Gavle fastigheter

Årsredovisning 2008

© Gavlefastigheter Gävle kommun AB, 2009
Produktion: Baringo reklam & kommunikation i samarbete med Gavlefastigheter
Foto: Gavlefastigheter, karl albin, m fl
Tryck: Sandvikens Tryckeri

Innehåll

VD HAR ORDET	SID 5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	SID 7
- Flerårsjämförelse	SID 14
- Resultaträkning	SID 14
- Balansräkning	SID 15
- Kassaflödesanalys	SID 17
- Noter	SID 18
MEDBORGAR- OCH BRUKARPERSPEKTIV	SID 23
MEDARBETARPERSPEKTIV	SID 24
- Omorganisation	SID 27
EKONOMIPERSPEKTIV	SID 28
LIVSMILJÖ/HÅLLBARHETSPERSPEKTIV	SID 31
- EPC	SID 32
UTVECKLINGS- OCH TILLVÄXTPERSPEKTIV	SID 35

2008 VAR PÅ *många sätt ett fantastiskt år. Jag känner mig väldigt stolt över att tillsammans med mina medarbetare ha fått vara med och skapa detta bolag. På bara två år har vi nått stora framgångar: Våra hyresgäster uppfattar oss och våra fastigheter positivt, medarbetarna trivs och 2008 visar ett mycket positivt ekonomiskt resultat.*

För att nå resultat inom alla våra målområden krävs det att varje medarbetare anstränger sig för att göra det där lilla extra, det som faktiskt kan göra dagen lite bättre för någon annan. Det kan vara en hyresgäst som ringer och är upprörd, men möts av en trevlig röst och får problemet löst samma morgon. Det kan vara den som har haft en tung morgon hemma, men som möts av en glad kollega som frågar hur han eller hon mår. Det kan vara förskoleläraren som plötsligt ser att det har rensats i rabatten som tidigare vuxit igen.

Vi har så många olika arbetsuppgifter inom bolaget som ska lösas och det blir ständigt nya krav, förväntningar och mål som ska uppfyllas, men det gäller att vi för den skull inte glömmer allt bra som har gjorts under året!

2008 lade vi på Gavlefastigheter tillsammans grunden för framtiden med en ny organisation; en grund som alla har haft möjlighet att påverka och som vi nu kan bygga vidare på. Våra hyresgäster tycker att vi som bolag har förbättrat oss rejält. Bland annat tycker de att det är renare, snyggare och tryggare kring våra skolor.

Hyresgästerna upplever också att våra lokaler har blivit mycket mer prisvärda än tidigare. Dessutom har vårt medarbetarindex ökat och trots en hög arbetsbelastning ökar arbetstillfredsställelsen. Resultatet för året hamnade på + 39,3 miljoner, före bokslutsdispositioner och skatt, trots ökade kostnader inom flera områden.

2008 innebar också en mycket positiv utveckling av det högskolenära Teknikparksområdet. Dels sålde vi ett antal mindre fastigheter i det vackra området kring Stora Vall till en fastighetsägare som med kraft förädlar beståndet, dels påbörjade vi den fjärde etappen av fastigheten Uppfinnaren som kommer att stå klar med ytterligare 3000 kvm kontorsyta i juni 2009.

Vi läser nu om finanskris och lågkonjunktur. Givetvis kommer det att drabba Gavlefastigheter genom vakanser framöver, men vi ska också komma ihåg att lägre räntor, minskad energiförbrukning genom vårt EPC-projekt och lägre kostnader på entreprenadsidan får en positiv effekt.

Vi kommer dessutom säkert att möta nya utmaningar som vi inte ens kan tänka oss idag. Trots ovisshet och finansiell oro känner jag mig säker på att med den samlade kompetensen i bolaget, varje individs yrkeskunskaper, goda idéer och stora engagemang för sitt arbete, så kommer Gavlefastigheter att kunna göra ett mycket bra 2009!

Cathrine Holgersson

DRAGONEN

Verksamhet och ägardirektiv

GAVLEFASTIGHETER GÄVLE KOMMUN AB är ett kommunägt bolag som ingår i koncernen Gävle Stadshus AB.

Gavlefastigheters uppdrag är att inom ramen för den kommunala kompetensen på ett konkurrensneutralt sätt och genom aktiv fastighetsförvaltning, underlätta och medverka till ny- och ometableringar av små och medelstora företag. Syftet är att stimulera företagsamheten i Gävle kommun.

Bolaget ska också erbjuda ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Gavlefastigheter ska även ha en aktiv roll i uppbyggnaden av det högskolenära utvecklingsområdet Teknikparken.

Gavlefastigheter arbetar med balanserad styrning och mål som beslutas av bolagets styrelse. Dessa mål är kopplade till mätbara styrtal som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp i bolaget tre gånger per år.

Gavlefastigheters fastighetsbestånd tiodubblades ytmässigt efter att kommunfullmäktige i slutet av 2006 beslutade om en förändrad struktur och organisation för ägande och förvaltning av kommunens samlade bestånd. Beslutet togs efter utredningen ”Fastighetsstrategi för tillväxt”.

