Gavle fastigheter

Årsredovisning 2009

Gavlefastigheter Gävle kommun AB
Org nr 556009-9581

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

-	förvaltningsberättelse	2
-	resultaträkning	8
-	balansräkning	9
-	förändringar i eget kapital	11
-	kassaflödesanalys	12
-	noter	13

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

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

Under en stor del av förra året konstaterade många företag i Gävle att man faktiskt inte känt av lågkonjunkturen. Vi läste i tidningarna om det totala haveriet på finansmarknaden men även långt in i september och ända in i oktober när vi invigde vår fjärde etapp i Teknikparken, konstaterades att efterfrågan var hög. Men strax efter det började något hända och när året avslutades med det allvarliga beskedet att Ericsson lämnar Gävle var lågkonjunkturen inte längre något man talade om i media, utan något vi kunde känna på allvar i kommunen och även i hela regionen. Vi såg att några av de kontraktförslag som låg hos intresserade företag inte signerades utan blev liggandes i väntan på konjunkturens utveckling. Nu är vi där och vad kan vi då göra för att vända detta till något bra? En snygg och trygg stad är viktigt och där har vi kommit långt enligt våra hyresgäster. Bara sista året så har vi blivit 8% bättre på att sköta den yttre miljön kring våra skolor, något som har stor påverkan på Gävlebornas livsmiljö och förhoppningsvis även attraktionen för nya Gävlebor. Att minska skadegörelsen är en annan viktig faktor när vi pratar trygghet och här har ett omfattande och viktigt arbete med att minska kostnaderna inletts, ett antal aktiviteter har påbörjats och en av dessa var tre talande trygghetskameror. Dessa fick stor uppmärksamhet och det mest sympatiska är att det faktiskt förhindrar skadegörelse och inte bara i efterhand konstaterar att det skett. Kamerorna har haft en fantastisk påverkan och på de ställen vi haft trygghetskameror har heller ingen skadegörelse skett. En annan viktig aspekt på miljöpåverkan handlar om det gemsamma ansvaret för energiförbrukningen i våra fastigheter och de effekter förbrukningen får på utsläppen. I och med det omfattande energisparprojektet inom bolaget har de åtgärdade fastigheterna minskat de faktiska koldioxidutsläppen med 31% i år! En betydande minskning som faktiskt innebär en förbättring av kvalitén på vår luft. Så även om det innebär att någon som hade 24 grader på sitt kontorsrum tidigare, och nu bara kommer ha 21 grader, kommer att uppleva det svalare och måste sätta på sig en tröja, så ska vi komma ihåg att detta gör skillnad, en skillnad viktig för dig, för mig och för vår gemensamma framtid.

Verksamhet och ägardirektiv

Bolagets syfte 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. Detta ska stimulera företagsamheten i Gävle kommun. Bolaget ska också tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Bolaget ska ha en aktiv roll i uppbyggnaden av det högskolenära utvecklingsområdet Teknikparken. Gavlefastigheter arbetar med balanserad styrning och de mål som beslutas av bolagets styrelse. Dessa mål är sedan kopplade till mätbara styrtal som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp i bolaget per tertial. De styrtal och aktiviteter som stäms av finns redovisade i Verksamhetsplan 2009.

Ägarförhållanden

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

Händelser under räkenskapsåret

Arbetet kring den omorganisation som gjordes i slutet av 2008 har fortsatt även under 2009. Fokus har varit att tydliggöra gränsdragningar mellan de olika uppdragen, enheterna och yrkesgrupperna. Förändringen har genomförts med stor delaktighet av medarbetarna. I samband med omorganisation har även arbetsmetoder och uppföljning utvecklats.

Under sommaren har etapp 4 på Uppfinnaren i Teknikparken färdigställts och slutbesiktats. Det pågår ett intensivt arbete beträffande avtalsavslut med både tillträdande och presumtiva hyresgäster. Totalt är ytan som ska uthyras ca 3 000 kvm fördelat på fyra våningar. Den 9 oktober gjordes en officiell invigning av byggnaden. I och med att etapp 4 är klar är också Uppfinnaren (etapp 1-4) färdigställd. Efterfrågan på kontorslokalerna i den färdigställda fyran var god under hösten. Under senare delen av året har det varit svårare att fylla kontorsytorna trots att det har funnits många presumtiva intressenter. Däremot så kan vi konstatera att intresset hos företrädesvis mindre företag har ökat senaste tiden. Vid årsskiftet var ca 1 900 kvm vakant.

