



GAVLEGÅRDARNA

Årsredovisning 2019



Innehåll

Vd har ordet	3
Kort om Gavlegårdarna	4
Förvaltningsberättelse	6
Hållbarhetsrapport	12
Bolagsstyrningsrapport	18
Ekonomiska sammanställningar	24
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Förändringar eget kapital	28
Kassaflödesanalyser	29
Noter	30
Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner	38
Femårsöversikt	39
Styrelsen och revisorers undertecknande	40
Styrelsen 2019	41
Revisionsberättelse	42
Granskningsrapport AB Gavlegårdarna	45



”

På Gavlegårdarna är vi många som brinner för vårt uppdrag, att göra Gävle till en lite bättre stad att leva i.

Vd har ordet

2019 rapporterades från storstäderna om en bostadsmarknad där trycket lättat en aning och priserna på bostadsrätter sjunker. Under samma år släppte Gavlegårdarna hela 274 nyproducerade bostäder för uthyrning runtom i Gävle. I stadsdelarna Sättra och Sörby handlade det om över hundra lägenheter per projekt, och som bolag har vi så klart väntat in antalet intresseanmälningar med spänd förväntan.

Vi har dock inte behövt oroa oss, då efterfrågan på bostäder i Gävle är fortsatt hög och samtliga bostäder i våra nyproduktionsprojekt hyrts ut på bara några dagar. Där har självklart investeringsstödet bidragit till att många fler har råd att bo i de nya bostäder vi bygger. Men sammantaget kan vi också konstatera att många människor fortfarande ser Gävle som en bra stad att leva i.

2020 blir ett mellanår där Gavlegårdarna lanserar relativt få nya bostäder på marknaden. Istället jobbar vi med planering och marknadsföring inför 2021-2022, då bland annat de första etapperna av den nya stadsdelen Godisfabriken står klara. Där byggs unika bostäder med starkt fokus på hållbarhet och en design vi tidigare inte sett i Gävle. Intresset är stort och de positiva omdömena på våra sociala

medier har aldrig varit fler än när vi under hösten visade ritningarna på Gavlegårdarnas hus, signerade den Singapore-baserade eko-arkitekten Jason Pomeroy. Med andra ord fortsätter de framtida satsningarna med många nya bostäder som ska byggas. För oss som bolag är det viktigt att bibehålla en fortsatt egen delfinansiering i de investeringar som kommer. Under 2020 arbetar vi med ett än starkare fokus på att öka vårt driftnetto. Det gör vi för att säkerställa en hållbar ekonomi över tid.

Samarbete som förenar

I juni invigdes den nya Cirkusparken i stadsdelen Nordost, mitt i centrala Gävle. Miljonprogramsområdet har genomgått en omfattande stadsdelsförnyelse där utemiljön varit en viktig del. Inte minst då flertalet av hyresgästerna gärna umgås och aktiverar sig utomhus. Med hjälp av ringmärkta pengar från Boverket har en samlingsplats för gemenskap och lek blivit en inspirerande färgklick på områdets innergård. Temat är cirkus och parken har varit välbesökt varje dag sedan premiären.

Det arbete Gavlegårdarna med partners genomfört på Nordost har pågått i flera år och omfattat fasad-

renoveringar, ny utemiljö och nybyggda återvinningsrum. Projektet är ett bra exempel på hur lyckosamt ett brett samarbete kan bli. För att öka trivsel och delaktighet har två av Gavlegårdarnas hyresgäster anställts som trygghetsvärdar i området. Genom närvaro och engagemang har de tillsammans med hyresgästerna skapat en miljö där allt fler tar ansvar för gemensam trygghet och trivsel. Det visar inte minst statistiken gällande sortering av avfall, där Nordost tagit sig från ett lågt resultat till den absoluta toppen bland Gävles stadsdelar. Och att hyresgästerna idag är nöjda med sin stadsdel, det visar vår Nöjd-Kund-Undersökning med sina fantastiska resultat.

På Gavlegårdarna är vi många som brinner för vårt uppdrag, att göra Gävle till en lite bättre stad att leva i. I våra samarbeten stärks övertygelsen om att vi faktiskt alla kan bidra till att göra skillnad. Vi får inte bara en vackrare och tryggare stad. Gemenskap och engagemang är också en viktig motkraft till det som idag hotar demokrati och bilden av alla människors lika värde.

Cathrine Holgersson
Vd

Kort om Gavlegårdarna

92,8%

RENT OCH SNYGGT

Över 90% av Gavlegårdarnas hyresgäster tycker att möjligheten till källsortering är bra. Siffran är en av de bästa i Sverige.

92,4
mkr

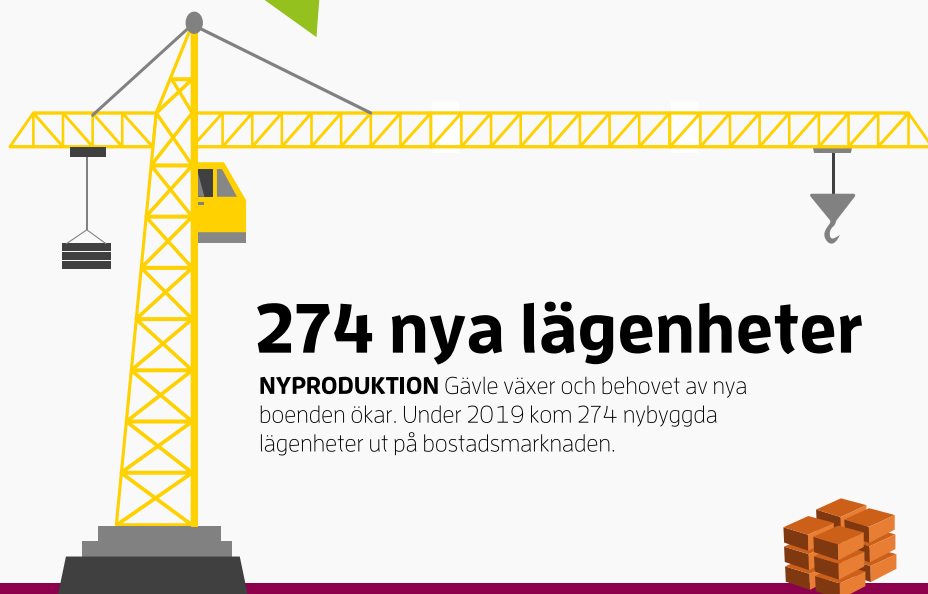
ÅRETS RESULTAT

Resultat efter finansiella poster blev 92,4 mkr.

42,6%

SOLIDITET

Bolagets soliditet har sedan 2012 ökat från 22,8% och uppgick 2019 till 42,6%.



274 nya lägenheter

NYPRODUKTION Gävle växer och behovet av nya boenden ökar. Under 2019 kom 274 nybyggda lägenheter ut på bostadsmarknaden.



92,4 mkr

INVESTERINGSSTÖD Under 2019 har Gavlegårdarna sökt och tagit emot 92,4 mkr i investeringsstöd för nyproduktion av bostäder.

1 084,8 mkr

ÅRETS OMSÄTTNING Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2019 uppgick till 1 084,8 mkr.



208 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.



86,7%

GRANNSÄMJA En hög andel av våra hyresgäster anger glädjande nog att de har kontakt med sina grannar.

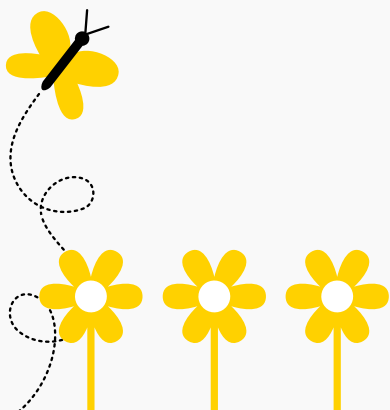


77,4%

TRYGGHET Vi mäter hyresgästernas upplevelse av trygghet genom elva olika frågor som vägs samman till ett trygghetsindex. Den upplevda tryggheten har ökat med 1,5% sedan 2018.