Från och med den första januari 2007 fick därmed bolaget, vid sidan av det tidigare ägardirektivet, även ett uppdrag att ansvara för att förvalta, underhålla och utveckla merparten av kommunens verksamhetslokaler. Ägardirektiven är fastställda av styrelsen i Gävle Stadshus AB.

Ägarförhållanden

Gavlefastigheter Gävle kommun AB är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB som i sin tur är helägt dotterbolag till Gävle kommun.

Väsentliga händelser under året

FÖR VERKSAMHETSÅRET 2008 uppvisar bolaget ett mycket starkt resultat. Före bokslutsdispositioner är resultatet 39,3 mnkr. Bolaget har genom detta resultat blivit finansiellt starkare, vilket är viktigt med tanke på rådande lågkonjunktur.

Ett antal försäljningar genomfördes under året. Totalt såldes fastigheter för 46 mnkr. Det skapar ett utrymme för att ytterligare satsa på energieffektiviseringar som på sikt håller nere driftskostnader och omgående minskar fastigheternas negativa miljöpåverkan.

I början av året förvärvades fastigheter till ett värde av 144 mnkr från kommunen och AB Gavlegårdarna.

Större investeringar som genomfördes under året är första etappen i energisparprojektet EPC och byggnationer av Lindbacka förskola, Lergökens förskola, Hemstagården och Norrtullsskolan. Under 2008 påbörjades även ombyggnationen av Stora Sätraskolan och fjärde byggetappen av fastigheten Uppfinnaren. Dessa projekt fortgår under 2009.

Den milda vintern var gynnsam för värme- och elkostnaderna i våra fastigheter.

2008 var ett år som till stor del präglades av bolagets omorganisation. Resultatet blev fyra enheter: Byggenheten, Driftenheten, Fastighetsenheten och den Administrativa enheten. Denna omorganisation krävdes för att skapa en tydlig plattform att utveckla organisationen utifrån.

Drygt hälften av Gavlefastigheters fastighetsbestånd är idag skolor och förskolor. Stora omstruktureringar sker inom skolan. Detta ledde under 2008 till att Barn- och Ungdomsförvaltningen sa upp hyresavtalen på ett antal skolor. Enligt ett beslut i kommunfullmäktige har Barn- och Ungdomsförvaltningen rätt att frångå internprismodellen. Det innebär att de kan lämna skolor med omedelbar hyresbefrielse. Detta är en stor utmaning då Gavlefastigheter inte har någon täckning för denna typ av uppgörelser.

Händelser efter balansdag

GAVLEFASTIGHETER SÅLDE I BÖRJAN av februari Tranmursskolan. Fastigheten kommer att byggas om och anpassas till ny verksamhet. Inriktningen är inte bestämd. Utbildning, konceptboende för seniorer eller demensboende är tänkbara alternativ.

Förväntningar på bolagets framtida utveckling

GAVLEFASTIGHETER STÅR INFÖR flera utmaningar de kommande åren. Hyresgästerna har stora förväntningar på nya investeringar. Ett antal fastigheter är 40-50 år gamla och behovet av underhåll och nyinvesteringar är fortfarande stort. I rådande lågkonjunktur, med fallande byggpriser, vore det önskvärt att öka investeringstakten.

Trots den strukturförändring som sker inom den kommunala skolan, där lokaler blir tomma, är vi övertygade om att det finns alternativa användningsområden för lokalerna.

Arbetet med att skapa energieffektiva fastigheter är mycket positivt både för bolaget och för gävlebornas framtid. Detta arbete påbörjades målinriktat under 2008 och kommer att pågå intensivt de närmaste två åren. Satsningen leder till minskade driftskostnader för fastigheterna samtidigt som invånarna i Gävle, genom en rejäl minskning av koloxidutsläppen, får en bättre livsmiljö. Totalt är investeringen i energiprojektet 130 mnkr på drygt tre år.

Trots den svåra ekonomiska situationen i världen ser vi positivt på utvecklingen inom Teknikparksområdet. Området kan växa ytterligare utifrån ett utvidgat samarbete med näringsliv, högskola, kommunkoncernen samt andra presumtiva intressenter.

Bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiella risker - Gävle kommuns finanspolicy tillämpas. Enligt finanspolicyn kan ett företag i kommunkoncernen aldrig tvångslikvideras eller försättas i konkurs. Kommunkoncernens samlade kreditvärdighet utnyttjas för att åstadkomma lägsta möjliga finansieringskostnad.

Underhållsrisker - Många fastigheter som togs över från kommunen har eftersatt underhåll. Flera skolor är uppförda på 50-och 60-talet och det uppdämda behovet kommer att kräva stora underhållsåtgärder.

Försäkringsrisk - Gavlefastigheter är försäkrat i Svenska Kommun Försäkrings AB.

Marknadsrisk - Risken för ökade vakanser är stor på grund av friskolornas etablering. Gavlefastigheter bedömer ändå inte läget som kritiskt. Dagens vakansgrad är mycket låg och de skolor som kommer att bli tomma har redan intressenter. Lågkonjunkturen kan leda till företagskonkurser och därigenom ge vakanser i det kommersiella beståndet.