Med energideklarationer som grund har arbetet intensifierats för att minska fastigheternas miljöpåverkan genom lägre energiförbrukning och därmed minskade utsläpp av koldioxid. Totalt investeras 120 mnkr under åren 2008-2011. Det är speciellt roligt att lyfta fram att en byggnad (Stadshuset) har förärats och klassats med en Green Building certifiering. Investeringarna lyfter även den tekniska standarden i våra fastigheter och har därmed påverkan på möjligheterna att minska det akuta underhållet till förmån för det planerade.

Under 2009 har investeringarna uppgått till 197 mnkr. Bolagets totala investeringsbudget uppgick till 252 mnkr, vilket ger en budgetavvikelse på 55 mnkr. Vår bedömning är att huvuddelen ombudgeteras till 2010. Lindbacka och Herrgårdens förskola är två nya byggnader som färdigställdes under året. Av investeringarna kan 31 mnkr hänföras till det stora energieffektiviseringsprojektet EPC. Samtidigt pågår arbetet med att färdigställa ombyggnation av Polhemsskolan och Stora Sätraskolan. Totalt är det 150 mnkr som investeras i dessa skolor under en flerårsperiod.

Händelser efter räkenskapsåret

Gavlefastigheter köpte 2007 fastigheter från kommunen motsvarande 1,1mrd. I samband med försäljningen till bolaget valde kommunen att behålla vissa fastigheter i sin ägo. Efter att b.la momsfrågor lösts på vägen kan Gavlefastigheter nu köpa fastigheterna med bokfört värde som köpeskilling. Affären omfattar 12 fastigheter, total köpeskilling 120,5 mnkr. Rådhus, Stadshus, Förvaltningshus, Kv. Kantorn samt Gävle Brandstation är några fastigheter som tas över med tillträde 4 januari 2010. Maskinistgården som tidigare varit förskola men varit tomställd en tid såldes också efter årsskiftet motsvarande bokfört värde 0,6 mnkr.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Fortsatt tillväxt i teknikparksområdet med bland annat utveckling av Strömvallen och kringliggande områden. Genom diverse projekt lyckas vi minska skadegörelsen på våra fastigheter, detta i sin tur leder till att vi kan lägga mer pengar på planerat underhåll samt att vi får en mer attraktiv, tryggare och snyggare livsmiljö för Gävleborna. Ökade energipriser möter vi med minskad förbrukning. När konjunkturen utvecklas positivt minskar vakanserna inom det kommersiella fastighetsbeståndet.

Under de kommande åren kommer bolaget att möta ett antal pensioneringar vilket medför ökade pensionskostnader samt att ett rekryteringsbehov uppstår. Bolaget är väl förberett för detta.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiella risker - Gävle kommuns finanspolicy ligger till grund för bolagets egen beslutade finanspolicy.

Underhåll - I det stora fastighetsbeståndet är det flera fastigheter som har ett eftersatt underhåll. Många skolor är uppförda på 50-talet och det uppdämda investeringsbehovet kommer även fortsättningsvis att kräva stora underhållsåtgärder. Det pågår idag en omfattande ombyggnation i två stora skolor (Stora Sätra och Polhemsskolan). Ytterligare skolor ligger med i kommunens investeringsplan, men eftersom varje skola kräver 50-70 mnkr kommer det att ta tid innan alla skolor är åtgärdade.

Försäkringsrisk - Gavlefastigheter är försäkrade i Svenska Kommun Försäkrings AB.

Marknadsrisk - I dagsläget är vakanserna högst inom det kommersiella fastighetsbeståndet. Vakansgraden är knappt 7 %, vilket gör att det pågår ett intensivt arbete i företaget med att fylla de för tillfället outhyrda ytorna. Inom verksamhetslokaler som står för drygt 90 % av fastigheterna är det en låg vakansgrad på drygt 2 %.

