

Gavlefastigheter Gävle kommun AB
Org nr 556009-9581

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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



Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

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

Verksamhet

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

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger 473 619 kvm fördelat på totalt 209 fastigheter. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB på uppdrag av Gävle kommun 54 714 kvm och inhyrda lokaler uppgår till 65 165 kvm.

Under året har Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomfört investeringar för totalt 451,4 mkr (408,6 mkr). Investeringsnivån under året har i likhet med tidigare år varit på en hög nivå. Bland de större färdigställda investeringarna av betydelse kan följande nämnas:

Sörby Förskola, bolagets första tvåvåningsförskola med loftgång i stadsdelen Sörby färdigställdes under året. Förskolan har en stor friyta per barn samt en utemiljö som är variationsrik och anpassad för såväl stora som små barn. Byggnaden är modern med den senaste tekniken för styrning av fastigheten och dess installationer på distans. Byggnaden är rymlig och ytorna per avdelning är ljusa med ett stort dagsljusinsläpp. Byggnaden är preliminärt certifierad för Miljöbyggnad nivå silver.

Stigslund högstadieskola invigdes och färdigställdes med ny matsal och nytt produktionskök, hemkunskap, nya slöjdsalar, idrottshall samt skollokaler. Byggnaderna har en fin utformning och gestaltning i kombination med naturmaterial. Utemiljön håller hög kvalitet och det finns en fantastisk avdelning för fritidsklubben som har integrerad konst i väggarna som gör lokalen extra unik. Skolbyggnaden är även preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Slutligen färdigställdes Valbo Sportcentrum och Valbobadet invigdes under hösten 2019. Det har varit ett flerårigt projekt som inneburit många utmaningar. Sportcentrum är nyrenoverat med nya omklädningsrum med HBTQ-certifiering och nya anpassade lokaler för Sofiedalsskolans idrottsundervisning med lektionssal och danslokal. Det nybyggda badhuset är utrustat med modern badrening i toppklass för både inomhuspool och utomhuspool. Solceller har installerats på taket och utemiljön runt utebadet har fått sig en uppgradering. Vidare har en kulvert byggts mot Valbo



Ishallens kylmaskin för att möjliggöra nyttan med överskottsvärmen.

Under året har Gavlefastigheter Gävle Kommun AB fått två byggnader verifierade som tidigare certifierats enligt Miljöbyggnad nivå silver nämligen Östers Förskola och Kustbevakningen. Bolaget har nu tre certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad som verifierats.

Bolaget har förvärvat fastigheten Alderholmen 21:1, vilken är en kontorsfastighet som ska iordningställas till sektor Velfärd. Bolaget tillträdde fastigheten den 21 augusti 2019.

Gavlefastigheter Gävle Kommun AB har sålt fastigheten Överhärde 63:2 (Gävle flygplats AB) till Gävle kommun. Bolaget har även avyttrat mark avseende Näringen 16:5 som har lösts in av Trafikverket med anledning av ny järnvägsdragning till Gävle Hamn.

Gavlia AB har avyttrat aktierna i Gävle Parkeringsservice till Gävle Stadshus AB.

Organisationsförändringen är i enlighet med uppdrag nummer tre i kommunplanen för år 2019, där Gävle Stadshus AB ges i uppdrag att genomföra en utredning om förutsättningarna för att ombilda Gävle Parkeringsservice till ett bolag direkt under GSAB.

Det tidigare helägda dotterbolaget Gävle Teknikcenter AB har efter beslut på en extra bolagsstämma försatts i frivillig likvidation. Ingen verksamhet har drivits i bolaget. Likvidation har avslutats och bolaget är upplöst.

Förväntad framtida utveckling

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Vi kommer att fortsätta driva bolaget på ett ansvarsfullt och hållbart sätt samt vara en proaktiv aktör som arbetar med hållbarhet ur såväl sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer. Ett naturligt led i vår verksamhet är att integrera de globala målen och de kommunövergripande målen i vår verksamhet.

Ett Gävle som växer kräver fler förskolor, grundskolor, gymnasieskolplatser samt fler fritidsanläggningar. I takt med att en stad växer medför det också ett större slitage på stadens gator, parker och grönytor. Allt detta ställer krav på god strategisk planering samt skötsel och underhållsplaner för alla fastigheter, gator, parker och grönytor. Vi skall verka för långsiktiga investeringar och satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav.

Gavlia-koncernen kommer att ha fortsatt tillväxt under de närmaste åren. Vi kommer att öka takten med att digitalisera vår verksamhet, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och därigenom optimera koncernens bolag. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt kompetens där koncernen följer IT-utvecklingen och efterlever miljökraven är viktigt. En vidareutveckling av beställarkompetensen vad gäller upphandling och inköp är nödvändigt. Vi skall vara kostnadseffektiva och utveckla en kultur av hög inre effektivitet och sparsamhet.

Vi som arbetsplats ska värna och vara stolta över mångfald, behandla alla lika samt skapa stolta medarbetare som efterlever vår värdegrund. Chefs- och ledarskapet ska utvecklas, våra chefer skall våga leda och låta sina medarbetare växa.



Strategiska ambitioner

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag har under 2019 arbetat med balanserad styrning och de mål som beslutats av bolagens styrelse. Dessa mål är sedan kopplade till mätbara indikatorer som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp varje tertiäl. Styrkortet är en del av varje bolags affärsplan.