Känslighetsanalys

• Vakansgrad kommersiella fastigheter	1% + / -0,3 mnkr
• Vakansgrad verksamhetslokaler	1% + / -3,5 mnkr
• Räntor	1% + / -13,6 mnkr
• Direkta kostnader	1% + / -2,6 mnkr

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.		2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	tkr	397 126	318 385	25 906	25 198	25 864
Resultat efter finansiella poster	tkr	39 279	1 763	162	162	-2 407
Balansomslutning	tkr	1 694 116	1 478 440	276 352	262 234	238 550
Antal anställda	st	54	54	6	6	6
Balanslikviditet 1)	%	20	28	21	75	58
Direktavkastning	%	8,9	5,0	5,3	5,4	5,3
Soliditet	%	9,0	9,8	6,1	8,1	10,5
Avkastning på totalt kapital	%	6,2	3.0	3,0	3,0	3,3
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%	0,8	1,6	2,0	1,8	1,0
Vakansgrad, verksamhetslokaler	%	1,8	0,8			

1) Outnyttjad kreditlimit 2008 uppgår till 38,8 mnkr

Resultaträkning	Not	2008	2007
Nettoomsättning	1	380 428	318 385
Realisationsresultat på försålda anl tillg		16 698	0
Summa intäkter		**397 126**	**318 385**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-228 981	-227 598
Personalkostnader	2	-29 283	-25 032
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 012	-27 738
Övriga rörelsekostnader		-1 344	0
Summa rörelsens kostnader		**-299 620**	**-280 368**
Rörelseresultat		**97 506**	**38 017**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 051	5 893
Räntekostnader		-65 278	-42 147
Summa resultat från finansiella investeringar		**-58 227**	**-36 254**
Resultat efter finansiella poster		**39 279**	**1 763**
Skatt på årets resultat		-7 770	-5 279
Årets resultat		**31 509**	**-3 516**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter, inkl mark och markanläggningar	3	1 488 647	1 303 481
Inventarier, verktyg och installationer	4	4 283	4 689
Pågående nyanläggningar	5	67 824	2 707
Summa intäkter		**1 560 754**	**1 310 877**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos moderföretag		98 500	130 000
Andra långfristiga fordringar		2 716	13 821
		101 216	**143 821**
Summa anläggningstillgångar		**1 661 970**	**1 454 698**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 668	8 728
Fordringar hos Gävle kommun		0	7 617
Övriga fordringar		21 154	83
Fordringar hos moderföretag		0	2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 322	5 308
		32 144	**23 736**
Kassa och bank		2	6
Summa omsättningstillgångar		**32 146**	**23 742**
Summa tillgångar		**1 694 116**	**1 478 440**

Eget kapital och skulder	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (280 000 aktier á kvotvärde 500 kr)		140 000	140 000
Reservfond		5 373	5 373
		145 373	**145 373**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-24 909	3 807
Årets resultat		31 509	-3 516
		6 600	**291**
Summa eget kapital		**151 973**	**145 664**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		2 017	1 973
Uppskjutna skatter		11 756	13 786
Summa avsättningar		**13 773**	**15 759**
Långfristiga skulder			
Skulder till Gävle kommun	6	1 364 976	1 231 976
Summa långfristiga skulder		**1 364 976**	**1 231 976**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 290	19 881
Skulder till Gävle kommun (inkl koncernkonto)		98 315	0
Skulder till koncernföretag		15 147	16 080
Aktuella skatteskulder		281	154
Övriga skulder		4 046	14 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 315	34 568
Summa kortfristiga skulder		**163 394**	**85 041**
Summa eget kapital och skulder		**1 694 116**	**1 478 440**
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		4 596	Inga

Kassaflödesanalys	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	97 506	38 017
Avskrivningar och nedskrivningar	40 012	27 738
Erhållen ränta	7 051	5 893
Erlagd ränta	-65 278	-42 147
Förändring av avsatt till pensioner	44	24
Avgår rearesultat vid försäljning av fastigheter	-15 353	-64
Summa	**63 982**	**29 461**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 408	-14 496
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	78 353	40 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**133 927**	**55 854**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-329 489	-1 085 530
Statliga bidrag (EU-bidrag)	9 171	0
Sålda materiella anläggningstillgångar	45 782	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-274 536**	**-1 085 530**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga fordringar	42 605	-129 823
Nyemission	0	130 000
Upptagna lån/amortering av skuld	133 000	1 027 476
Erhållet aktieägartillskott	0	3 500
Lämnat koncernbidrag	-35 000	-1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**140 605**	**1 029 653**
Årets kassaflöde	**-4**	**-23**
Likvida medel vid årets början	**6**	**29**
Likvida medel vid årets slut	**2**	**6**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in eller utbetalningar. Likvida medel utgörs av kassa och bankmedel.