Känslighetsanalys -

- Vakansgrad kommersiella fastigheter 1 % +/- 0,3 mnkr
- Vakansgrad verksamhetslokaler 1 % +/- 3,6 mnkr
- Räntor (Avser procentenhet) 1 % +/- 15,0 mnkr
- Direkta kostnader 1 % +/- 3,0 mnkr

Information om icke-finansiella resultatindikatorer

Personal - För att veta om vi var på väg att nå målen genomförde vi en omfattande medarbetarundersökning. Tidigare år har den genomförts i kommunkoncernen men i år genomfördes en egen i bolaget men med samma frågor som tidigare. Målsättning var att nå samma höga index som tidigare. Tyvärr lyckades vi inte utan gick från 4,66 till 4,33 på en skala 1 - 6 där 6 är bäst. Positivt var dock att 98 % svarade på enkäten och trots att arbetstillfredsställelsen, trivseln

och det totala indexet är mycket högt ser vi att arbetsrelaterade besvär tyvärr ökar. Målet att öka frisktalen lyckades dock mycket väl.

Gavlefastigheter tillämpar Gävle kommuns personalpolicy. Policyn främjar en arbetsmiljö med hälsa och jämställda arbetsförhållanden. Medarbetarsamtal och en individuell utvecklingsplan tas fram årligen.

Varje individ ska ha möjlighet till inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen samt ha möjlighet till alternativa karriärvägar.

Ett friskvårdsprogram används för att dels öka personalens välbefinnande, hälsa, arbetslust och trivsel samt för att minska sjukfrånvaron och arbetsskador.

Miljö - För Gavlefastigheter är arbetet med såväl klimatfrågan som med den yttre och inre miljön i fastigheterna viktig, för oss handlar det om den totala livsmiljön. För att minska vår negativa miljöpåverkan gör vi en stor satsning på energieffektivisering i våra fastigheter. Målsättning för 2009 var att vid uppvärmning av byggnader ska utsläppen av koldioxid (CO^2) minska med 1 100 ton (18 %) i jämförelse med år 2007. I den del av fastighetsbeståndet som ingår i energieffektiviseringsprojektet (EPC) etapp ett blev utfallet 1 900 ton, d.v.s. vi har minskat CO^2 utsläppen med 31 %. En annan viktig faktor för inomhusmiljön är att vi underhåller våra fastigheter. Målet var att ha max 30 % akut underhåll och att istället lägga 70 % på det planerade underhållet. Även här lyckades vi och hamnade på 29 % akut underhåll och 71 % planerat underhåll.

Hyresgäster och hyressättning

Gavlefastigheters hyresgäster består av Gävle kommun och dess koncernbolag, samt externa hyresgäster. Under hösten 2009 togs en ny hyresmodell fram i nära samarbete med kommunledningen och hyresgästerna. De förändringar som gjorts bygger bland annat på att Gavlefastigheter ska vara en ännu mer professionell hyresvärd i framtiden. Kortfattat innebär det att Gavlefastigheter nu hanterar uppsagda och tomställda fastigheter snabbare än i den tidigare hyresmodellen då det var delad hyra tills ny hyresgäst tillträtt. Modellen har varit ute på remiss hos våra hyresgäster och de synpunkter som lämnats på modellens utformning var i huvudsak positiva. Mellan Gavlefastigheter och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. De flesta av dessa avtal löper från och med 2010 på en treårsperiod. När en större investering görs i ett objekt binder Gavlefastigheter upp hyresgästen på en längre avtalsperiod, normalt upp till 20 år. För hyresgäster som ej tillhör Gävle kommun eller dess koncernbolag gäller marknadsmässiga villkor för hyressättning och avtalstid.