Gavlia-koncernen har haft fyra övergripande strategiska ambitioner för året 2019.

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

Levereras bland annat genom
Kostnadskontroll
Likviditetsplanering
Investeringsplanering

Måluppfyllelse 2019

Täckningsgrad: 47 %

Mål: 50%

Kassalikviditet: 149 %

Mål: 100%

Räntabilitet på sysselsatt kapital: 1,3 %

Mål: 1,4%

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

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

Måluppfyllelse 2019

Kundservice - svarsgrad inom 30 sekunder: 90 %

Mål: 89 %

Antal kundträffar: 10 st

Mål: 10 st

NKI-Serviceindex: --*

Mål: 78 st

* Undersökningen av NKI-Serviceindex har blivit försenad och resultat väntas först i Q1 2020.



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

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

Måluppfyllelse 2019

Antal förbättringsförslag: 90 st	Mål: 80 st
Energieffektivisering el basår 2009: 54,3 kwh/kvm:	Mål: 56 kwh/kvm
Antal interna revisioner: 5 st	Mål: 5 st
Vakansgrad lokaler: 1,37 %	Mål: 0,8 %

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

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

Svart uppgifter inte klart kopiera in och avvakta siffror från Magnus S.

Måluppfyllelse 2019:

Uppfyllnadsgrad individuell utvecklingsplan: 80,6 %	Mål: 87,5 %
Ledarskap MAU: 90	Mål: 79
Jämställda villkor: 4,5	Mål: 3,7

För år 2020 har styrmodellen förändrats och den utgörs nu av fem kommunövergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt varför Gavlia-koncernens strategiska ambitioner är följande:

Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med kommunens sektorer utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Leverans bland annat genom
Antal tjänster i tjänsteportföljen
Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.
Nöjd Kund Index (NKI)

Mål: 8 st

Mål: 75



Vi ska bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende våra ramavtal och vi upphandlar i enlighet med Gävle kommuns inköspolicy.

Leverans genom bland annat
Antal leverantör/kundträffar

Mål: 20 st

Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för elever och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden.

Leverans bland annat genom
Antal elev- och studentsamarbeten

Mål: 20 st

Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla sabbat med nolltolerans.

Leverans bland annat genom
Skadegörelsekostnad/kvm

Mål: 3,60 kr/kvm

En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.

Leverans bland annat genom
Resultat i medarbetarundersökning (MAU/HME)

Mål: 78

Verka för att våra fastigheter och byggnader klarar framtidens klimat- och miljökrav.

Leverans bland annat genom
Ökad installerad soleffekt
Driftnetto eget ägda fastigheter

Mål: 600 kW

Mål: 390 kr/kvm

Planera och utveckla allaktivitetsplatser inom bolagets fastighetsbestånd och som är hållbara ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.

Leverans bland annat genom
Nöjd Kund Index

Mål: 75

Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan.

Leverans bland annat genom
Minskad elkonsumtion/kvm
Minskad vattenförbrukning

Mål: 50 kWh

Mål: -5% (fr 2019)

Fossilfri fordonsflotta 2020.
Andel fossilfria fordon/totalt antal fordon

Mål: 87%



Risker i verksamheten

Strategiska risker

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

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

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

Operationella risker

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

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

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

Flertalet av Gavlefastigheter Gävle Kommun AB:s fastigheter är uppförda under 50-, 60-, 70- och 80-talen. Detta medför att det under kommande år finns ett underhållsbehov för att upprätthålla fastigheternas funktion.

Finansiella risker

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



Värdeförändring i balansräkningen

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

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under 2019 genomfördes i huvudsak två granskningar på plats hos bolaget. Den första skedde i slutet av januari gällande 2018 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober med fokus på bolagets rutiner.

En lekmannarevision har även genomförts under november 2019.

Känslighetsanalys

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs vakansgrad uppgår till 1,37 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 6 875 kvm.

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

· Vakansgrad	+/- 5,5 mkr
· Räntor (Avser procentenhet)	+/- 19,7 mkr
· Direkta kostnader	+/- 3,7 mkr

Intern kontroll

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

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



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

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

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

Styrelsens arbete

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

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom ekonomi- och finansrapportering samt VD:s informationspunkt. Ordföranden leder och fördelar styrelsearbetet samt ser till att angelägna frågor utöver de fasta punkterna på dagordningen blir behandlade. Till sin hjälp att bereda och fastställa dagordning för styrelsemötena har ordförande ett särskilt beredningsutskott bestående av två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare. Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen, kommunallagen samt den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer genom en instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Antal styrelsemöten under 2019 har varit nio inklusive konstituerande möte.

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

Icke-finansiella upplysningar

Personal - Medarbetarna är Gavlefastigheters Gävle Kommun AB:s viktigaste resurs för att uppnå syftet med bolagets verksamhet samt de av styrelsen fastställda strategiska målen. Bolaget arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats som inspirerar nuvarande medarbetare till insatser samt lockar presumtiva kandidater att söka sig till verksamheten. Bolaget tillämpar Gävle kommuns medarbetarpolicy som främjar en arbetsmiljö med hälsa och jämställda arbetsförhållanden. Medarbetarsamtal och en individuell utvecklingsplan tas fram årligen. Varje individ ska ha möjlighet till inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen. Vidare uppmuntrar bolaget medarbetarna och ger möjlighet till alternativa karriärvägar. Friskvårdsprogram används för att dels öka personalens välbefinnande, hälsa, arbetslust, trivsel och för att minska sjukfrånvaron samt arbetsskador.