NOT 1

Intäkternas fördelning	2008	2007
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror kommersiella fastigheter	32 739	26 849
Hyror verksamhetsfastigheter	347 689	291 536
Realisationsresultat	16 698	0
Summa	**397 126**	**318 385**

NOT 2

Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter	2008	2007
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	14	14
Män	40	40
Summa	**54**	**54**
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och VD	1 357	733
Övriga anställda	17 536	16 920
Totala löner och ersättningar	**18 893**	**17 653**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 579	5 849
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 57 tkr. (103 tkr))	1 884	534
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	**28 356**	**24 036**

NOT 3

Förvaltningsfastigheter inkl mark och markanläggning	2008-12-31	2007-12-31
Förvaltningsfastigheter - byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 361 256	255 327
Inköp	240 369	1 077 223
Årets statliga stöd	-9 172	0
- Försäljningar och utrangeringar	-29 476	0
- Omklassificeringar tidigare nedskrivningar	16 831	0
- Omklassificeringar	-169 651	0
- Omklassificeringar från pågående anläggningar	1 861	28 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 412 018**	**1 361 256**
Ingående avskrivningar	-54 518	-30 979
Årets förändringar		
- Avskrivningar	-36 256	-23 539
- Omklassificeringar	3 116	0
- Sålda fastigheter	4 340	0
- Omklassificeringar tidigare nedskrivningar	-16 831	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-100 149**	**-54 518**
Ingående uppskrivningar	3 116	3 116
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	-3 116	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**0**	**3 116**
Ingående nedskrivningar	-20 565	-16 831
Årets förändringar		
- Nedskrivningar	-2 975	-3 734
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 540	-20 565
Utgående restvärde enligt plan	**1 288 329**	**1 289 289**
Taxeringsvärden byggnader	1 031 226	109 787

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 857	6 548
Inköp	21 840	1 309
Omklassificeringar	169 651	0
Försäljningar	-4 309	0
Utgående restvärde enligt plan	**195 040**	**7 857**
Taxeringsvärde mark	207 835	26 496
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	8 077	7 396
Årets förändringar		
Investeringar under perioden	62	681
- Försäljningar	-1 340	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 799**	**8 077**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 742	-1 593
Årets förändringar		
- Försäljningar	357	0
- Avskrivningar	-136	-149
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 521**	**-1 742**
Utgående restvärde enligt plan	**5 278**	**6 335**

NOT 4

Inventarier, verktyg och installationer	**2008-12-31**	**2007-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	9 178	5 566
Årets förändringar		
- Inköp	240	3 610
- Omklassificeringar	0	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 418**	**9 178**
Ingående avskrivningar	-4 490	-4 170
Årets förändringar		
- Avskrivningar	-646	-320
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 136**	**-4 490**
Utgående restvärde enligt plan	**4 282**	**4 688**

NOT 5

Pågående nyanläggningar	2008-12-31	2007-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 707	28 706
Under året nedlagda kostnader	66 979	2 707
Under året genomförda omfördelningar	-1 861	-28 706
Utgående nedlagda kostnader	**67 825**	**2 707**

NOT 6

Upplåning	2008-12-31	2007-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Gävle kommun	1 364 976	1 231 976
Summa	**1 364 976**	**1 231 976**
Kortfristiga skulder		
Skulder till Gävle kommun	105 167	0
Fordringar Gävle kommun	6 852	0
Summa	**98 315**	**0**
Summa räntebärande skulder	**1 463 291**	**1 231 976**
Räntekostnaderna för året uppgår till 65,3 mnkr. Samtiga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 4,90% (4,63%). Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta som är närliggande marknadsräntor per 2008-12-31. Bolagets limit uppgår till 70 mnkr (70 mnkr) för checkkrediten.		
Förfallotidpunkt inom två till fem år	1 190 476	1 057 476
Förfallotidpunkt överstigande fem år	174 500	174 500
	1 364 976	**1 231 976**

Ett renare, snyggare och tryggare Gävle

MÅL: Gavlefastigheter erbjuder ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunal verksamhet och näringsliv i Gävle.

MÅNGA GÄVLEBOR TILLBRINGAR en stor del av dagen i Gavlefastigheters lokaler. Hur du har det på kontoret och hur dina barn har det i skolan eller på fritids är avgörande för hur ni mår. Vårt uppdrag är att se till att lokalerna är så bra som möjligt för människorna. Då mår vi bra.

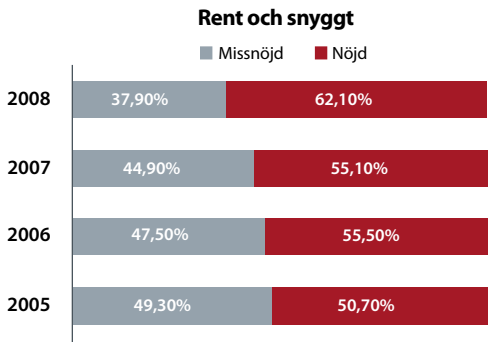
Utan spaning ingen aning. Därför frågar vi varje år våra hyresgäster hur de upplever sina lokaler och vår service. Resultatet från 2008 visar att vi har gjort bra ifrån oss även i år. Serviceindex har ökat från 70,90 till 79,40 procent, en ökning med mer än 9 procentenheter.