76,5%

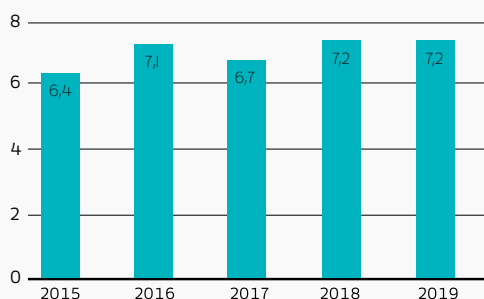
STÖRST ÖKNING Andelen hyresgäster som känner sig trygga att röra sig i sitt område på kvällar och nätter har störst ökning av frågorna gällande trygghet. Samma siffra för 2018 var 69,9%.



7,2 år

GENOMSnittligt KVARBOENDE

De senaste fem åren visar en positiv trend. Allt fler väljer att bo kvar i sina hyresrätter under längre tid.



14 036 st

ANTAL LÄGENHETER Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 14 036 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.



139 kr/m²

UNDERHÅLLSKOSTNADER Självklart är underhållet av befintliga hem viktigt. Förra året lade vi 139 kr/m² på exempelvis tapetsering och ommålning.

Förvaltningsberättelse

ORGANISATIONSNUMMER 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2019.

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 såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 18 redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

AFFÄRSMODELL

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer i Gävle. Kunderna representeras av människor boende i kommunen, där så många som var tredje Gävlebo är hyresgäster hos bolaget. Värdet för kunden uppstår genom att AB Gavlegårdarna har en god kunskap om att, med kunden i

centrum, bedriva fastighetsförvaltning på ett effektivt, hållbart och långsiktigt sätt.

Som Gävle kommuns bostadsbolag bidrar AB Gavlegårdarna till att driva utvecklingen gällande såväl nyproduktion av bostadsfastigheter som förvaltning av befintliga. Förutsättningarna att driva utvecklingen vidare är goda, då bolaget genom en stark balansräkning och en stabil ägare står ekonomiskt väl rustat inför framtiden. AB Gavlegårdarna tar ett stort socialt ansvar vid sidan av det affärsmässiga. Det omfattande arbetet med att få Gävles stadsdelar och invånare att må bra, bidrar till att skapa både affärsnytta och goda livsmiljöer.

Bolaget arbetar med visionen "Känn dig hemma". Den ska ses i ett större perspektiv där alla intressentgrupper som är i kontakt med bolaget och dess medarbetare ska känna sig hemma-stadda - oavsett situation.

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

AB Gavlegårdarna har över hundra års erfarenhet från allmännyttan. Det gör bolaget väl förberett att möta kunder och andra intressenters framtida behov.

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



VERKSAMHET

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

Gavlegårdarnas mål

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

- Stadsdelsförnyelse
- Utemiljö
- Nyproduktion
- Energibesparingar
- Digitalisering

Stadsdelsförnyelse med målsättningen att öka de boendes trivsel och trygghet är en av bolagets huvuduppgifter. Projekt av förnyelsekaraktär fortgår i miljonprogramsområdena som östra Sättra, Andersberg och Nordost.

Utemiljö är ett annat fokusområde.

Arbetet fortgår för att nå den långsiktiga målsättningen, att "8 av 10 hyresgäster är nöjda med utemiljön". En anpassning av förvaltningsorganisationen är ytterligare ett steg mot att nå måluppfyllelse. Andra insatser som ska ge ökad effektivitet, och därmed mer resurser till utemiljösatsningen, är GIS-kartläggning av skötselytor, nya former för upphand-

ling, förbättrade skötselanvisningar med mera. Digitalisering, förändrade arbetsätt och fler samarbeten ska också bidra till en ökad kundnöjdhet. Lyckas bolaget i sitt arbete kommer med all sannolikhet också den upplevda tryggheten i bostadsområdena att öka.

Nyproduktion är ett annat utvecklingsområde. Bolaget projektportfölj ser i dagsläget ut att möta ägardirektivets krav på minst 750 nyproducerade lägenheter för perioden 2016-2020.

Kommunens miljöstrategiska program är utgångspunkt för utvecklingsområdet **energibesparingar**. Programmet har hos AB Gavlegårdarna omsatts i en energiplan som visar vilka möjligheter som står till buds gällande framtida energibesparingar samt vilka investeringar som krävs för att infria programmet högt ställda mål.

Då behovet av effektivisering - och därmed kostnadsbesparing - är påtagligt, ser bolaget en stor möjlighet i att så långt som möjligt **digitalisera** verksamheten utifrån kundernas behov. Såväl de interna processerna, men också gränssnittet mot kund, visar på många möjligheter.

FASTIGHETSBESTÄND

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 036 bostadslägenheter (13 769), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 317 kvadratmeter (1 045 681). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 19 969 st (19 614).

Intäkter

Nettoomsättningen för 2019 uppgick till 1 074,8 mkr (1 044,7). Hyresförhandlingarna för 2019 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 2,0 procent från och med februari 2019. Detta motsvarar 1,8 procent på årsbasis. Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 14,4 mkr (15,9). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,0 procent (84,0).

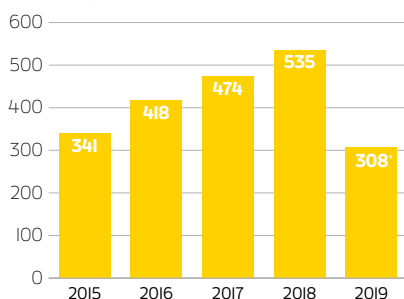
KOSTNADER

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 768,1 mkr (804,8). Driftkostnader utgör 591,5 mkr (621,9) och underhållskostnader 147,3 mkr (155,9). Uthyrningen har gått bra under året och endast 23 (42) lägenheter är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,8 procent (99,7).



En fortsatt gynnsam räntenivå, god uthyrning och ett varmare klimat än normalt har möjliggjort att bolaget kunnat bibehålla en god underhållsnivå under året. Detta trots avsevärt högre kostnader än normalt gällande snöröjning och sandning.

Investeringar, mkr



* Inkl invest stöd 92 mkr.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 404,4 mkr (535,4). Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har investeringar och förvärv utförts enligt nedan:

- Färdigställande av bostäder i stadsdelarna Hemsta, Sättra och Sörby
- Pågående nyproduktionsprojekt av bostäder i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken)

- Pågående konvertering av lokaler samt tillbyggnad av lägenheter på Hamiltongatan 22 (tidigare kontor för Gävle kommun, Omvårdnad) och på Södra Kansligatan 9-11 (tidigare lokaler för Gästriklands Idrottsförbund, Kalles Bar & Grill med mera)
- Omfattande insatser för stadsdelsförnyelseprojekt i Sättra och Nordost
- Stamrust- och ytskiktsinsatser i fastighetsbeståndet

Finansiella intäkter

De finansiella intäkterna uppgick till 0,8 mkr (439,3). Merparten av de finansiella intäkterna 2018 (438,5 mkr) hänför sig till genomförd aktieöverlåtelse av dotterbolaget Gavlegårdarna Förvaltnings AB.

Finansiering – Finanspolicy

Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

Årets räntekostnader uppgår till 48,7 mkr (49,8).

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 1 (en) procentenhet på de lån som räntestjusteras under 2020 ökar bolagets räntekostnader med 9,0 mkr på helårsbasis.

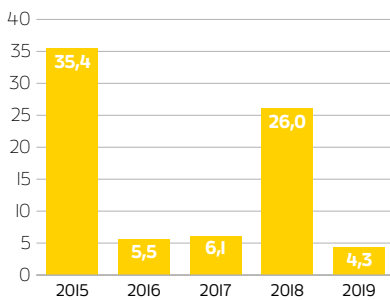
Finansieringsrisk – är risken att inte kunna tillgodose bolagets kapitalbehov på kort eller lång sikt. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 3,04 år (2,27) och genomsnittlig tid för förfall 3,14 år (2,46).