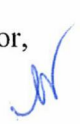


Hyresgäster och hyressättning - Mellan Gavlefastigheter Gävle kommun AB och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. Hyresavtalen följer den politiskt beslutade hyresmodellen som gäller för Gävle kommun och för hyresgäster som tillhör Gävle kommun AB eller dess bolag inom kommunkoncernbolag.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

Under 2019 har Gavlefastigheter Gävle kommun AB arbetat med att räkna om hyrorna i enlighet med hyresmodellen. Hyrorna räknas om vart tredje år och gäller för kommande treårsperiod. Ny hyresperiod är 2020 till och med 2022. Hyresnivån ska motsvara en budgeterad kostnad för det aktuella objektet. Inför omräkning av hyrorna analyseras verkligt kostnadsutfall tidigare år. Vidare räknas hyrorna om utifrån bedömd framtida kostnadsutveckling. Gavlefastigheter har trots ökande kostnader för fjärrvärme, vatten och el under kommande treårsperiod lyckats genomföra en viss sänkning mot 2019 års nivå.

Gavlefastigheter Gävle Kommun AB är i grunden ett förvaltande bolag, där uppdraget är att tillhandahålla kommunen ändamålsenliga attraktiva och prisvärda lokaler för kommunal verksamhet. Relationen med våra kunder är av stor vikt för utvecklingen av vår verksamhet. Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomför årligen en kundundersökning där våra hyresgäster får besvara frågor om hur de upplever bemötande, kvalitet och servicen från bolaget. Engagerade medarbetare och en effektiv administration är viktiga delar i arbetet för att fortsätta ha nöjda kunder och för att ha möjlighet att fortsätta utveckla bolaget och dess verksamheter.

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



Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Gavlia-koncernen visar ett resultat från den löpande verksamheten som är i nivå med förväntningarna och resultatkraven i ägardirektiven. Detta innebär att koncernen sammantaget uppvisa ett resultat efter finansiella poster på 6,3 mkr (5,9 mkr). Totala intäkter för Gavlia-koncernen landade på 686,3 mkr (688,2 mkr).

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 6 mkr (6 mkr). Totala intäkter har ökat med 4 % och utfallet landade på 591,4 mkr (567,3 mkr). I årets resultat ingår en vinst från en fastighetsförsäljning på 1,7 mkr (2,8 mkr). Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 548 mkr (524 mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar motsvarar 165,4 mkr (146,5 mkr) varav nedskrivning av fastigheten Alderholmen 37: ingår med 4 mkr. Ökningen är en följd av den höga investeringstakten. Moderbolagets externa kostnader uppgår till 330,8 mkr (335,9 mkr). Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 13,5 mkr (5,7 mkr). Bolaget har en fortsatt hög investeringstakt samt en hög belåning och drar fördel av det gynnsamma ränteläge. De finansiella kostnaderna för året uppgår till 37,6 mkr (37,4 mkr), Lånevolymen har ökat från 2075 mkr till 2180 mkr.

Gavle Drift & Service AB redovisar ett resultat efter finansiella poster om 2,2 mkr (-0,1 mkr). I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar 1,7 mkr (2,3 mkr). Bolaget uppvisar en omsättningssänkning uppgåendes till drygt 3 % där utfallet blev 203,7 mkr (210,7 mkr), huvuddelen av förändringen beror på föregående års ökade uppdrag till följd av den då snörika vintern att jämföra med årets normalare vinter. Utöver minskad omfattning av vinterväghållning redovisar bolaget ökade intäkter och kostnader från fastighetstjänster gentemot koncernbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB. Bolagets rörelsekostnader uppgår till 201,4 mkr (210,7 mkr) varav entreprenadkostnader och köpta tjänster minskar kraftigast och uppgår till 105,4 mkr (124,3 mkr) som följd av den mildare vintern samt fler eget anställd personal vilket speglas i de ökade personalkostnaderna som uppgår till 59,7 mkr (54,1 mkr). Avskrivningar uppgår till 6,9 mkr (3 mkr) beroende på stort utbyte av bilar i fordonscentraliseringen där de nya bilarna utifrån en längre leasingtid än tidigare hanteras som finansiell leasing.

Under året har Gavlia-koncernen avyttrat aktierna i Gävle Parkeringsservice till Gävle Stadshus AB per den sista april 2019. Gävle Parkeringsservice AB: s resultat efter finansiella poster uppgår till -1,9 mkr som ingår i Gavlia-koncernen årsresultat. Det negativa resultatet beror i huvudsak på att resultatet har belastats med advokat och rättegångskostnader till följd av en förlorad tvist i tingsrätten för skadeståndsanspråk gällande en upphandling för bildemontering samt ökade kostnader för implementering av nytt verksamhetssystem.

Gävle Flygplats AB i likvidation uppvisar en omsättning som uppgår till 0 tkr (0 tkr) resultatet efter finansiella poster uppgår till -7 tkr (9 tkr). Fullmäktige i Gävle kommun har fattat beslut om nedläggning av flygplatsen. Ingen verksamhet bedrivs för närvarande i Gävle Flygplats AB i likvidation. Ägarna beslutade på extra bolagsstämma 2019-06-13 att bolaget omedelbart skall träda i frivillig likvidation. Kallelse efter okända borgenärer har skickats ut och förväntas vara slutförd under första halvåret 2020.