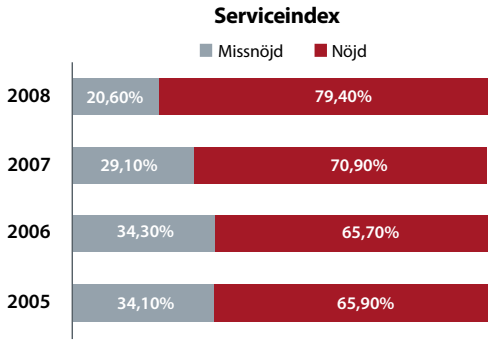
Ökningen beror bland annat på de förbättringar som Gavlefastigheter har gjort för ett antal förskolor. Året innan ökade vi nöjdheten med 5 procentenheter. Sammantaget har vi alltså tagit stora kliv på kort tid.

Tittar man på enskilda frågeområden, som ”rent och snyggt”, pekar siffrorna i samma positiva riktning. 62,10 procent av hyresgästerna är nöjda 2008, jämfört med 55,10 året innan. En ökning med 7 procentenheter. Att det är rent och snyggt kring våra fastigheter är viktigt. Det ska vara rent, snyggt och tryggt i Gävle.

Resultaten från mätningen får inte göra oss självgoda. Samtidigt som det finns 62,10 procent som är nöjda med ”rent och snyggt”, finns det faktiskt också 37,90 procent som inte är det.

Vi kan alltid bli bättre. Det är med den inställningen vi går till jobbet varje dag.





Arbetsmiljö med delaktighet och inflytande

MÅL: Gavlefastigheter är en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna känner arbetstillfredsställelse och engagemang i bolagets verksamhet och utveckling.

GAVLEFASTIGHETERS FRAMGÅNG STÅR och faller med personalen. Det är hur fastigheterna sköts och servicen ges som avgör om kunderna är nöjda eller inte. För att göra ett bra jobb måste man trivas på jobbet. Därför arbetar Gavlefastigheter medvetet för att främja *Den goda arbetsplatsen*.

Det gör vi genom att fokusera på fyra områden:

- **Delaktighet och inflytande för alla medarbetare.**
- **Allas kompetens tas tillvara. Ständig kompetensutveckling.**
- **God arbetsmiljö och jämställda arbetsförhållanden.**
- **Mångfald eftersträvas i alla rekryteringar.**

Inom Gavlefastigheter arbetar 49 tillsvidareanställda och fem visstidsanställda. 75,5 procent av dessa är män. Medelåldern är cirka 48 år. Tio anställda är mellan 60 och 64 år, vilket betyder pensionsavgångar inom de närmaste åren. Strävan är att få en jämnare fördelning mellan män och kvinnor, åldrar och bakgrund. En översyn görs för närvarande av det framtida kompetensbehovet.

Under 2008 genomfördes en organisationsförändring som innebär tydligare gränsdragningar mellan uppdrag, enheter och yrkesgrupper. Förändringen genomfördes tillsammans med medarbetarna. Med denna omorganisation kommer arbetsmetoder och uppföljning att utvecklas och effektiviseras.

Under året satsade Gavlefastigheter på en rad kompetenshöjande insatser. Här märks bland annat energisparprojektet, utbildning i etik och moral samt brandskydd. Datastödet utvecklades också, bland annat genom programmen Summarum och Hyperdoc. De innebär nya arbetsrutiner och ger möjlighet till bättre dokumentation och uppföljning.

Under 2008 var ett mindre antal medarbetare långtidssjukskrivna. Sjukskrivningarna var inte arbetsrelaterade. Eftersom vi är en liten grupp totalt sett får dessa siffror stort genomslag i statistiken. Snittsiffrorna för sjukskrivning är därför högre än tidigare år.

Hälsofrämjande aktiviteter uppmuntras och stöds aktivt av Gavlefastigheter. Under det gångna året märks bland annat satsningar på kostråd och genomgång av arbetsplatserna tillsammans med en sjukgymnast.

Gavlefastigheter tillämpar Gävle kommuns personalpolicy. Policyn främjar en arbetsmiljö med hälsa och jämställda arbetsförhållanden. Medarbetarsamtal och individuella utvecklingsplaner ska utföras årligen. Varje individ ska ha möjlighet till inflytande över det egna arbetet och till alternativa karriärvägar. Ett friskvårdsprogram används för att dels öka personalens hälsa, arbetslust och trivsel och dels för att minska sjukfrånvaro och arbetsskador.

Gavlefastigheter använder även samma medarbetarundersökning, Nöjd-Medarbetar-Index, som Gävle kommun. Undersökningen visar att våra medarbetare för andra året i rad är nöjdare än föregående år. En positiv trend. Undersökningen visar bland annat att vi har kommit långt när det gäller arbetstillfredsställelse, medskapande och uppföljning. Enkätresultat diskuteras på medarbetarnas arbetsplatsträffar. Uppföljningen är ett viktigt led i arbetet med att förverkliga Den goda arbetsplatsen.