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

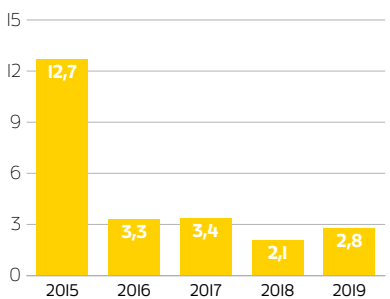
Valutarisk – är risken att uppta lån i främmande valuta. Bolaget får inte ta valutarisker vid upplåning. Sker upplåning i utländsk valuta ska risken försäkras bort.

Likviditetsrisk – Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräckliga medel för förutsedda eller oförutsedda betalningar. Ej utnyttjad del av checkkredit uppgick på balansdagen till 248,2 mkr (98,3).

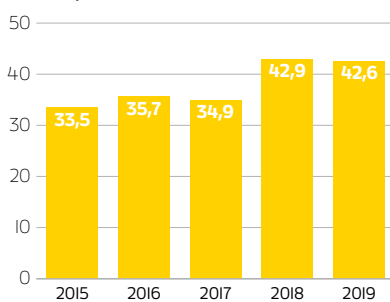
Avkastning på eget kapital, %



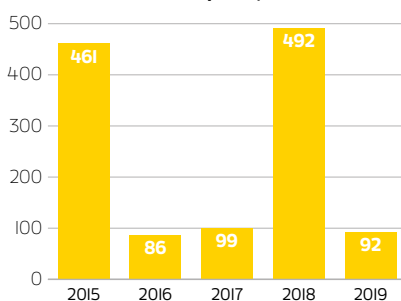
Avkastning på totalt kapital, %



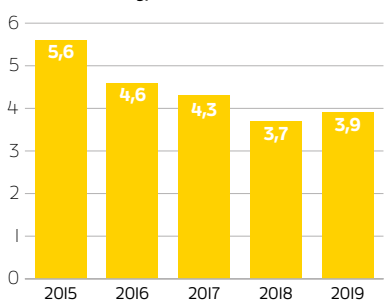
Soliditet, %



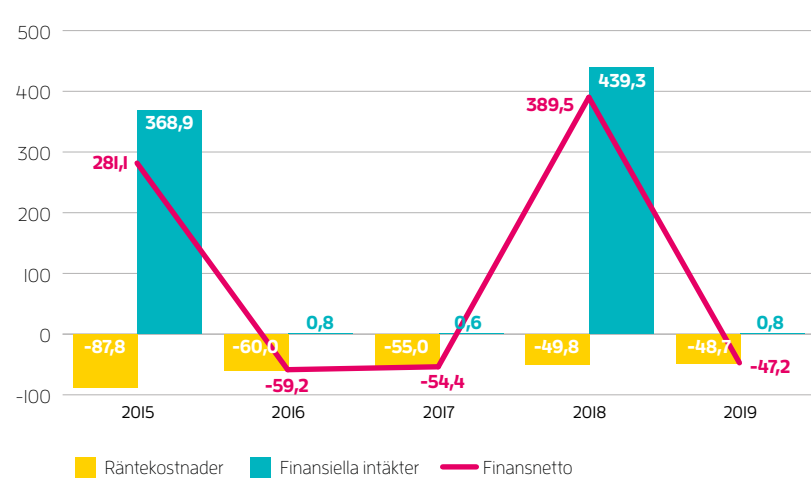
Resultat efter finansiella poster, mkr



Direktavkastning, %



Finansnetto, mkr



Säkerheter

96,2 procent (95,7) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,8 procent (4,3) har pantbrev som säkerhet.

Finansiellt resultat

Finansnettot (räntekostnader med avdrag för finansiella intäkter) uppgår till -47,9 mkr (389,5).

Låneskulden är 2 600 mkr (2 350). Antal lån är vid årsskiftet är 26 stycken (23).

FASTIGHETSVÄRDERING

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företags verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2020 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde.

Kalkylräntans betydelse för beräkning av avkastningsvärdet framgår tydligt och uppmanar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 9,1 mdr (9,0).

Soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgick till 42,6 procent (42,9).

Likviditet

Årets investeringar på 404,4 mkr (535,4) har finansierats med nyupplåning, 450 mkr, samt med eget kassaflöde. De likvida medlen uppgick till 0,40 mkr (0,20).

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 140,3 mkr (102,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till 92,4 mkr (491,7). Nettokostnaden för den finansiella verksamheten var 47,9 mkr (-389,5).

UTSIKTER FÖR 2020

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

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark och bostadsbrist råder i hela kommunen. Investeringsstödet har dessutom bidragit till att den nyproduktion som erbjudits marknaden under perioden 2018–2019 har en mycket attraktiv hyresnivå.

Under föregående år färdigställde bolaget 274 lägenheter (116) för uthyrning. Prognosen framåt är att antalet färdigställda lägenheter kommer att öka, framförallt under åren 2022–2023. Bolagets ägardirektiv anger att minst 750 lägenheter ska nyproduceras under perioden 2016–2020, något som AB Gavlegårdarna räknar med att kunna infria. Bolaget letar ständigt byggbar mark och inventerar löpande befintligt bestånd för att skapa möjligheter till nyproduktion.



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

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

Av direktivet framgår att bolaget ska lämna utdelning på 16 mkr som av kommunen ska användas för bostads-sociala åtgärder inom ramen för dess bostadsförsörjningsansvar. Avkastningskravet för 2020 uppgår till 4,25 procent direktavkastning.

Hyresöverenskommelsen för 2020 mellan Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen är inte klar. Förhandlingarna har strandat och tvisten avgörs av Hyresmarknadskommittén.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För att hantera affärs- och andra förekommande risker i Gavlegårdarnas verksamhet bedrivs ett kontinuerligt arbete med att kartlägga och i möjligaste mån begränsa dessa. All affärsverksamhet innefattas dock av risker som varken bör eller ska elimineras. Riskhanteringen syftar till att begränsa riskerna sett utifrån vad som kan vara rimligt i en totalekonomisk bedömning.

Risker

- **Finansiella** – AB Gavlegårdarna 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** – Bolaget är försäkrat i Svenska Kommun Försäkrings AB. Ett aktivt skadeförebyggande arbete är av betydelse inte bara för försäkringspremieutvecklingen, utan framför allt för en minimering av skadekostnader under självrisknivå.
- **Tekniska** – En stor del av bolagets verksamhet är IT-beroende. För att bibehålla hög driftsäkerhet samt förebygga obehöriga intrång i data-systemen, arbetar bolaget efter Gävle kommuns IT-säkerhetspolicy. Gävle kommuns IT-avdelning svarar för driften av systemen.

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämman förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	1 658 545
Årets vinst	52 370
	1 710 915

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	
512,82 kr per aktie	16 000
I ny räkning balanseras	36 370

Under 2019 har koncernbidrag lämnats till moderbolaget med 444 tkr. Transaktionen har resulterat i att balanserade vinstmedel minskat med 444 tkr.

Den föreslagna utdelningen till aktieägare förändrar inte bolagets soliditet på 42,6 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.

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

Utdelningen beräknas ske efter årsstämman.

KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

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

”

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

Hållbarhetsrapport

Gavlegårdarna är bostadsbolaget med en över hundra år lång historia i Gävle. Idag bidrar bolaget i högsta grad till nyproduktion av bostäder, men också till förvaltning av de fastigheter som är en del av många Gävlebors livsmiljö. Som del av allmännyttan har Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället – att göra allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att bolaget tar ansvar för hur det påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.

Hållbarhet är en genomgående grund i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarheten genomsyrar vision, affärsplan,

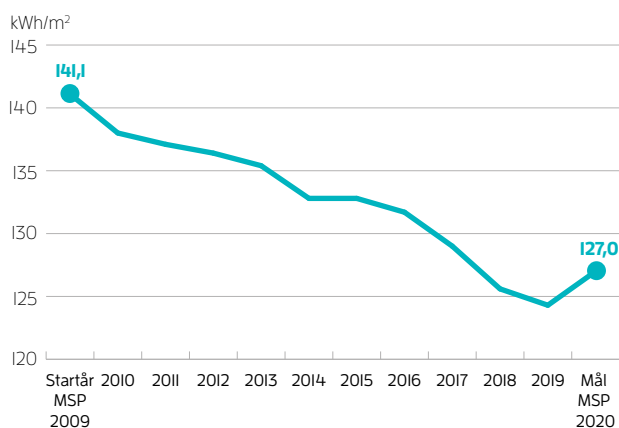
affärsmodell (se förvaltningsberättelsen) och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer. Under året har bolaget arbetat med internrevisioner samt säkrat processen för ständiga förbättringar genom att skapa en rutin för avvikelser i bolaget. I årets revision ansågs livscykelperspektivet gällande bolagets miljöpåverkan vara tillförlitlig, från Gävle kommuns övergripande program och ner till Gavlegårdarnas eget arbete.