Upphandlingar

En mycket stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter upphandlas, det gäller till exempel konsulttjänster, byggentreprenader samt driftentreprenader. När anskaffning skall ske så använder vi oss antingen av ramavtal tecknade av Inköp Gävleborg, separata upphandlingar eller i vissa fall sker direktupphandlingar. Vi är en upphandlande enhet som är skyldig att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU). LOU reglerar hur upphandling av varor, tjänster och byggentreprenader skall ske. Under året har vi genomfört interna revisioner inriktade på hur vi följer LOU. Resultatet visar på att upphandlingarna handlagts på ett korrekt sätt.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2009	2008	2007	2006	2005
Omsättning	tkr	391 552	397 126	318 385	25 906	25 198
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 577	39 279	1 763	162	162
Balansomslutning	tkr	1 873 442	1 694 116	1 478 440	276 352	262 234
Antal anställda	st	56	54	54	6	6
Balanslikviditet 1)	%	34	20	28	21	75
Direktavkastning	%	6,0	8,9	5,0	5,3	5,4
Soliditet	%	8,1	9,0	9,8	6,1	8,1
Avkastning på totalt kapital	%	3,8	6,2	3,0	3,0	3,0
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%	6,8	0,8	1,6	2,0	1,8
Vakansgrad, verksamhetslokaler	%	2,1	1,8	0,8		

1) Outnyttjad kreditlimit 2009 uppgår till 11,6 mnkr

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, kronor	-33 198
Årets resultat, kronor	6 989 625
	6 956 427

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs, kronor	6 956 427
	6 956 427

Under 2009 har koncernbidrag lämnats med 9 000 000 kr. Vilket resulterar i en minskning av balanserade vinstmedel med 6 633 000 kr.

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning	2, 3, 4	391 527	380 428
Realisationsresultat på försålda anl tillg		25	16 698
Summa intäkter		391 552	397 126
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-246 230	-228 981
Personalkostnader	6	-29 168	-29 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 769	-40 012
Nedskrivningar av fastigheter		-10 850	0
Återföring av nedskrivning av fastigheter		4 975	0
Övriga rörelsekostnader		-1 985	-1 344
Summa rörelsens kostnader		-325 027	-299 620
Rörelseresultat		66 525	97 506
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	4	4 732	7 051
Räntekostnader	7	-62 680	-65 278
Summa resultat från finansiella investeringar		-57 948	-58 227
Resultat efter finansiella poster		8 577	39 279
Skatt på årets resultat	8, 9	-1 587	-7 770
Årets vinst		6 990	31 509

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Förvaltningsfastigheter, inkl mark och markanläggningar	11	1 555 909	1 488 647
Inventarier, verktyg och installationer	12	3 932	4 283
Pågående nyanläggningar	13	102 528	67 824
		1 662 369	1 560 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos moderföretag	4	98 500	98 500
Andra långfristiga fordringar	14	43 212	2 716
		141 712	101 216
Summa anläggningstillgångar		1 804 081	1 661 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 759	1 668
Fordringar hos Gävle kommun	4	41 555	0
Övriga fordringar		13 337	21 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 710	9 322
		69 361	32 144
Kassa och bank		0	2
Summa omsättningstillgångar		69 361	32 146
Summa tillgångar		1 873 442	1 694 116
Eget kapital och skulder			
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

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-33	-24 909
Årets vinst		6 990	31 509
		6 957	6 600
Summa eget kapital		152 330	151 973
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		2 034	2 017
Uppskjutna skatter	9	10 976	11 756
Summa avsättningar		13 010	13 773
Långfristiga skulder	7		
Skulder till Gävle kommun	4	1 502 496	1 364 976
Summa långfristiga skulder		1 502 496	1 364 976
Kortfristiga skulder	7		
Leverantörsskulder		33 561	36 290
Skulder till Gävle kommun (inkl koncernkonto)	4	135 949	98 315
Skulder till koncernföretag	4	24 121	15 147
Aktuella skatteskulder		517	281
Övriga skulder		2 544	4 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 914	9 315
Summa kortfristiga skulder		205 606	163 394
Summa eget kapital och skulder		1 873 442	1 694 116
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	17	3 870	4 596

Förändringar i eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2008-01-01	**140 000**	**5 373**	**291**	**145 664**
Lämnat koncernbidrag	-	-	-35 000	-35 000
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	9 800	9 800
Årets resultat	-	-	31 509	31 509
Ingående balans 2009-01-01	**140 000**	**5 373**	**6 600**	**151 973**
Lämnat koncernbidrag	-	-	-9 000	-9 000
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	2 367	2 367
Årets resultat	-	-	6 990	6 990
Eget kapital 2009-12-31	**140 000**	**5 373**	**6 957**	**152 330**