Tydligare organisation möter framtidens uppdrag

UNDER 2008 GENOMFÖRDE vi en stor omorganisation. Vi är nu uppdelade på fyra enheter: Fastighet, Bygg, Drift och Administration. Alla med egen budget och eget resultatansvar. Allt för att organisationen ska fungera på bästa sätt. Effektivitet i både utförande och ekonomi.

Tidigare var organisationen inte lika tydligt uppdelad mellan de olika områdena. Driften var indelad i tre olika team och det fanns ingen enskild fastighetsenhet.

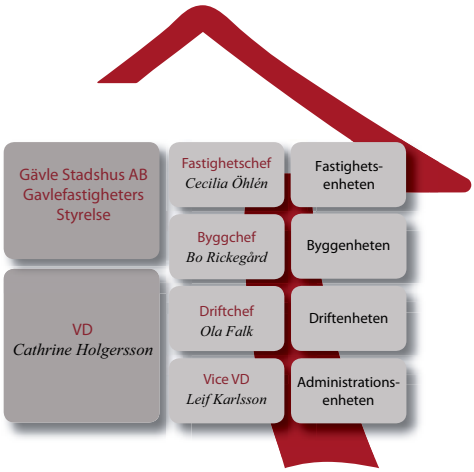
VAD GÖR VÅRA NYA ENHETER?

Fastighet: Lokalplanering, lokalanpassningar, hyresavtalsfrågor samt planerat underhåll.
Bygg: Genomför byggprojekt och har spetskompetens inom områdena VVS, el, mark och ritningsarkiv.
Drift: Skötsel och service, driftfrågor, avhjälpande underhåll, larm och brandsäkerhet samt övriga säkerhetsfrågor.
Administrationen: Bolagets ekonomistyrning, budgetuppföljning, verksamhetsplanering, kontorsservice, information och IT.

DEN NYA ORGANISATIONEN är en logisk följd av de omfattande förändringar som gjordes 2007 inom Gävle kommun. Med utgångspunkt i utredningen ”Fastighetsstrategi för tillväxt” slogs det som då hette Brynäs Byggnads AB, Fastigheter och Lokaler samt delar av Kultur och Fritid samman och blev Gavlefastigheter.

Organisationens utveckling stöttas med gedigna utbildningsinsatser för all personal. Ett omfattande kompetensutvecklingsprogram på individnivå har tagits fram. Totalt ingår 5 000 mantimmar utbildning och coachning på olika nivåer i organisationen. Förändring tar tid – och måste få ta tid. Vi räknar med att omorganisationen kommer att ta ytterligare cirka två och ett halvt år för att riktigt sätta sig.

Under 2009 kommer nya rutiner att införas för att kvalitetssäkra arbetet. Allt för att förvaltning, drift, skötsel och tillsyn ska fungera på bästa sätt.



Finansiellt rustade för lågkonjunkturen

MÅL: Övergripande ekonomimål är ett resultat på 1 miljon inom det kommersiella fastighetsbeståndet samt en enkel, tydlig och väl kommunicerad ekonomiprocess.

GAVLEFASTIGHETER REDOVISAR ETT starkt resultat för verksamhetsåret 2008. Resultatet före bokslutsdispositioner är 39,3 miljoner, en positiv avvikelse mot det budgeterade resultatet på 38,3 miljoner.

Det goda resultatet beror bland annat på att vi lyckades sälja ett antal perifera fastigheter med realisationsvinster på 15,4 miljoner innan finans- och fastighetskrisen slog till med full kraft. Förändrade avskrivningstider och korrigering av tidigare felaktig avskrivning på markvärden spelade också in. Den milda vintern gjorde också sitt till genom att hålla nere kostnaderna för värme och el i våra fastigheter.

Bolagets räntekostnader under året var 66 miljoner, 6 miljoner mer än beräknat.

Förklaringen är kostnader som uppstod i samband med ett lån som togs för att köpa nya fastigheter från kommunen. Under 2008 bedömdes fastigheternas värden. Tranmursskolan, som tömdes under året, skrevs ned med 3 miljoner.

Under det gångna verksamhetsåret lades också mycket arbete ned internt för att trimma löpande rutiner och stödsystem för den administrativa personalen. Vissa organisatoriska förändringar genomfördes för att säkerställa bolagets ekonomi och ekonomistyrning, bland annat en kvalitetssäkrad löpande ekonomisk rapportering till styrelsen.

Ett arbete påbörjades också för att minska fakturaflödet. Bolagets målsättning är att interna fakturor inom kommunen, cirka 15 000 per år, ska hanteras digitalt. Senast vid halvårsskiftet 2009 ska målet vara uppfyllt. Samtidigt implementerades ett nytt system, Prolån, för att hålla ordning på vårt stora fastighetsbestånd med tillhörande taxeringsvärden, skattemässiga avskrivningar samt lånestock.

Vi står alltså både finansiellt och organisatoriskt väl rustade för lågkonjunkturen.