Gavlia-koncernens investeringar uppgick till 485,9 mkr (439,2 mkr). Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s investeringar uppgår till 451,4 mkr (408,6 mkr) varav 438,1 mkr (344 mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter. Gavle Drift och Service AB investeringar uppgår till 34,5 mkr (8,2 mkr). Investeringsnivån har för 2019 i likhet med tidigare år varit hög och utmanar såväl bolaget som marknaden för att nå resultat. Bland de större pågående projekten kan nämnas Solängsskolan, Almgården, Klockstapeln samt Nynäs skola. Större avslutade samt överlämnade projekt till förvaltning är Sörbygårdens Förskola, Tallbacken skola etapp 2, delar av Solängsskolan, Stigslundsskolans högstadium, Skogsmursskolan, Lindens dagcenter, Lilla Bönan kök, Ludvigsbergsskolan Tak och Ventilation, Valbo Sportcentrum samt Sofiedal kök och matsal.

Hållbarhetsredovisning

Affärsmodell

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

Gavlia är varje dag med och utvecklar morgondagens upplevelse av staden. Tillsammans sköter bolagen nästan allt du ser i Gävle stad. Gavlia-koncernen tar hand om de kommunala fastigheterna såsom förskolor, skolor, idrottsanläggningar, sköter om Gävles parker och gator och ser till att staden är trygg och snygg samt innehar kommunens centrala fordonsansvar. Som kommunala bolag drivs Gavlia-koncernen inte av intresse för ekonomisk vinst. Vinsten ligger i samhällsnyttan där värdet är för Gävles bästa. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen som arbetar gemensamt för att bidra till en hållbar stad.

Miljö

Under 2019 hade Gavlia-koncernen 14 miljö- och energimål. En del mål baseras på bolagens prioriterade betydande miljöaspekter och återfinns i Gavlias miljöprogram som är beslutat av Gavlefastigheters styrelse. Vissa mål är beslutade av Kommunfullmäktige i Gävle kommun AB och återfinns i det miljöstrategiska programmet. Under 2019 klarade Gavlia-koncernen sju av 14 mål.

1. Elanvändning

Elanvändningen inom koncernen ska minska med 20 % till år 2020 jämfört med 2009.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheters elanvändning har minskat med 20,4 % 2019 jämfört med 2009.

2. Värmeanvändning

Användningen av värme ska minska med 10 % till år 2020 jämfört med 2009.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheters värmeanvändning har minskat med 17,4 % 2019 jämfört med 2009.

3. Fossilfri energi

Energianvändningen i fastigheterna och anläggningarna ska vara fossilfri år 2016.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheter köper certifierat fossilfri el och förnybar fjärrvärme och bidrar på så vis till att målet är uppnått.

4. Lokalproducerad förnybar energi

Installerad effekt för produktion av småskalig sol-el ska uppgå i 600 kW inom Gavlia-koncernen år 2020.

Status: Pågående

Resultat: Gavlefastigheter har solceller motsvarande 426 kW år 2019. Ytterligare 40 kWp är avropade men beräknas slutföras under första kvartalet år 2020.

5. Energi i projekt

Till år 2021 ska 100 % av Gavlefastigheters byggprojekt följa energiplanens "Energiprocess" och i 100 % av de större ombyggnadsprojekten ska projektspecifika energimål dokumenteras och följas upp.

Status: Pågående

Resultat: Energikrav i byggprojekten dokumenteras. Dock behöver rutinen förtydligas och en definition av större ombyggnadsprojekt saknas. En insats behöver göras för att ta fram mätetal och en plan för att säkerställa att uppföljning sker.

6. Mätning vatten

100 % av vattenmätarna i Gavlia-koncernens eget ägda fastigheter ska vara automatiskt avlästa år 2021.

Status: Uppfyllt

Resultat: 100 % av vattenmätarna mäts av automatiskt. Under 2019 skedde ett utbyte av konsoler och automatisering av avläsning.

7. Miljöbyggnad i projekt

Nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Status: Uppfyllt

Resultat: Gavlefastigheter hade under 2019 åtta byggprojekt som var i pågående ansökan eller preliminärt certifierade enligt miljöbyggnad Silver. Östers förskola blev under 2019 verifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

8. Byggvarubedömningen

I alla byggprojekt ska Byggvarubedömningen användas som loggbok och som verktyg för att välja bra byggmaterial ur miljö- och hälsosynpunkt.

Status: Uppfyllt

Resultat: I alla nya byggprojekt används byggvarubedömningen som loggbok och för att välja byggmaterial.

9. Avfallsplaner i byggprojekt

Avfallsplaner ska tas fram och följas i alla byggprojekt för att stimulera effektiv resursanvändning.

Status: Utfall saknas

Resultat: En insats behöver göras för att säkerställa att avfallsplaner tas fram.



10. Minska resor*

Resor, transporter och användning av drivmedel som våra verksamheter genererar ska minska.

