300 000
Summa	2 050 000	2 400 000	2 050 000	2 400 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen				
Skulder till Gävle kommun	1 250 000	1 100 000	1 250 000	1 100 000
Summa	1 250 000	1 100 000	1 250 000	1 100 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till Gävle kommun	400 000	450 000	400 000	450 000
Summa	400 000	450 000	400 000	450 000

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 300 000 tkr (750 000), kreditgivare Gävle kommun samt 100 000 tkr (100 000), kreditgivare Nordea, som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader och en överenskommelse om förlängning har träffats med berört kreditinstitut per 31 december 2017. Låneportföljens bruttosnittsränta är per den sista december 2017 2,01 procent (2,39).

Not 28. Koncernkredit Gävle kommun

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000	300 000	300 000

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	84	76	84	76
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	8 768	8 702	8 768	8 702
Upplupna sociala avgifter	3 507	3 481	3 507	3 481
Upplupen loneskatt	445	659	445	659
Förutbetalda hyresintäkter	41 868	42 111	41 868	42 111
Ovriga poster	16 759	7 499	16 759	7 499
Summa	71 431	62 528	71 430	62 528

Not 30. Poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar och utrangeringar	164 270	168 116	164 270	168 116
Nedskrivningar	-	5 000	-	5 000
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	8 664	-1 747	8 664	-1 747
Summa	172 934	171 369	172 933	171 370

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	119 486	112 182	119 486	112 182
Eventalförpliktelser				
Fästigo	1 585	1 502	1 585	1 502

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

38

Nyckeltal

Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,0 procent av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

Soliditet

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Avkastning på eget kapital, %	6,1	5,5	35,4	9,9	5,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,3	12,7	4,9	3,9
Soliditet, %	34,9	35,7	33,5	26,2	23,6
Direktavkastning, %	4,3	4,6	5,6	6,3	5,8
Hyror netto, kr/m ²	958	936	940	918	897
Ekonomisk väkansgrad, %	1,4	1,4	1,5	1,4	1,7
Driftkostnader, kr/m ²	520	508	502	449	450
Underhållskostnader, kr/m ²	159	152	137	147	163
Fastighetsskatt, kr/m ²	23	22	21	20	20
Sjukfrånvaro, %	3,9	4,1	3,6	2,5	2,8

39

Femårsöversikt

Femårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning inklusive övriga rörelseintäkter, mkr	1 078,3	1 050,4	1 066,1	1 083,5	1 056,8
Balansomslutning, mkr	4 744,7	4 428,5	4 556,1	4 124,6	4 190,4
Antal tillsvidareanställda	186	185	183	183	174
Lägenheter, antal	14 456	14 394	14 445	15 165	15 348
Lägenheter, m ²	943 744	940 421	943 495	994 906	998 916
Lokaler, antal	1 158	1 158	1 105	1 103	1 101
Lokaler, m ²	150 327	155 868	150 765	151 307	151 192
Bilplatser, antal	5 019	4 996	4 939	5 089	5 150
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	978	942	949	930	909
Hyreshöjning lägenheter, %	0,8	0,5	1,2	1,6	2,0
Hysesintäkter, mkr	1 061,6	1 040,3	1 044,6	1 067,4	1 048,7
Vakanser, mkr	11,3	12,1	13,3	13,4	14,2
Rabatter, mkr	3,3	2,5	2,2	1,9	3,2
Hysesintäkter netto, mkr	1 047,0	1 025,7	1 029,1	1 052,6	1 031,3
Driftnetto, mkr	318,0	318,4	350,2	380,5	332,5
Rörelseresultat, mkr	153,8	145,3	180,3	204,5	161,4
Räntekostnader, mkr	55,0	60,0	87,8	103,3	110,9
Utdelning från dotterbolag, mkr	-	-	367,8	-	-
Finansnetto, mkr	54,4	59,2	-281,1	102,0	109,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	99,3	86,1	461,4	102,6	51,8
Investeringar, mkr	474,4	417,9	340,7	201,5	160,8
Marknadsvärde fastigheter, mkr	8 780,0	8 299,0	7 158,0	6 733,0	6 354,0
Omflyttningar lägenheter, %	15,0	14,1	15,7	17,5	21,3

Samtliga värden avser moderbolaget.

40

Styrelsen 2016

2017/18

Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 13 april 2018



Per-Åke Fredriksson
ordförande



Lars-Göran Lundh
vice ordförande

Pia Jansson



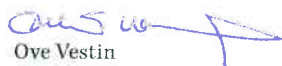
Richard Carlsson



Torgny Jakobsson



Daniel Englund



Ove Vestin



Cathrine Holgersson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2018

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen 2017

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



Övre raden, från vänster

Richard Carlsson, *ledamot*
Markus Andersson, *personalrepresentant*
Ove Vestin, *ledamot*
Ina Fagerlind, *suppleant*
Daniel Englund, *ledamot*
Lars Lennmalm, *vice VD*
Nils Ekholm, *suppleant*
Olle Borgqvist, *personalrepresentant*
Lars-Göran Lundh, *vice ordförande*
Torgny Jakobsson, *ledamot*

Nedre raden, från vänster

Cathrine Holgersson, *VD*
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*
Sanna Backeskog, *suppleant*
Anders Aldén, *suppleant*
Pia Jansson, *ledamot*

På bilden saknas

Katarina Samuelsson, *suppleant*
Fredrik Hallquist, *personalrepresentant*
Lars-Henrik Karlsson, *personalrepresentant*



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–15. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12–15. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12–15. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12–15 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Gävle, den 23 april 2018

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