Minskad förbrukning för en hållbar vardag

MÅL: Genom att aktivt underhålla och förädla kommunkoncernens byggnads- och lokalbestånd bidrar Gavlefastigheter till en mer attraktiv livs- och stadsmiljö för dagens och morgondagens gävlebor. Gavlefastigheters fastighetsbestånd har liten miljöpåverkan.

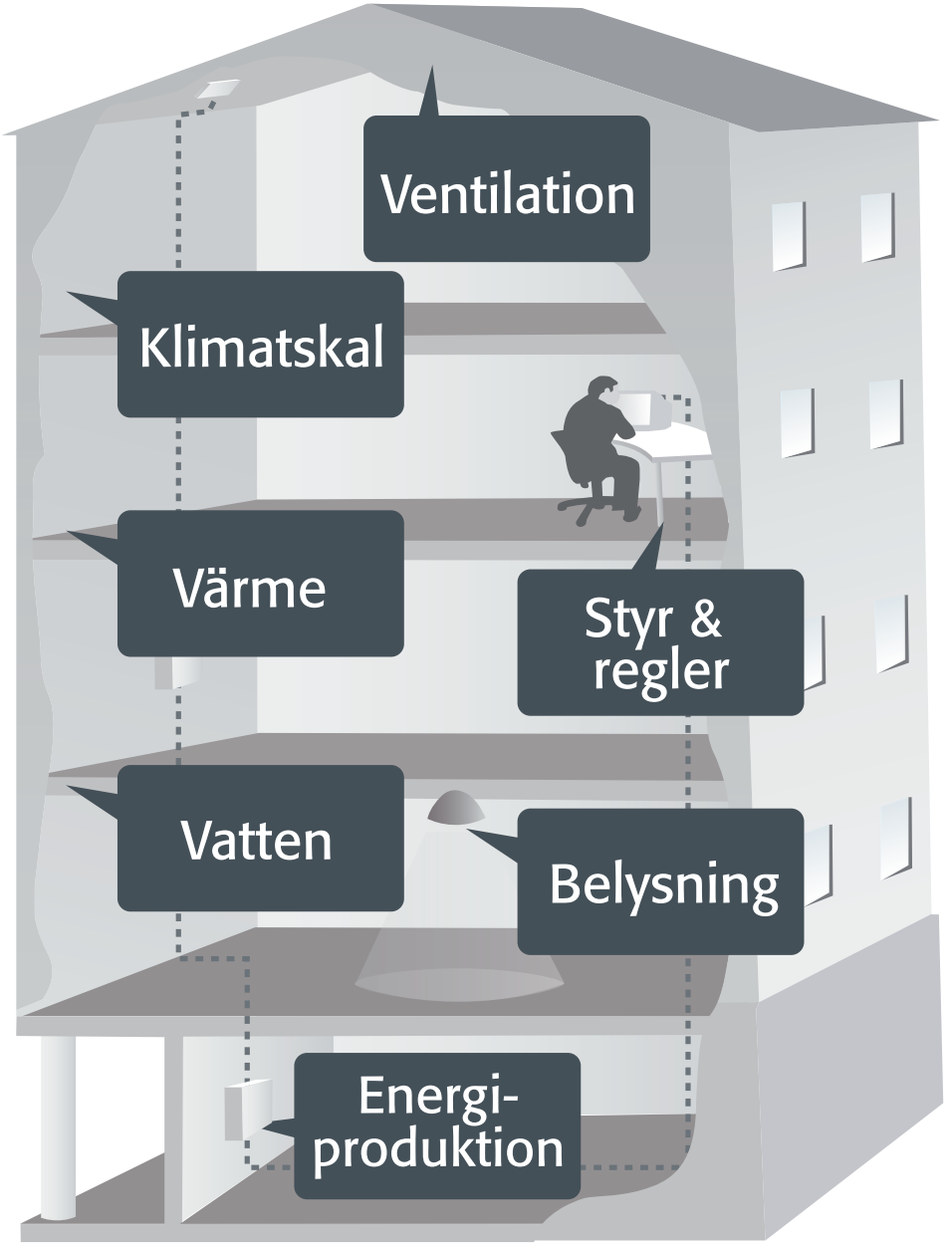
GAVLEFASTIGHETER LÄGGER STOR vikt vid att minska energiförbrukning och koldioxidutsläpp.

Under 2008 togs energideklarationer fram för varje fastighet. Under 2009 kommer insatser att göras för att ytterligare minska fastigheternas energiförbrukning.

Under det gångna verksamhetsåret investerade vi drygt 30 miljoner i ett energieffektiviseringsprojekt. Det så kallade EPC-projektet leder till att vi minskar energiförbrukningen och därmed även fastigheternas miljöpåverkan.

Projektet leder också till en förbättring av den tekniska standarden i våra fastigheter. Det betyder att vi kommer att kunna minska det akuta underhållet till förmån för det planerade. Målet är att vi i 70 gånger av 100 ska kunna planera underhållet. 2008 låg siffran på 67, 2007 på 64. Vi går alltså åt rätt håll, men är ännu inte i mål.

I vårt miljöarbete ingår också att informera hyresgästerna om vad de själva kan göra för att minska energiförbrukningen. Ingen kan göra allt. Alla kan göra något.