Kassaflödesanalys

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	66 525	97 506
Avskrivningar och nedskrivningar	47 644	40 012
Erhållen ränta	4 733	7 051
Erlagd ränta	-62 680	-65 278
Förändring av avsatt till pensioner	17	44
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	1 960	-15 353
Summa	58 199	63 982
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-37 217	-8 408
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	42 212	78 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 194	133 927
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-162 783	-329 489
Statliga bidrag (EU-bidrag)	8 004	9 171
Sålda materiella anläggningstillgångar	3 559	45 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 220	-274 536
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga fordringar	-40 496	42 605
Upptagna lån/amortering av skuld	137 520	133 000
Lämnat / Erhållet koncernbidrag	-9 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 024	140 605
Årets kassaflöde	-2	-4
Likvida medel vid årets början	2	6
Likvida medel vid årets slut	0	2

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer 4-5, 7, 9, 11-12, 16-17, 21-29 och Akutgruppsuttalanden samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bolagets säte
Gavlefastigheter Gävle kommun AB bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Gävle i Sverige. Kontorets adress är Kungsbäcksvägen 54, Box 975, 801 33 Gävle.

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. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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

Intäkter
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Lånekostnader
Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning respektive upp- och nedskrivning av fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader kommersiella	50 år
Byggnader kommunal verksamhet	33 år
Markanläggningar, kommersiella	50 år
Markanläggningar, kommunal veksamhet	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Nedskrivningar
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade marknadsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta marknadsvärde.

Fastighetsvärden
Förvaltningen av de kommersiella fastigheterna sker i enlighet med tidigare framtagen handlingsplan. Värderingen av dessa fastigheter baseras på en prognos av framtida kassaflöden.

Bolagets kommersiella fastighetsbestånd består av dels ett äldre bestånd och dels ett nyare bestånd knutna till Teknikparken i Högskoleområdet.

Det äldre beståndet värderas utifrån ett avkastningskrav om 8,5%. I ägardirektiven för bolaget anges att bolaget skall ha en aktiv roll i uppbyggnaden av utvecklingsområdet i Teknikparken. Mot bakgrund härav ställs ej några direkta avkastningskrav på bolagets nyare fastighetsbestånd. Med hänsyn tagen till detta värderas det nyare beståndet utifrån ett lägre avkastningskrav om 6,5%.

De kommersiella förvaltningsfastigheternas bedömda verkliga värde enligt gjord intern värdering uppgår på balansdagen till 302 mnkr (237,2 mnkr). Efter bedömning av marknadsvärden har fastigheten Kungsbäck 2:14, "Uppfinnaren", skrivits ned med 10,9 mnkr.

Statliga stöd
Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella.

Finansiella instrument
Kundfordringar
Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Finansiella fordringar
Finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder
Låneskulder redovisas till nominellt värde.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättningar
I bolaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer 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.

Huvvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Vissa smärre pensionsåtaganden har inte säkerställts genom försäkring. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet för framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuariella grunder. Kapitalvärdet redovisas som avsättning i balansräkningen. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Ansvarsförbindelser
Ansvarsförbindelser avser åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det antingen inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet

eller att det inte kan göras en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner
Balanslikviditet
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad
Outhyrd lokalyta i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2009	2008
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror kommersiella fastigheter	33 318	32 739
Hyror verksamhetsfastigheter	350 506	347 689
Övriga intäkter	7 703	0
Summa	391 527	380 428

Not 3 Operationella leasingkostnader

	2009	2008
Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	56 414	50 867
Leasingintäkter avseende objekt som uthyrs	357 375	350 261

Not 4 Transaktioner med närstående

		2009	2008

Uppgifter om moderföretaget
Moderföretag i den koncern där Gavlefastigheter Gävle Kommun AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Gävle Stadshus AB org nr 556507-1700 med säte i Gävle.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning och totala inköp.