MILJÖ

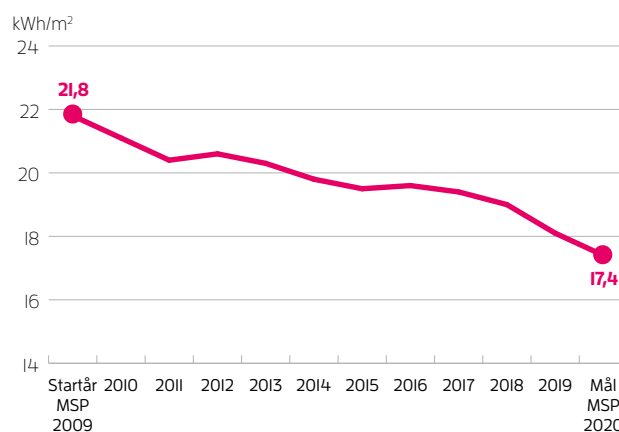
Energi

Under året har bolaget arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat injusteringar av värme- och ventilations-system samt optimal styrning av temperatur- och styrsystem. Målet för fjärrvärme 2020 uppnåddes redan år 2018. I arbetet med fastighetsel, som omfattar utbyte av fläktar, pumpar, belysning och ventilationsaggregat, återstår tre procent för att nå det satta målet för 2020.

Energiprestanda fjärrvärme totalt



Energiprestanda fastigheter totalt





Hållbart resande

Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i Gavlegårdarnas miljöprogram, liksom i Gävle kommuns miljöstrategiska program där det övergripande målet är att resor som företas av anställda i Gävle kommun- och konsument- är miljöanpassade, kostnads- effektiva och trafiksäkra.

Ett av Gavlegårdarnas miljömål har varit att år 2020 ha en 100 procent fossilfri fordonsflotta. Redan under 2018 nådde bolaget detta mål, då återstående dieselfordon fick möjlighet att tanka det icke fossila bränslet HVO.

Under året har bolaget prioriterat behovet av att byta ut äldre maskiner på avdelningen Utemiljö, därav har endast en diesebil bytts ut mot en gasdriven. Under år 2019 kördes bolagets servicebilar en sammanlagd sträcka av 697 213 kilometer, vilket är en ökning med 56 427 kilometer jämfört med 2018. Någon tydlig anledning till ökningen är svår att hitta. Om det inte finns särskilda skäl ska alla nya fordon som köps in även fortsättningsvis ha dubb- fria vinterdäck. Bolagets medarbetare kan låna såväl vanliga cyklar som elcyklar för resor i tjänst.

Avfall – källsortering

Tillsammans med Gästrike återvinnare och föreningen Rapatac har Gavlegårdarna genomfört ett lyckosamt bosocialt projekt på Nordost. Projektets syfte har varit att skapa delaktighet, trygghet och en hållbar utemiljö i stadsdelen. Att bygga relationer med hyresgästerna på Nordost har varit en framgångsfaktor och därför anställdes två miljövärdar som själva är hyresgäster i området. Förutom stadsdelsförnyelse för husen och utemiljön har Gavlegårdarna också infört ett nytt system för avfallshantering. Genom information, återkoppling och närvaro har man haft målet att förbättra avfallets sorteringsgrad och sorteringskvalitet. Årets kundenkät visar på fantastiska resultat. Några exempel:

- Utemiljöindex har ökat från 69,1 % till 88,7 %
- Hantering av hushållssopor har ökat från 78,4 % till 93,4 %
- Möjlighet till källsortering har ökat från 85,7 % till 93,3 %
- Städning av återvinningsrum har ökat från 81,7 % till 90,7 %

Projektets resultat visar att det går att ändra människors beteende på ett sätt som gynnar klimat och miljö. Gavlegårdarna kommer att applicera erfarenheterna från Nordost-projektet i fler bostadsområden i beståndet. I samarbete med Gästrike återvinnare har ett arbete redan startats för att genom information förbättra sorteringsgrad och sorteringskvalitet i de sex återvinningsrum som finns i stadsdelen Sätra.

För att få plats med den ökande mängden förpackningar i återvinningsrummen fortsätter Gavlegårdarna arbetet med att bygga ut antalet underjordsbehållare för mat- och restavfall.

Vattenförbrukning

Sommaren 2019 grävde Gavlegårdarna ner två dagvattentankar som tillsammans rymmer 30 000 liter i stadsdelen Nordost. Vatten från dagvattenbrunnar tas upp i ledningar och renas på sin väg mot tankarna med hjälp av växter och jord. Tack vare tankarna säkerställs vatten för planteringsytorna i området, även vid torrperioder. Systemet gör också att värdefullt dricksvatten inte behöver användas. Gavlegårdarna är bland de första i landet att installera ett större system av den här typen i ett bostadsområde.

Utemiljö

Under 2019 har Gavlegårdarna fortsatt sin satsning på utemiljö. I stadsdelen Nordost invigdes en nybyggd lek- och gemenskapsyta med Cirkustema. I den välbesökta Cirkusparken finns både lek-område, utegym, asfalterad promenadstig, pulkabacke, pingisbord, studs-matta, kompisgunga och klätternät. En scen under tak, med belysning, blev en populär mötesplats för både små och stora barn. I anslutning till lekplatsen har grillplatser anlagts så att hela familjen kan umgås och leka i området.

Gavlegårdarna har även rustat ett antal bostadsgårdar som fått ny asfaltsbeläggning, men också nya planteringar. De växter som valts ut har rik blomning som gynnar pollinerande insekter.

Bolaget har under året fortsatt att bygga ut systemet med robotgräsklippare. Sex nya maskiner har hyrts in för att klippa ett utvalt område i stadsdelen Valbo. Robotklipparna ställs ut på morgonen och tas in på kvällen för laddning. Systemet gör att fler ytor kan klippas av samma robot.

SOCIAL HÅLLBARHET

Kundenkät NKI

Att ha möjlighet att påverka sitt boende i olika omfattning är viktigt för många hyresgäster. Inflytandet hjälper också till att utveckla verksamheten samt kan bidra till ökad trivsel och trygghet. Resultatet från kundenkäten är därför ett stort bidrag till bolagets verksamhetsplanering.

Varje år bidrar cirka 3 500 av Gavlegårdarnas hyresgäster med synpunkter kring frågor inom ett antal olika områden gällande boende och service. Tolv av frågorna har temat trygghet och handlar om allt från säkerhet mot inbrott till att känna sig trygg i sitt bostadsområde på kvällar och nätter. Det sammanlagda svarsresultatet bildar ett så kallat trygghetsindex. Resultatet går att läsa på stadsdelsnivå, vilket ger bolaget en bra indikator kring frågor som är viktiga att arbeta med i enskilda områden. Det totala trygghetsindexet 2019 landade på 76,8 procent och visar andelen hyresgäster som känner sig trygga eller mycket trygga i sin bostad och i sitt område. Resultatet är ett rejält lyft från 2018. Den personliga tryggheten i området på



kvällar och nätter är den trygghetsfråga där resultatet förbättrats mest, framför allt i gruppen kvinnor.