Status: Pågående

Resultat: För år 2019 saknas statistik för körda kilometer. Enligt genomförd resvaneundersökning uppskattas 79 % av Gavlia-koncernens resor i tjänsten ske med bil under 2019. Det visar en indikation om att andelen resor med bil i tjänsten har ökat sedan 2018 då andelen var 76 %.

11. Öka cykel*

Antalet resor med cykel i Gävle kommun ska fördubblas fram till år 2025.

Status: Pågående

Resultat: Inom Gavlia-koncernen uppskattas 10 % av resorna i tjänsten ske med cykel enligt resvaneundersökning.

12. Kollektivtrafik*

Antalet resor med kollektivtrafiken i Gävle kommun ska år 2025 ha ökat till 15 miljoner per år.

Status: Uppfylls

Resultat: Inom Gavlia-koncernen är tåg alltid första val i samband med tjänsteresa.

13. Fossilfria resor*

Gävle kommunkoncerns resor och transporter ska vara fossilfria år 2020.

Status: Pågående

Resultat: Gavle Drift & Service ansvarar för kommunkoncernens fordon. 86 % av dessa fordon kan vid årsskiftet 2019/2020 drivas med förnybara drivmedel, dock tankas i dagsläget inte alla fordon fossilfritt. Inom Gavlia-koncernen kan 98 % av fordonen tankas förnybart.

14. Upphandling*

Produkter och tjänster som upphandlas av Gävle kommunkoncern ska vara miljömässigt hållbara.

Status: Pågående

Resultat: Gavlia-koncernen ställer miljökrav i upphandlingar men ett fortsatt utvecklingsarbete krävs för att nå målet.

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

Energianvändning

Sen 2009 har både el- och värmeanvändningen minskat. Målet är att minska elanvändningen till 54,6 kWh/m² år 2020. 2019 var elanvändningen 54,3 kWh/m². Målet har alltså uppnåtts.

Användningen av värme ska minska till 113,5 kWh/m² år 2020. År 2019 var värmeanvändningen 104,1 kWh/m² och därmed har målet uppnåtts.

Under år 2019 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Under året har ett systematiskt arbete med energiuppföljning och optimering pågått. Vid flertalet fastigheter har det genomförts belysningsbyten och i några fastigheter har fläktbyten gjorts. Under året har också olika tekniska installationer genomförts i flertalet fastigheter som ska leda till bättre energieffektivitet. Bland annat i syfte att kunna styra och reglera inomhustemperaturer digitalt. I större ombyggnadsprojekt har energisimuleringar utförts och energikrav ställts. Under 2019 installerade Gavlefastigheter solceller på Valbobadet och Skogsmursskolan.

W

Byggvarubedömningen

Alla byggprojekt i Gavlefastigheters regi ska använda sig av Byggvarubedömningen som loggbok för byggvaror och produkter. Under 2019 har en ny rutin för förvaltningsskedet tagits fram. Syftet med rutinen är att använda Byggvarubedömningen för att välja och logga produkter även i förvaltningsskedet. Denna rutin gäller för de byggnader som är certifierade enligt Miljöbyggnad. Under år 2020 kommer rutinen att testas, utvärderas och vid behov justeras.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad säkerställer att en mängd olika indikatorer uppfylls inom energianvändning, inneklimat och materialval. Genom att bygga enligt Miljöbyggnad Silver ser Gavlefastigheter till att verksamheterna har ett bra inomhusklimat. Certifieringen blir en kvalitetssäkring på att Gavlefastigheter bygger så hållbara och miljövänliga hus som möjligt inför framtiden.

Under 2019 har en genomarbetning gjorts av byggprocesserna kopplat till miljöbyggnad. Detta arbete ledde till en utveckling av Projekteringskrav Miljö där rutinen uppdaterades och en processkarta togs fram. I detta arbete har det även tagits fram en betygsmatrismall som gäller som grund i alla projekt. Mallen har tagits fram utifrån flera faktorer bland annat viktiga frågor ur fastighetsägarperspektiv och utifrån mål i verksamheten för att slutligen uppfylla kraven för att certifiera enligt nivå silver.

Kemikaliearbete

Under 2019 har Gavle Drift & Service implementerat ett kemikaliehanteringssystem, iChemistry. Under året har också rutiner för användning av kemiska produkter och för ett systematiskt kemikaliearbete tagits fram. Under året har bolagets kemikalier inventerats, flera produkter riskbedömts och sex produkter har byts ut till produkter som är hälsosammare och mindre skadliga för miljön. Bolagets berörda avdelningar har informerats om medarbetarnas ansvar vid användning av kemisk produkt, riktlinjer för inköp av kemiska produkter och arbetar med iChemistrys app. Kemikaliearbetet fortsätter att utvecklas under nästa år.

Möbelpool

Gavle Drift & Service ansvarar för att tillhandahålla en möbelpool för Gävle kommunkoncern. Hos Möbelpoolen kan kommunens verksamheter hämta och lämna begagnade möbler. Syftet med Möbelpoolen är att bidra till alla tre dimensioner av hållbar utveckling, ekonomisk, miljömässig och social. Med Möbelpoolen kan Gävle kommunkoncern minska kostnaderna för möbler och minska kommunkoncernens miljöpåverkan genom att möjliggöra återbruk, men också skapa en god sysselsättning för personer med särskilda behov (Se mer under social hållbarhet).