Inköp	(%)	53	35
Försäljning	(%)	89	90

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Inköp av varor och tjänster från närstående

Inköp av varor och tjänster		
Gävle Stadshuskoncern	82 694	80 027
Gävle Kommun	29 553	23 786
Summa	112 247	103 813

Försäljning av varor och tjänster till närstående

Försäljning		
Gävle Stadshuskoncern	124	351
Gävle Kommun	354 477	343 968
Summa	354 601	344 319

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående
Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

Fordringar på närstående		
Gävle Stadshuskoncern	-	1 557
Gävle Kommun	41 555	6 853
Summa	41 555	8 410

Skulder till närstående:		
Gävle Stadshuskoncern	24 121	16 704
Gävle Kommun	135 949	105 167
Summa	160 070	121 871
Lån från närstående	**-**	**-**
Lån från Gävle Kommun:		
Ingående balans	1 364 976	1 231 976
Erhållna lån	150 000	133 000
Amortering	-8 490	-

	2009	2008
Utgående balans	1 506 486	1 364 976

Lånet från Gävle Kommun ränteberäknas se vidare under not 7 upplåning.

Lån till andra närstående än ledande befattningshavare

Lån till Gävle Stadshus AB:		
Ingående balans	98 500	130 000
Utbetalda lån/amortering av lån	-	-31 500
Utgående balans	98 500	98 500

Lånen till Gävle Stadshus AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick år 2009 till 4.679 tkr. Lånet löper tillsvidare och med 4,75 % ränta.

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

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2009	2008
Revision		
Revisionuppdrag, KPMG AB	177	236
Lekmannarevisorer	105	105
Summa	282	341

Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2009	2008
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	14	14
Män	42	40
Totalt	56	54

	2009	2008
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och VD	1 340	1 357
Övriga anställda	18 275	17 536
Totala löner och ersättningar	19 615	18 893
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 894	7 579
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktör 0 tkr.(57 tkr))	2 064	1 884
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	28 573	28 356

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2009		2008	
	Antal på balansdagen	**Varav kvinnor**	**Antal på balansdagen**	**Varav kvinnor**
Styrelseledamöter	14	50 %	14	50 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	5	40 %	5	40 %

Sjukfrånvaro	**2009**	**2008**
Total sjukfrånvaro	3,1 %	5.9 %
- långtidssjukfrånvaro av totala sjukfrånvaron	77,5 %	66,9 %
- sjukfrånvaro för män	3,7 %	7,4 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	1,3 %	1,6 %
- anställda - 29 år	0 %	0,9 %
- anställda 30 - 49 år	0,8 %	2,1 %
- anställda 50 år -	5,0 %	9,6 %

Not 7 Upplåning

	2009-12-31	2008-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Gävle kommun	1 502 496	1 364 976
Summa	1 502 496	1 364 976
Kortfristiga skulder		
Skulder till Gävle kommun	62 352	105 167
Fordringar Gävle kommun	0	-6 852
Summa	62 352	98 315
Summa räntebärande skulder	1 564 848	1 463 291

Räntekostnaderna för året uppgår till 62,7 mnkr (65,3 mnkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun.Bolagets genomsnittliga räntesats är 4,14 % (4,90%). Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 70 mnkr (70 mnkr) för checkkrediten.

Förfallotidpunkt inom två till fem år	1 182 496	1 190 476
Förfallotidpunkt överstigande fem år	320 000	174 500
	1 502 496	1 364 976

Not 8 Skatt på årets resultat

	2009	2008
Skatteeffekt koncernbidrag	-2 367	-9 800
Uppskjuten skatt	780	2 030
Summa	-1 587	-7 770

Not 9 Uppskjuten skatt

	2009	2008
Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	780	2 030
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	780	2 030
Skatt avseende poster som redovisas direkt mot eget kapital		
Skatteeffekt av koncernbidrag	-2 367	-9 800
Summa	-2 367	-9 800
Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	8 577	39 279
Skatt enligt gällande skattesats	-2 255	-10 998
Skatteffekt av ej avdragsgilla kostnader		
Nedskrivningar	-2 853	-833
Återföring av nedskrivning	1 308	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-431	-20
Minskning/Ökning av uppskjuten skatteskuld	780	2 030
Skattemässiga avskrivningar anläggningstillgångar	927	1 730
Försäljning av fastigheter	-531	336
Övrigt ej skattepliktigt	-2	1
Underskottsavdrag	1 485	-
Ökning av inte redovisade, skattefordringar avseende underskottsavdrag	-15	-16
Skattekostnad avseende tidigare taxering	-	-
Summa	-1 587	-7 770