Gavlegårdarna har under året breddat arbetet kring social hållbarhet. En ny roll med ansvar för det bosociala arbetet kom på plats under hösten. Tillsammans med den närmaste gruppen medarbetare, och i samarbete med andra funktioner i företaget, arbetar man nu för att ytterligare stärka upplevelsen av trygghet. En medveten strategi är att knyta än starkare band med Polis, Socialtjänst och lokala aktörer ute i stadsdelarna. Det sker via fördjupade samarbeten, men även via de stadsdelsnätverk som Gavlegårdarna finansierar och som finns i alla stadsdelar. Nätverken mäter temperaturen på den aktuella stadsdelen och är därför en viktig funktion för att skapa trygghet. Utöver detta arbetar den bosociala gruppen med att skapa olika forum där hyresgäster kan vara aktiva och påverka i någon form.

Nyproduktion hyresrätter

Gävle fortsätter att växa och har passerat 100 000 invånare. Inflyttningen är fortsatt positiv och Gavlegårdarna producerar bostäder för Gävles tillväxt. I den offensiva satsningen färdigställdes under 2019 hela 274 lägenheter som kom ut på hyresmarknaden i Gävle. Nya lägenheter har byggts i stadsdelarna Hemsta, Sätra och Sörby. Under de närmaste åren kommer bolaget att nyproducera ytterligare cirka 600 lägenheter.

Att förena samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet är en av bolagets största framtida utmaningar. Gavlegårdarna avser att i all nyproduktion skapa trivsamma och hållbara miljöer. Det handlar om allt från låg energiförbrukning till attraktiva och gröna utemiljöer där människor kan mötas.

Deltagare i sociala projekt

Gavlegårdarna hade under 2019, för andra året i rad, en uttalad målsättning för antalet deltagare i bolagets sociala projekt. Ett hundratal aktiviteter har genomförts med syfte att skapa delaktighet och boinflytande för hyresgästerna. Majoriteten av aktiviteterna (uppskattningsvis 80 procent) riktar sig till barn och unga, exempelvis genom sommarlägret Gavlis Summer Camp, En bra start samt läxhjälp ute i stadsdelarna.

Målet, 4 500 deltagare, passerades under året då bolaget nådde 5 049 personer som deltog i något projekt.

Sommarjobbare

Varje år erbjuder Gavlegårdarna sommarjobb till ett 50-tal ungdomar mellan 16-18 år. Arbetet är populärt och lockar runt 500 sökande varje sommar. Ungdomarna jobbar med skötsel ute på gårdar och grönområden, bland annat ogrärensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten.

Entreprenörträff

Gavlegårdarna arrangerar årligen minst en entreprenörträff. Under verksamhetsåret 2019 arrangerades två träffar, en konsult- och entreprenörträff samt en separat träff för entreprenörer som handlats upp via ramavtal. Syftet med träffarna är att informera om bolagets kommande ny- och ombyggnadsprojekt samt vilka ramavtalsupphandlingar som kan förväntas under det kommande året. Bolaget får vid dessa tillfällen också en möjlighet att utbilda potentiella anbudsgivare i LOU, samt inhämta feedback från entreprenörer och samarbetspartners.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Lägenheter med sociala avtal

Allmännyttan har en viktig uppgift i att såväl bygga som tillhandahålla prisvärda och hållbara bostäder. Målet är att människor ska klara sig på egen hand, men när det inte fungerar ska bolaget upplåta sociala kontrakt som beviljas av Gävle Kommun. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i tre grupper: jourlägenheter, träningslägenheter och övergångslägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår år 2019 till cirka 450 stycken.

Kösystem

Gävle växer och efterfrågan på bostäder har inte varit större på väldigt många år. Grunden i Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå och tillgänglig för alla. Samtidigt måste bolaget bestämma hur man önskar att uthyrningen av bostäder ska gå till, hur processen ska se ut och vilka krav som ska ställas på en hyresgäst.

Kraven syftar till att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst, att minimera risken för uteblivna hyresbetalningar samt minska risken att hyresgäster hyr bostäder där de på sikt har svårt att klara hyran. Samtidigt ska kraven vara rimliga, stimulera en väl fungerande bostadsmarknad och inte i onödan stänga ute en bostadssökande. Kraven på blivande hyresgäster får givetvis heller inte stå i strid med diskrimineringslagen. Den hyresgäst som har flest köpoäng och uppfyller bolagets grundkrav får skriva hyreskontrakt.

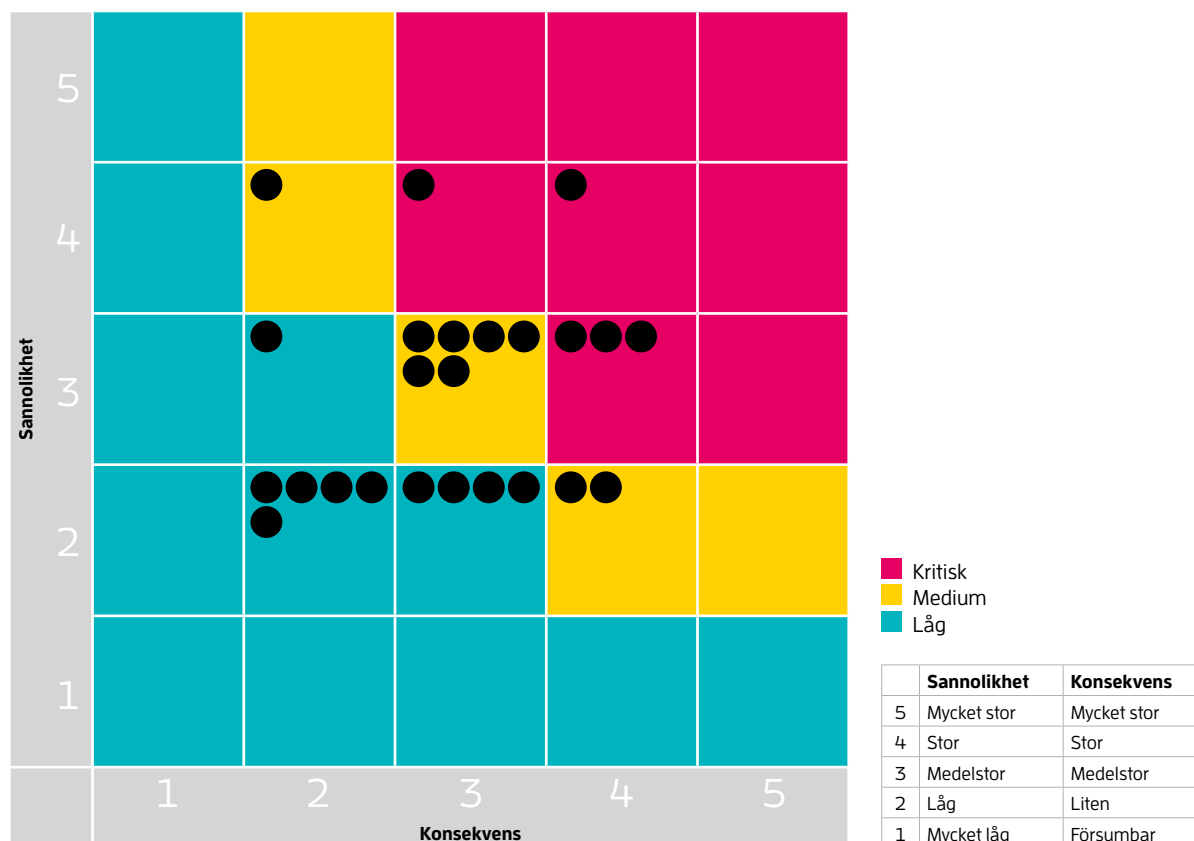
Under de senaste två åren har Gävle gått från brist på studentbostäder till mer balans mellan utbud och efterfrågan. Studentbostäder hyrs ut på två olika

marknadsplatser, både via köpoäng och "först till kvarn". Detta för att tillgodose studenter som planerat sina studier över tid men också de som snabbt tar beslut om att börja studera.