Social hållbarhet

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



Nolla Sabbet

Gavlefastigheter har en nollvision mot skadegörelse, ett arbete som går under namnet Nolla Sabbet. Vi har sedan 2009 framgångsrikt arbetat för att minska skadegörelsen på Gävles skolor. Detta genom att få en relation till eleverna, informera om vad skadegörelse innebär och vad vi kan göra istället. Nolla Sabbet ger föreläsningar av attitydpåverkande karaktär och arbetar för att få ambassadörer i skolorna. Tillsammans med de unga i Gävle vill vi skapa trygga och snygga skolor där eleverna kan trivas och må bra.

Under 2019 genomfördes ett event som arrangerades i samarbete med Gävle Teaterförening. Totalt bjöds cirka 700 elever in till Gävle Teater för att lyssna till en inspirerande föreläsning med Albin Jonsén samt underhållas med show från Imenella. Eventet blev mycket lyckat med god respons från såväl lärare som elever.

Servicegrupper

Gavle Drift & Service erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten AME arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Vi har idag 21 medarbetare i tre servicegrupper som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten, arbetet kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För alla är det hela mycket lyckat och uppskattat i vår egen verksamhet och hos våra kunder. Flera av medarbetarna har utvecklats mycket både i sitt arbete och i sin egna personliga utveckling.

Möbelpoolen

Möbelpoolen drivs idag i samarbete med EDV, Enheten för Daglig Verksamhet. EDV erbjuder sysselsättning enligt Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (LSS) §9:10 personkrets 1 och 2. Under 2019 har arbetet med möbelpoolen handlat mycket om utredningsarbete för att skapa en bild av hur möbelpoolen kan utveckla både en bra organisation och en bra produkt för kunden. Stort fokus har varit att få till ett beslut gällande om och hur möbelpoolen och dess verksamhet ska utvecklas och finansieras över tid. Efter en del arbete kom ett positivt beslut hösten 2019 vilket gav möjlighet att arbeta vidare med följande frågor:

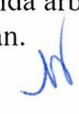
- Uppstart av upphandling av ny webbportalslösning för möbelpoolen.
- Förenklade kontaktvägar in till möbelpoolen (beställningsformulär, hemsida mm).
- Fortsatt arbete kring fastställande av möbelpolicyn.
- Uppstart gällande en film om möbelpoolen.
- Information och reklam om möbelpoolen på Ankaret.
- Utveckling av fastighetsnära tjänster kopplat till möbelpoolen.

Möbelpoolens nya webbportal planerar att lanseras under första kvartalet 2020.

Elev- och studentsamarbeten

Trossen

Trossen är ett långsiktigt koncept för samverkan mellan skola och arbetsliv inom privat och offentlig sektor där företag och organisationer följer en fadderklass under hela deras högstadietid. Trossen bidrar till samverkan och ger elever kunskap och motivation inför framtida arbetslivet. Gavlefastigheter blev under 2019 tilldelad en fadderklass i 7:an på Sofiedalskolan.



Praktisk arbetslivsorientering

Gavlia-koncernen tar emot PRAO-elever från grundskolan. Eleverna får under handledning testa på hur det är att arbeta hos koncernen och på så vis få en inblick i arbetslivet. Förhoppningsvis hjälper det eleverna med beslut i kommande studie- och yrkesval.

Tekniksprånget

Tekniksprånget är ett praktikprogram för personer under 21 år med behörig att söka en ingenjörsutbildning. Under en fyra månaders heltidstjänst tar Gavlefastigheter emot en praktikant som under handledning får prova på att arbeta som ingenjör. Gavlefastigheter gör detta som en del i att stärka framtida kompetensförsörjning och för att locka fler till branschen.

Samarbete med Högskola

Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via exempelvis doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2019 har Gavlefastigheter haft två doktorander från Högskolan i Gävle som bland annat genomfört energiberäkningar i byggprojekt och undersökt hur bolaget kan använda verktyget livscykelanalys för att kunna göra hållbara materialval i byggprojekten.

Personalrelaterade frågor

Gavlia-koncernen arbetar tillsammans för Gävles bästa. Kompetens inom bolagen behöver ständigt förbättras för att kunna leverera och leva upp till Gavlia-koncernens uppdrag. Gavlia ska vara en attraktiva arbetsgivare och det är därför av stor vikt att bolagen upplevs som ansvarstagande och stimulerande.

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

Friskvårdsbidrag och förmånscyklar

Under 2019 var nyttjandegraden av friskvårdsbidraget, helt eller delvis, på Gavlefastigheter 81,50 % och Gavle Drift & Service 73,78 %. Bidraget användes mestadels till styrke- och konditionsträning samt massage och andra behandlingar.

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

Individuella utvecklingsplaner

Ett av målen i det balanserade styrkortet under medarbetarperspektivet är engagerade och ansvarstagande medarbetare. Rätt kompetens är en avgörande faktor för detta och medarbetarnas kompetensutveckling har hög prioritet inom koncernen. Uppfyllnadsgraden av de individuella utvecklingsplanerna följs därför upp och för året är 82,6 % uppfyllda.



Hälsoprofil

Hälsoprofilbedömning genomförs i syfte att få ett övergripande nuläge av hälsoläget inom koncernen och att på individnivå motivera till en hälsosam livsstil. Arbetsgivaren ser denna satsning som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet som ger underlag till det strategiska hälsoarbetet. Hälsoprofilbedömning är också ett sätt för arbetsgivaren att utvärdera hälsoinsatser. Under 2019 erbjöds alla medarbetare inom Gavlia-koncernen att genomföra en hälsoprofilbedömning.