Ventilation
Klimatskal
Värme
Styr &
regler
Vatten
Belysning
Energi-
produktion

Energisparprojekt för en bättre livsmiljö

GAVLEFASTIGHETER VILL BIDRA till en bättre livsmiljö och satsar därför på ett omfattande Energisparprojekt, EPC. Målet är att människor ska trivas och må bra i våra lokaler, att den negativa miljöpåverkan ska minimeras och att vi ska sänka energiförbrukningen med 20 procent per år, under perioden 2008-2011.

Det första steget i projektet togs redan våren 2008, då vi energieffektiviserade 16 fastigheter. 2009 är det dags för nästa steg och mer omfattande insatser. Ytterligare 71 stycken fastigheter ska energieffektiviseras. Det kan handla om allt från byte av armaturer och montering av vattensparande insatser i toaletter till att reglera värme och konvertera bort olja till godo för fjärrvärme och biobränsle. Vi investerar totalt 130 miljoner kronor för att energieffektivisera sammanlagt 87 byggnader (240 000 m2).

Vårt miljöengagemang är drivkraften bakom denna stora satsning. Vi behöver minska vårt beroende av fossila bränslen, minska energianvändningen och använda energin mer effektivt. De ökade energipriserna och vår nya organisation bidrar också till att sätta projektet i fokus. Vårt arbete ligger helt i linje med kommunens lokala miljömål och internationella krav på offentliga fastighetsförvaltare.

Energisparprojektet tar sikte både på den yttre och på den inre miljön.

Genom en fullständig avveckling av oljeanvändningen, satsning på biobränsle och energibesparing kan vi minska utsläppen av växthusgaser från våra fastigheter med motsvarande sju procent av vad Gävles bilar spyr ut varje år.*

För den inre miljön och hyresgästerna innebär projektet avsevärda förbättringar i form av bättre och stabilare inomhusklimat.

Vi räknar med att göra en besparing på cirka 15 miljoner kronor per år när alla åtgärder, hårda som mjuka, är implementerade och satta i drift. Sunt för ekonomin. Sunt för livsmiljön.

** Beräknad minskning av koldioxid: ca 7 300 ton/år (andra växthusgaser ej inräknade). Enligt Motormännens Riksförbund hade Gävle kommun vid årsskiftet 2007/2008 drygt 41 000 bilar. Bilarna orsakar koldioxidutsläpp på ca 108 000 ton/år.*

Fler företag ger fler arbetstillfällen

MÅL: Gavlefastigheter har en aktiv roll i den växande Teknikparken. Här skapas förutsättningar för företag att etablera sig och utvecklas i ändamålsenliga och flexibla lokaler. Gavlefastigheter är en attraktiv och kompetent beställare.

TEKNIKPARKEN I GÄVLE är en företagspark där drygt 100 företag verkar. Tillsammans sysselsätter de mer än 500 personer.

En attraktiv Teknikpark drar till sig ett stort antal expansiva företag i olika utvecklingsfaser. Ändamålsenliga och attraktiva lokaler till marknadsmässiga hyror stimulerar företag att växa och får nya, privata investerare att bygga vidare i parken. Fler företag ger fler arbetstillfällen och är viktigt för Gävles tillväxt.

Målsättningen för Gavlefastigheter när det gäller tillväxt och utveckling är att vara aktiv och driva utvecklingen i Teknikparksområdet. Målet uppfylldes under år 2008 genom att en fjärde byggetapp av kontorshuset Uppfinnaren inleddes och genom att ett antal fastigheter i området såldes till en annan fastighetsägare för fortsatt utveckling och exploatering.

Det är viktiga bidrag för att öka utbudet på kontorslokaler i Teknikparken. Efterfrågan är stor och vakanserna obefintliga.

Teknikparksområdet ingår i Gavlefastigheters kommersiella fastighetsbestånd. 10 procent av bolagets fastigheter utgörs av kommersiella lokaler, resterande 90 av kommunala verksamhetslokaler.

Inom bolagets huvudområde är fokus också framåtriktat. Vi kommer bland annat att fräscha upp och förbättra ett antal skolor i Gävle kommun. Målet är att se till att lokalerna är attraktiva för dem som ska verka där, men också att de är intressanta om vi - som en följd av ytterligare strukturförändringar inom skolans område - skulle behöva avyttra dem.

Gavlefastigheter är en betydande beställare som upphandlar entreprenörer och konsulter för såväl löpande drift som för större och mindre entreprenader. Under 2008 svarade leverantörerna anonymt på en enkät om hur de upplever Gavlefastigheter som beställare med styrkor, svagheter och förbättringsmöjligheter. En sammanvägning av diverse frågor visar ett Nöjd-leverantörs-index på hela 92 procent. Under 2009 kommer vi att arbeta vidare med de förbättringsmöjligheter som vi ser utifrån resultaten.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB
Box 975, 801 33 Gävle
Besöksadress Kungsbäcksvägen 54
Tel 026-17 82 60 | Fax 026-17 82 35
info@gavlefastigheter.se | www.gavlefastigheter.se