Risker

Lika viktigt som att sätta relevanta mål är att identifiera potentiella risker som förhindrar bolaget att nå uppsatta mål. Gavlegårdarna arbetar med riskanalys, riskansvar samt åtgärder inom ramen för COSO-modellen. Sammantaget är bedömningen att bolaget har en god riskmedvetenhet och god beredskap för hantering av risker. Utifrån den bedömning som bolagets ledning gjort vid genomgång av COSO-modellen finns några tydliga förbättringsområden i organisationsstruktur, information och kommunikation. Arbetet med ständiga förbättringar drivs även genom bolagets målsättning att vara certifierat inom ISO 9001 och ISO 14001, något som bolaget klarat vid certifieringsrevisioner. Ett minimikrav är bland annat att bolaget självt lever upp till de krav som ställs på leverantörer och samarbetspartners vid upphandlingar, rekrytering och andra samarbeten.

RISKER MOT MÅLEN





Bolagsstyrningsrapport 2019

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 2019.

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 2019
- Operativ beslutsordning

UPPFYLLELSE AV BOLAGS- ORDNING OCH ÄGARDIREKTIV

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

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

– Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kokvrå till 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 656 kr och 2 375 kr per kvadratmeter och år. 35,7 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som är lägre än 5 000 kr per månad.

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

– Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Arbetet med boinflytande berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Hyresgästerna har möjlighet att påverka det inre underhållet i lägenheten och därmed också sin boendekostnad.

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

– Under året har bolaget färdigställt 268 lägenheter, samt ytterligare sex lägenheter i ett gruppboende. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden ytterligare cirka 650 lägenheter inom en treårsperiod. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till cirka 147 mkr, medan årets investeringar uppgår till cirka 360 mkr efter avdrag för investeringsbidrag om 92 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.

– Nyproduktion är pågående i flera stadsdelar och under året har tre större projekt färdigställts, i Hemsta, Sörby och Sätra.

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. Planeringen för ytterligare ett trygghetsboende i Bergby pågår.

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. En ökad trygghet i bostadsområdena bekräftas också i årets kundundersökning. Grundat på samarbetsavtal bedriver bolaget tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar ett integrationsarbete som också syftar till att skapa trivsamma och trygga boendemiljöer. Bolaget har ett nära samarbete med socialtjänst och polis i det förebyggande arbetet.

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

– Att motverka segregation är ett av de viktigaste inslagen i bolagets arbete med boinflytande. Integration handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning samt vara en del av samhällsgemenskapen. Förtätning med nyproducerade bostäder i de så kallade miljöprogramsområdena, med olika typer av lägenheter till varierande boendekostnad, kan också motverka segregation. 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 bostads-sociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

– Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbetat med både förvaltningar och bolag i kommunkoncernen. Några exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är: trygghetsboende (Omvårdnadsförvaltning) förturshantering (Socialförvaltning) utveckling av avfallshantering (Gästrike återvinnare) digital ritningshantering (Gävle Energi) samt delade tjänster (Gavliakoncernen).

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

– Bolagets miljömål finns såväl i kommunens miljöstrategiska program som i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måluppfyllelse. Inom kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten. Bolaget är också anslutet till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ.

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

– Uthyrningsläget är fortsatt mycket gott, vakansgraden understiger en procent. Bolagets hyresnivå är mer än tio procent lägre än hos jämförbara allmännyttiga bolag. Vid helrenovering av badrum och kök har hyresgästerna möjlighet att påverka ombyggnationens standard och därmed också sin framtida boendekostnad.

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

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

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

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

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

– Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

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

– Under året har bolaget nyproducerat 274 lägenheter, totalt 553 lägenheter sedan 2016. I planeringen för de kommande åren ligger betydligt fler nyproducerade lägenheter, dock gör tidsförskjutning att bolaget inte kommer att nå ägardirektivets krav på 750 lägenheter fram till år 2020.

Kravet på bolagets avkastning är 4,0 procent direktavkastning.

– Direktavkastningen för året uppgår preliminärt till 3,9 procent, vilket innebär att bolaget inte fullt ut klarar årets avkastningskrav.

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

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

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



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE

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

STYRELSEARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid elva tillfällen under 2019. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 85 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 ledningsgruppen senaste genomgång 2019, under ledning av extern expertis, noterades några förbättringsområden, organisationsstruktur, information och kommunikation. Inga brister eller avvikelser noterades. Ledningsgruppen anser att den interna



kontrollen är tillfyllest. Genomgången har rapporterats till bolagsstyrelsen.

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, regelefterlevnad och omvärld bedömts och klassificerats. Ansvar tilldelas för att hantera respektive prioriterad risk.

KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett sju lekmannarevisorer i bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen årligen två till tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2019 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.



Ekonomiska sammanställningar

Resultaträkning

TKR	Not	2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 074 845	1 044 659
Aktiverat arbete för egen räkning		5 384	4 679
Övriga rörelseintäkter	5	4 588	23 535
Summa rörelsens intäkter		1 084 817	1 072 873
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4, 6, 7	-611 147	-626 859
Personalkostnader	7, 8	-156 950	-153 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 424	-165 878
Övriga rörelsekostnader		-12	-24 301
Summa rörelsens kostnader		-944 533	-970 645
Rörelseresultat		140 284	102 228
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-	438 521
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	4	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		793	731
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-48 654	-49 789
Summa resultat från finansiella poster		-47 857	389 463
Resultat efter finansiella poster		92 427	491 691
BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER			
Bokslutsdispositioner	12	-14 844	3 900
Skatt på årets resultat	13	-25 213	-15 106
Summa bokslutsdispositioner och skatter		-40 057	-11 206
Årets resultat	14	52 370	480 485

Balansräkning

TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt P-hus	15	18 211	18 981
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	1 812	1 936
Förvaltningsfastigheter inkl mark	17,18	4 754 607	4 229 805
Inventarier	19	17 756	21 353
Pågående ny- och ombyggnader	20	277 967	657 155
Summa materiella anläggningstillgångar		5 052 142	4 910 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	711	751
Summa anläggningstillgångar		5 071 064	4 929 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 602	3 065
Fordringar hos Gävle kommun		145	215
Fordringar hos koncernföretag	4	289	3 961
Aktuell skattefordran		–	2 733
Övriga kortfristiga fordringar		7 824	5 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 648	1 909
Summa kortfristiga fordringar		14 508	17 223
Kassa och bank		400	197
Summa omsättningstillgångar		14 908	17 420
SUMMA TILLGÅNGAR		5 085 972	4 947 401

Balansräkning

TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	23	312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	24	35 792	37 058
Summa bundet eget kapital		427 792	429 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 658 545	1 197 094
Årets resultat		52 370	480 485
Summa fritt eget kapital		1 710 915	1 677 579
Summa eget kapital		2 138 707	2 106 637
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	25	34 700	20 300
Summa obeskattade reserver		34 700	20 300
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	26	48 492	28 599
Summa avsättningar		48 492	28 599
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	27	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	4	2 200 000	1 850 000
Summa långfristiga skulder		2 300 000	1 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 126	102 189
Koncernkredit Gävle kommun		51 838	201 692
Skulder till Gävle kommun		322 979	425 057
Skulder till koncernföretag	4	45 105	38 317
Aktuella skatteskulder		4 225	-
Övriga kortfristiga skulder		20 098	19 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	57 702	55 423
Summa kortfristiga skulder		564 073	841 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 085 972	4 947 401

Förändringar eget kapital

TKR	Not	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-01-01		312 000	80 000	38 325	1 211 827	1 642 152
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 266	1 266	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-16 000	-16 000
Årets resultat		-	-	-	480 485	480 485
Eget kapital 2018-12-31		312 000	80 000	37 059	1 677 578	2 106 637
Förändring uppskrivningsfond		-	-	-1 267	1 267	-
Utdelning enligt stämmobeslut		-	-	-	-20 300	-20 300
Årets resultat		-	-	-	52 370	52 370
Eget kapital 2019-12-31		312 000	80 000	35 792	1 710 915	2 138 707

Ovillkorat aktieägartillskott erhöles under 2014 med 108 400 tkr.