Respekt för mänskliga rättigheter

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

Värdegrundsarbete

Gavlia-koncernen arbetar för att vara en verksamhet fri från diskriminering där alla medarbetare och kunder behandlas likvärdigt och med respekt. Det är också av stor vikt att våra lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. Alla bolag inom Gavlia-koncernen är HBTQ-certifierade. I samband med detta har en koncerngemensam värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2019 har värdegrundsgruppen tagit fram arbetsmaterial kopplat till värdegrunden för att ge förutsättningar att arbeta med värdegrunden i vardagen och på APT eller liknande.

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

Motverkande av korruption

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

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

Riskregister

Miljö

Förändrat klimat och extrema väderhändelser

Konsekvens: Värmeböljor, Översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan, projekteringsanvisningar, Miljöbyggnad.

Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader

Konsekvens: Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhusmiljö.

Hantering och kommentar: Projekteringsanvisningar, underhållsplaner, inventeringar och åtgärdsplaner. Markundersökningar vid behov.

Kemiska ämnen byggs in i byggnader

Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.

Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt.

Kemikalieolycka i byggnader

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

Hantering och kommentar: Rutin för kemikaliehantering, arbetsmiljöronder med tema kemikalier.

Brand

Konsekvens: Släckvatten sprider föroreningar till miljön. Medarbetare och hyresgäster kan skadas. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Stötta verksamheternas SBA-arbete. Projekteringskrav utifrån brand och säkerhet.

Driftstörningar, eftersatt underhåll

Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.

Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

Oförutsedda samhällshändelser

Konsekvens: Viktiga samhällsfunktioner kan slås ut såsom el-, värme- och vattenförsörjning.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan.

Sociala förhållanden

Skadegörelse

Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: "Nolla Sabbet".

Olycksfall med barn eller annan hyresgäst

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: Kontinuerlig dialog med hyresgäst angående förebyggande anpassningar, avvikelshantering.

Personal

Kompetensförsörjning

Konsekvens: Långvarig stress på grund av för låg bemanning. Skada av arbetsgivarvarumärket. Beroende av servicegrupper.

Hantering och kommentar: Rekryteringsprocess och val av kanaler. Anställningsvillkor och förmåner. Kartlägga grundbemanning.

Olycksfall

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud. 

Hot & våld

Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

Ensamarbete

Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och Tillbud.

Samlokalisering av kontor och tung verksamhet

Konsekvens: Arbetsmiljöperspektiv, brist på tydliga riktlinjer för säkerhet.

Hantering och kommentar: Intern kommunikation och styrda flöden.

Mänskliga rättigheter

Fastigheterna är inte anpassade till alla

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: HBTQ-handlingsplan, projekteringsanvisningar.

Arbetsmiljön är inte jämställd

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM.

Korruption

Mutor, jävsituation, lagbrott

Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.

Hantering och kommentar: Riktlinjer för mutor och beskattningar, värderingsarbete, anmälan om bisysslor.

Kartellbildning, maktmissbruk

Konsekvens: Ökad kostnad.

Hantering och kommentar: Revisioner, transparens.



Flerårsjämförelse

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Koncernen</u>						
Totala intäkter	tkr	686 309	688 215	628 925	706 936	609 785
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 337	5 857	13 194	25 539	10 210
Balansomslutning	tkr	3 653 532	3 402 396	3 237 584	2 916 022	2 628 100
Antal anställda	st	171	174	163	149	144
Kassalikviditet 1)	%	166	71	144	113	67
Soliditet	%	33,5	27,2	28,6	24,8	19,3
Avkastning på totalt kapital	%	1,2	1,3	1,6	2,2	2,6
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%					12,4
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	1,4	0,4	0,5	1,4	0,6

1) Outnyttjad kreditlimit 2019 uppgår till 550 mkr (165 mkr) av totalt beviljad kredit om 550 mkr (305 mkr).

<u>Moderbolaget</u>						
Totala intäkter	tkr	591 483	567 353	526 306	527 080	500 623
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 980	6 029	2 072	28 549	5 315
Balansomslutning	tkr	3 586 308	3 295 862	3 038 689	2 780 429	2 619 121
Antal anställda	st	59	57	54	67	65
Kassalikviditet 2)	%	148	62	171	85	42
Direktavkastning	%	7,0	6,9	6,3	7,7	8,6
Soliditet	%	33,4	27,4	29,6	25,6	18,9
Avkastning på totalt kapital	%	1,2	1,3	1,3	2,5	2,4
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%					12,4
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	1,4	0,4	0,5	1,4	0,6

2) Outnyttjad kreditlimit 2019 uppgår till 500 mkr (124 mkr) av totalt beviljad kredit om 500 mkr (200 mkr).