Skattesats
Gällande skattesats 2009 är 26,3% (28%)

Temporära skillnader
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar:

Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar		
Skattemässiga avskrivningar	10 976	11 756
Summa uppskjutna skatteskulder	10 976	11 756

	2009	2008
Avdragsgilla skillnader för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas		
Temporära skillnader avseende		
Underskottsavdrag	54	5 647
Summa	54	5 647

Not 10 Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar

	2009	2008
I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande:		
Byggnader	1 046	1 046
Summa	1 046	1 046

Not 11 Förvaltningsfastigheter inkl mark och markanläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 412 018	1 361 256
Inköp	100 728	240 369
Statliga bidrag	0	-9 172
Försäljningar och utrangeringar	-4 921	-29 476
Lyft av jämkningsmoms	-9 174	0
Omklassificeringar av tidigare nedskrivningar	0	16 831
Omklassificeringar	-30 996	-169 651
Omklassificeringar av pågående arbeten	58 611	1 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 526 266	1 412 018
Ingående avskrivningar	-100 149	-54 518
Försäljningar och utrangeringar	270	4 340
Årets avskrivningar	-40 923	-36 256
Omklassificeringar	0	3 116
Omklassificeringar av tidigare nedskrivningar	0	-16 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 802	-100 149

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående uppskrivningar		
Årets förändringar		
Försäljningar och utrangeringar	0	-3 116
Omklassificeringar	0	3 116
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	-23 540	-20 565
Återförd nedskrivning	4 975	0
Årets nedskrivningar	-10 850	-2 975
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 415	-23 540
Bokfört utgående värde på byggnader	1 356 049	1 288 329
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	195 039	7 857
Inköp	512	21 840
Omklassificeringar	0	169 651
Försäljningar	-833	-4 309
Bokfört utgående värde på mark	194 718	195 039
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 799	8 077
Årets inköp	0	62
Årets försäljning	0	-1 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 799	6 799
Ingående avskrivningar	-1 521	-1 742
Årets försäljningar	0	357
Årets avskrivningar	-136	-136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 657	-1 521
Utgående bokfört värde på markanläggningar	5 142	5 278
Utgående bokfört värde	1 555 909	1 488 646

	2009-12-31	2008-12-31
Statliga stöd och bidrag		
Bolaget har erhållit statligt stöd om 8 004. Anskaffningsvärdet har reducerats med motvarande belopp.		
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	1 031 226	1 031 226
Taxeringsvärden mark i Sverige	207 835	207 835

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 418	9 178
Årets förändringar		
-Inköp	395	240
-Försäljningar och utrangeringar	-85	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 728	9 418
Ingående avskrivningar	-5 136	-4 490
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	51	0
-Avskrivningar	-711	-646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 796	-5 136
Utgående restvärde enligt plan	3 932	4 282

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående investeringar	67 825	2 707
Påbörjade nyaläggningar under året	93 313	66 979
Under året genomförda omfördelningar	-58 610	-1 861
Utgående nedlagda kostnader	102 528	67 825

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	2 716	13 821
Tillkommande fordringar	19 320	9 755
Omklassificeringar	30 996	0
Avgår till korta fordringar	-9 820	-20 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 212	2 716

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda kostnader	10 710	9 322
	10 710	9 322

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna semesterlöner	1 298	1 273
Upplupna sociala avgifter	950	464
Övriga poster	6 666	7 578
Summa	8 914	9 315

Not 17 Ansvarsförbindelser

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	3 870	4 596
Summa ansvarsförbindelser	3 870	4 596

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2010-05-18 för fastställelse.

Gävle 2010- -

Åsa Wiklund Lång
Ordförande

Max Hebert

Lennart Nygren

Anitha Jabin

Curt Nygren

Pälla Elfström

Inger Schörling

Åke Björk

Catharina Hedin

Cathrine Holgersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010- -

KMPG AB

Thomas Ljungkrantz
Auktoriserad revisor

Rita Zakrisson
Auktoriserad revisor

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
Gavlefastigheter ägs av Gävle kommun