Kassaflödesanalyser

TKR	Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		140 284	102 228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	29	173 382	187 333
		313 666	289 561
Erhållen ränta		793	730
Resultat från övriga värdepapper		4	-
Erlagd ränta		-48 654	-49 789
Betald skatt		1 638	-3 931
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		267 447	236 571
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-3 918	21 259
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-282 017	-72 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 488	184 843
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-317 814	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		2 865	-535 419
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	124 208
Avyttring andelar i dotterföretag		40	438 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-314 909	27 410
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån (+) / amortering (-)		350 000	-200 000
Mottagna (+) / ämnade (-) koncernbidrag		3 900	3 900
Utdelning enligt stämmobeslut		-20 300	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		333 600	-212 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		203	154
Likvida medel vid årets början		197	43
Likvida medel vid årets slut		30	197

A close-up photograph of a dense field of coneflowers. The flowers are in various stages of bloom, with some showing bright pink petals and others with more muted, purple-tinged petals. The centers of the flowers are a dark, textured brown. Several butterflies, including a prominent orange and black one, are seen feeding on the nectar of the flowers. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting a healthy garden setting. A bright green vertical bar is positioned on the left side of the image, containing the word 'NOTER' in white capital letters.

NOTER

Noter

Not I. Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper

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

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen, med undantag av att bland långfristiga skulder redovisas 350 000 tkr (400 000) som förfaller till betalning inom tolv månader. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Intäkter

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

Utdelning

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har säkerställts.

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.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

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 4,00–5,75 procent.

Leasing

Alla leasingavtal, både intäkter och kostnader, har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstahandshyra 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 bolaget 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 bolaget finns såväl avgiftsbestämda pensionsplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid tidpunkten för pension och antalet tjänsteår. Bolaget bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

Eventualförpliktelse

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

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital – Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver.

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

Soliditet – Eget kapital plus 78,6 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 – Rörelsensintäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:		
Objekt		
Bostäder	908 286	871 860
Lokaler	138 157	142 122
Bilplatser	22 950	22 424
Övrigt	470	648
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-6 653	-3 976
Lokaler	-3 764	-4 981
Bilplatser	-2 673	-2 677
Avgår hyresrabatter	-3 697	-4 304
Summa	1 053 076	1 021 116
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:		
Tillvalsavgifter	7 370	7 424
Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet	7 325	9 506
Ersättningar för skador	4 310	3 334
Övrigt	2 764	3 280
Summa	21 769	23 544
Summa nettoomsättning	1 074 845	1 044 659

Not 3. Operationella leasingavtal

	2019	2018
Nominella värdet av framtida minimileasing-avgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	950 919	919 286
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	4 051	2 487
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år, lokaler	31 627	42 759
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	627 620	660 101
Summa	1 614 217	1 624 633

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

Not 4. Transaktioner med koncernföretag

	2019	2018
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	125 197	131 345
Försäljning	16 525	19 497
Fordringar och skulder mellan koncernföretag		
Kortfristiga fordringar	-	61
Långfristiga fordringar	-	18 891
Kortfristiga skulder	45 105	38 316

Moderbolag

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

Not 5. Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ersättningar för skador	98	2 723
Kommunala och statliga bidrag	581	332
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 610	2 845
Övrigt	1 299	17 635
Summa nettoomsättning	4 588	23 535

Not 6. Ersättning till revisorerna

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	257	219
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	6
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	151	156
Totalt	408	381

Not 7. Rörelsens kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	109 552	112 391
Reparationer	98 303	96 017
Underhåll	147 266	155 926
Fastighetsel	24 156	22 441
Uppvärmning	116 039	120 748
Vatten	34 071	34 750
Renhållning	27 153	26 658
Övriga driftskostnader	42 798	41 944
Fastighetsskatt	29 307	26 978
Fastighetsanknuten administration	124 858	123 163
Central administration	14 589	19 450
Övrigt	12	24 301
Summa	768 104	804 767

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 310 mkr (319) varav 60 mkr beräknas förbrukas under 2020.

Not 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda Moderbolaget		
Kvinnor	73	77
Män	157	182
Totalt	230	259
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 569	3 398
Löner och ersättningar till övriga anställda	89 425	86 080
Totalt	92 994	89 478
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 425	28 379
Pensionskostnader (varav för VD 403 tkr (388))	6 307	6 005
Totalt	128 726	123 862
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	4	4
Män	5	5
Totalt	9	9

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 816 tkr (3 816). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (142). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på skillnaden mellan Alectas tillgångar och försäkringsåtaganden. Alectas konsolideringsnivå beräknas enligt pensionstilläggsmetoden.

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

Not 9. Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Realisationsresultat vid försäljningar	-	4 38 521
Summa	-	4 38 521

Not 10. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2019	2018
Utdelningar	4	-
Summa	4	-

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	48 654	49 789
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	48 654	49 789

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Mottagna koncernbidrag	-	3 900
Lämnade koncernbidrag	-4 444	-
Avskrivning utöver plan	-6 400	-
Avsättning till periodiseringsfond	-8 000	-
Summa	-14 844	3 900

Not 13. Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-5 320	-3 931
Uppskjuten skatt	-19 893	-11 175
Skatt på årets resultat	-25 213	-15 106

Belopp i tkr	Procent 2019	Belopp 2019	Procent 2018	Belopp 2018
Resultat före skatt	-	77 583	-	495 591
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-19 779	22,0%	-109 090
Ej avdragsgilla kostnader	21,4%	-2 335	22,0%	-1 206
Ej skattepliktiga intäkter	21,4%	-	22,0%	91 614
Temporära skillnader	20,6%	-19 893	20,6%	-11 175
Skatt hänförlig till tidigare år	21,4%	-	22,0%	-3 931
Skattemässiga avskrivningar	21,4%	33 370	22,0%	30 214
Redovisade avskrivningar	21,4%	-33 748	22,0%	-34 609
Skattemässigt avdragsgill investering	21,4%	13 518	22,0%	22 904
Övrigt	21,4%	478	22,0%	177
Underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	21,4%	-	22,0%	-64
Redovisad effektiv skatt	27,3%	-25 213	3,0%	-15 106

Not 14. Vinstdisposition

Till årsstämans förfogande står enligt bolagets balansräkning, kr:

Balanserade vinstmedel	1 658 545
Årets vinst	52 370
	1 710 915

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
I ny räkning balanseras	36 370

Not 15. Nyttjanderätt P-hus

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	19 238	19 238
Årets aktiverade utgifter, inköp	19 238	19 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	-257	-
Årets avskrivningar	-770	-257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027	-257
Utgående restvärde enligt plan	18 211	18 981

Not 16. Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 570	13 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 570	13 570
Ingående avskrivningar byggnader	-10 113	-9 881
Årets avskrivningar	-233	-232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 346	-10 113
Ingående nedskrivningar byggnader	-1 651	-1 760
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 542	-1 651
Utgående restvärde byggnader enligt plan	1 682	1 806
Ingående anskaffningsvärde mark	130	130
Utgående restvärde mark enligt plan	130	130
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	1 812	1 936

Not 17. Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 593 845	6 410 697
Inköp	-	4 645
Omklassificeringar	682 574	371 387
Försäljningar och utrangeringar	-213	-192 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 276 206	6 593 845
Ingående avskrivningar byggnader	-2 660 838	-2 593 653
Försäljningar och utrangeringar	134	90 525
Årets avskrivningar	-158 994	-157 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 819 698	-2 660 838
Ingående uppskrivningar	252 185	292 042
Årets förändringar	-	-26 122
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar	-13 133	-13 734
Utgående ackumulerade uppskrivningar	239 052	252 186
Ingående nedskrivningar byggnader	-310 801	-325 350
Försäljningar och utrangeringar	18	-
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 548	14 548
Återförd nedskrivning	-11	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-296 246	-310 802
Utgående restvärde byggnader enligt plan	4 399 314	3 874 391
Ingående anskaffningsvärde mark	310 676	322 695
Inköp	-	3 800
Försäljningar och utrangeringar	-	-15 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 676	310 676
Ingående uppskrivning mark	45 188	46 844
Försäljningar och utrangeringar	-122	-1 656
Utgående uppskrivning mark	45 066	45 188
Ingående nedskrivning mark	-4 449	-4 449
Utgående nedskrivning mark	-4 449	-4 449
Utgående restvärde mark enligt plan	355 293	355 415
Utgående restvärde byggnader och mark enligt plan	4 754 607	4 229 806