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

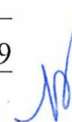
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	968 379 685
Årets resultat	-16 007 396
kronor	<u>952 372 289</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

	<u>952 372 289</u>
kronor	<u>952 372 289</u>



Resultaträkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	2, 3, 4	675 999	677 618	584 793	560 936
Aktiverat arbete för egen räkning	2	4 963	3 645	4 963	3 645
Övriga rörelseintäkter	2	5 347	6 953	1 727	2 772
		<u>686 309</u>	<u>688 216</u>	<u>591 483</u>	<u>567 353</u>
Rörelsens kostnader					
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-105 366	-124 348	0	0
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-250 121	-267 619	-330 824	-335 901
Personalkostnader	6	-100 143	-96 043	-38 163	-35 757
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 086	-150 839	-165 396	-146 571
Övriga rörelsekostnader	7	-13 575	-5 867	-13 521	-5 690
		<u>-642 291</u>	<u>-644 716</u>	<u>-547 904</u>	<u>-523 919</u>
Summa rörelsens kostnader		-642 291	-644 716	-547 904	-523 919
Rörelseresultat		44 018	43 500	43 579	43 434
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	231	1	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 683	-37 872	-37 600	-37 620
		<u>-37 682</u>	<u>-37 641</u>	<u>-37 599</u>	<u>-37 405</u>
Summa resultat från finansiella poster		-37 682	-37 641	-37 599	-37 405
Resultat efter finansiella poster		6 336	5 859	5 980	6 029
Bokslutsdispositioner	8	0	0	-15 000	-13 850
Skatt på årets resultat	9	-10 512	-5 754	-6 987	-4 649
		<u>-4 176</u>	<u>105</u>	<u>-16 007</u>	<u>-12 470</u>
Årets resultat		-4 176	105	-16 007	-12 470
Hänförligt till Moderföretagets ägare					
		-4 175	107	0	0

M

Balansräkning		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella					
anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	37 552	101 978	37 552	39 120
Förvaltningsfastigheter	11	2 952 300	2 718 028	2 952 300	2 718 028
Investeringar i annans fastighet	12	3 096	3 410	3 096	3 410
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	41 818	17 541	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	14	162 053	133 448	161 604	132 479
Pågående nyanläggningar	15	342 178	340 349	342 178	339 834
		3 538 997	3 314 754	3 496 730	3 232 871
Finansiella					
anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	11 100	11 100
Andelar i bostadsrättsföreningar	17	473	473	473	473
Uppskjutna skattefordringar	18	0	0	2 639	4 471
Andra långfristiga fordringar	19	1 186	1 800	1 186	1 800
		1 659	2 273	15 398	17 844
Summa					
anläggningstillgångar		3 540 656	3 317 027	3 512 128	3 250 715
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		4 326	3 579	2 021	1 116
		4 326	3 579	2 021	1 116

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		3 168	3 874	2 810	1 535
Fordringar hos Gävle kommun	4	34 258	36 905	5 647	3 410
Koncernkonto Gävle kommun	4	48 409	0	42 848	0
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0	2 943	3 383
Aktuella skattefordringar		2 627	215	1 255	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 006	21 940	1 929	18 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18 081	18 802	14 727	17 542
		<u>108 549</u>	<u>81 736</u>	<u>72 159</u>	<u>44 031</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>0</u>	<u>54</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>112 875</u>	<u>85 369</u>	<u>74 180</u>	<u>45 147</u>
Summa tillgångar		<u>3 653 531</u>	<u>3 402 396</u>	<u>3 586 308</u>	<u>3 295 862</u>

Eget kapital och skulder

Eget Kapital	21				
Aktiekapital		140 000	140 000	0	0
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 000	795 000	0	0
Annat eget kapital inkl årets resultat		-11 825	-7 650	0	0
<u>Bundet eget kapital</u>					
Aktiekapital (280 000 aktier)		0	0	140 000	140 000
Reservfond		0	0	5 373	5 373
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>145 373</u>	<u>145 373</u>

Handwritten signature

Balansräkning		Koncernen		Moderbolaget		
		Not	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fritt eget kapital						
Balanserad resultat			0	0	968 380	680 850
Årets resultat			0	0	-16 007	-12 470
			—	—		
			0	0	952 373	668 380
Summa eget kapital			1 223 175	927 350	1 097 746	813 753
Obeskattade reserver	22		0	0	129 140	114 140
			—	—		
Avsättningar						
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		23	1 543	1 929	1 543	1 605
Uppskjutna skatter		18	25 839	20 958	0	0
Övriga avsättningar			686	686	0	0
Summa avsättningar			28 068	23 573	1 543	1 605
Långfristiga skulder						
Övriga skulder till kreditinstitut			34 457	11 403	0	0
Skulder till Gävle kommun		4, 24	1 972 476	2 090 623	1 972 476	2 075 438
Skulder till koncernföretag		4	0	0	0	18 230
Summa långfristiga skulder			2 006 933	2 102 026	1 972 476	2 093 668
Kortfristiga skulder						
Leverantörsskulder			77 090	78 646	60 743	65 207
Skulder till Gävle kommun		4, 24	297 369	99 998	295 705	98 048
Checkräkningskredit		4, 24	0	139 609	0	75 539
Skulder till koncernbolag		4	0	0	16 966	18 870
Aktuella skatteskulder			0	0	0	898
Övriga kortfristiga skulder			9 358	11 702	5 973	6 319

Handwritten signature

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>11 539</u>	<u>19 492</u>	<u>6 016</u>	<u>7 815</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>395 356</u>	<u>349 447</u>	<u>385 403</u>	<u>272 696</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 653 532</u>	<u>3 402 396</u>	<u>3 586 308</u>	<u>3 295 862</u>

Handwritten signature