Not 18. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019	2018
Accumulerade verkliga värden		
Vid årets början	8 982 000	8 780 000
Vid årets slut	9 144 794	8 982 000

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 företagens verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2020 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2019 uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Not 19. Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	73 239	72 455
Årets förändringar		
– Inköp	4 427	4 280
– Försäljningar och utrangeringar	-1 229	-3 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 437	73 239
Ingående avskrivningar	-51 886	-47 074
Årets förändringar		
– Försäljningar och utrangeringar	1 157	3 496
– Avskrivningar	-7 952	-8 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 681	-51 886
Utgående restvärde enligt plan	17 756	21 353

Not 20. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Ingående nedlagda kostnader	657 155	505 849
Under året nedlagda kostnader	303 386	522 694
Under året genomförda omklassificeringar	-682 574	-371 387
Utgående nedlagda kostnader	277 967	657 156

Not 21. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019	2018
Aktier och andelar i andra företag		
Ingående anskaffningsvärde	751	751
Årets förändring	-40	-
Utgående anskaffningsvärde	711	751

Not 22. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda hyror	1 052	1 014
Övriga poster	2 596	895
Summa	3 648	1 909

Not 23. Aktiekapital

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

Not 24. Uppskrivningsfond

	2019	2018
Ingående saldo	37 059	38 325
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 267	-1 267
Utgående saldo	35 792	37 058

Not 25. Obeskattade reserver

	2019	2018
Accumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	6 400	-
Periodiseringsfond 2015	10 300	10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2019	8 000	-
Summa	34 700	20 300

Not 26. Uppskjuten skatt

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

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

Väsentliga temporära skillnader	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2019			
Byggnader	4 278 724	4 029 708	-249 016
Markanläggningar	122 272	123 942	1 670
Underhåll och bostadslånepost	-	11 718	11 718
Övrigt	-	221	221
Total	4 400 996	4 165 589	-235 407

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

	2019	2018
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader	-51 297	-32 212
Summa uppskjutna skatteskulder	-51 297	-32 212
Uppskjutna skattefordringar		
Markanläggningar	344	659
Underhålls- och bostadslånepost	2 414	2 743
Övrigt	47	211
Summa uppskjutna skattefordringar	2 805	3 613
Uppskjuten skattefordran(+)/ skatteskuld(-), netto	-48 492	-28 599

Not 27. Långfristiga skulder

	2019	2018
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Skulder till Gävle kommun	2 200 000	1 850 000
Summa	2 300 000	1 950 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	1 600 000	1 300 000
Summa	1 600 000	1 300 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	700 000	300 000
Summa	700 000	300 000

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 250 000 tkr (250 000), kreditgivare Gävle kommun samt 100 000 tkr (100 000), kreditgivare SEB, 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 2019. Låneportföljens bruttoränta är per den sista december 2019 1,71 procent (1,98).

Not 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9	19
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	9 946	9 891
Upplupna sociala avgifter	3 118	3 956
Upplupen löneskatt	56	248
Förutbetalda hyresintäkter	41 591	37 927
Övriga poster	2 982	3 382
Summa	57 702	55 423

Not 29. Poster som ej ingår i kassaflödet

	2019	2018
Avskrivningar och utrangeringar	166 424	165 878
Nedskrivningar	10 000	-
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 610	21 455
Övrigt	-432	-
Summa	173 382	187 333

Not 30. Likvida medel

	2019	2018
Plusgiro (koncernkonto)	400	196
Summa	400	196

Not 31. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
Eventalförpliktelser		
Fastigo	1 764	1 616

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	4,3	26,0	6,1	5,5	35,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,1	3,4	3,3	12,7
Soliditet, %	42,6	42,9	34,9	35,7	33,5
Direktavkastning, %	3,9	3,7	4,3	4,6	5,6
Hyror netto, kr/m ²	991	977	957	936	940
Ekonomisk vakansgrad, %	1,6	1,5	1,4	1,4	1,5
Driftkostnader, kr/m ²	579	590	520	508	502
Underhållskostnader, kr/m ²	139	149	159	152	137
Fastighetsskatt, kr/m ²	28	24	23	22	21
Sjukfrånvaro, %	3,8	4,2	3,9	4,1	3,6

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital plus 78,6 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

Direktavkastning

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

Driftnetto

Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighets-skatt.

Femårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, mkr	1 084,8	1 072,9	1 078,3	1 050,4	1 066,1
Balansomslutning, mkr	5 086,0	4 944,8	4 744,7	4 428,5	4 556,1
Antal tillsvidareanställda	208	203	186	185	183
Lägenheter, antal	14 036	13 769	14 456	14 394	14 445
Lägenheter, m ²	911 765	896 236	943 744	940 421	943 495
Lokaler, antal	1 119	1 102	1 158	1 158	1 105
Lokaler, m ²	150 552	149 445	150 327	155 868	150 765
Bilplatser, antal	4 814	4 743	5 019	4 996	4 939
Hyra lägenheter (brutto), kr/m ²	1 028	987	958	942	949
Hyreshöjning lägenheter, %	2,2	1,1	0,8	0,5	1,2
Hysesintäkter, mkr	1 067,4	1 037,2	1 061,6	1 040,3	1 044,6
Vakanser, mkr	10,7	11,6	11,3	12,1	13,3
Rabatter, mkr	3,7	4,3	3,3	2,5	2,2
Hysesintäkter netto, mkr	1 053,1	1 021,3	1 047,0	1 025,7	1 029,1
Driftnetto, mkr	316,7	268,1	318,0	318,4	350,2
Rörelseresultat, mkr	140,3	102,3	153,8	145,3	180,3
Räntekostnader, mkr	48,7	49,8	55,0	60,0	87,8
Resultat från andelar i dotterbolag, mkr	–	438,5	–	–	367,8
Finansnetto, mkr	47,9	-389,5	54,4	59,2	-281,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	92,4	491,7	99,3	86,1	461,4
Investeringar, mkr	318,0 ¹⁾	535,4	474,4	417,9	340,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	9 144,8	8 982,0	8 780,0	8 299,0	7 158,0
Omflyttningar lägenheter, %	14,9	13,8	15,0	14,1	15,7

1) inkl invest stöd 92 mkr

Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 13 mars 2020

Per-Åke Fredriksson,
Ordförande

Torgny Jakobsson

Petri Ekorre

Johanna Grundström

Richard Carlsson

Daniel Englund

Anders Aldén

Cathrine Holgersson,
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6/4 2020

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen



Övre raden från vänster

Johanna Grundström, *ledamot*
Johan Hedlund, *suppleant*
Petri Ekorre, *2:e vice ordförande*
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*
Daniel Englund, *ledamot*
Torgny Jakobsson, *1:e vice ordförande*
Lars-Henrik Karlsson, *personalrepresentant*

Nedre raden från vänster

David Berggren, *suppleant*
Richard Carlsson, *ledamot*
Markus Andersson, *personalrepresentant*
Cathrine Holgersson, *VD*
Maria Andersson, *suppleant*
Karin Hedberg, *suppleant*
Lars Lennmalm, *vice VD*
Anders Aldén, *ledamot*

Saknas på bilden

Solveig Nilsson Osséen, *suppleant*



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna, org. nr 558487-5937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2019 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-17.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gavlegårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 12-17.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 12-17. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 ometändigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2019 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 AB Gavlegårdarna enligt god revisionsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-17 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 6 april 2020

KPMG AB

Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorerna
i AB Gavlegårdarna

Till årsstämman i
AB Gavlegårdarna
Org.nr: 556487-5937

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2019

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

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

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

Gävle 2020-04-23

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Lena Lundgren Rörick

Erik Olsson

Arne Øvrelid

KOMMUNREVISIONEN

Gävle kommun, 801 84 GÄVLE, Besöksadress Rådhusorget 1

Tfn 026-17 80 00 (vx)

kommunrevisionen@gavle.se



GAVLEGÅRDARNA

AB Gavlegårdarna
Box 456, 801 06 Gävle
Besöksadress: Utanvindsvägen 1, Gävle
Telefon: 026-17 27 00
info@gavlegardarna.se | www.gavlegardarna.se