

Gavlefastigheter Gävle kommun AB
Org nr 556009-9581

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	13
- noter	15

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

Förvaltningsberättelse

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 med organisationsnummer 212000-2338.

I koncernen ingår moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB, samt de till 100% ägda dotterbolagen Markbyggarna Gävle kommun AB, Gävle Parkeringsservice AB, Gävle Flygplats AB samt Utveckling i Gävle AB som i sin tur äger 100% av aktierna i Urfjället Gävle AB och Gävle Teknikcenter Fastighet AB.

Verksamhet

Gavlefastigheter och dess dotterbolag ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Samt underlätta och medverka till ny- och ometableringar av små och medelstora företag. Vidare skall koncernen tillhandahålla tjänster inom markentreprenader, barmarksunderhåll, parkunderhåll samt även parkeringsrörelse och parkeringsövervakning. Koncernen skall också driva och utveckla regionens flygplatsverksamhet genom Gävle Flygplats AB

Gavlefastigheter och dess dotterbolag 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 bolagets affärsplan.

Gavlefastigheter äger och förvaltar 504 000 kvm lokaler fördelade på 286 olika objekt.

Händelser under räkenskapsåret

En sammanfattning av de viktigaste händelserna som påverkat GFAB under 2014.

Skapandet av GFAB Koncernen genom bolagisering av dotterbolaget Markbyggarna AB, vilket genomfördes 2014-03-01.

Införandet av komponentredovisning. Ett stort och komplext arbete som resulterat i att en byggnad delas in i fler komponenter och en förändrad syn på när en utgift skall aktiveras eller ej.

Start av bygget med ny fotbollsarena på Gavlehov (Gavlevallen), ett projekt som fortlöpt på ett bra sätt och ska vara färdigt enligt tidplan 2015-05-15.

Start av ombyggnationen av Vallbacksskolan till nytt högstadium. Ombyggnationen ska vara färdigt enligt tidsplan till höstterminen 2015.

Efter Kommunfullmäktiges beslut i juni 2014 har i juni har Gävle flygplats och Parkeringsverksamheten i Gävle kommun bolagiserats. GFAB driver verksamheterna i dessa nya bolag från 2015, Gävle Flygplats AB och Gävle Parkeringsservice AB.

Under 2014 har GFAB tillsammans med Kultur och Fritidsförvaltningen samt Gävle Energi AB genomfört ett energieffektiviseringsprojekt på Gävle kommuns 27 fritidsanläggningar. Ett samarbetsprojekt som så här långt varit mycket lyckat.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Ett Gävle som växer kräver fler förskolor, utvecklade grundskolor, moderna gymnasieskolor och fler fritidsanläggningar. Ett Gävle som växer på ett hållbart sätt måste ha ett gott utbud av kultur i väl underhållna kulturbyggnader. Ett Gävle som växer medför ett större slitage på stadens gator, parker och grönytor. Allt detta ställer krav på god strategisk planering. Skötsel och underhållsplaner för alla fastigheter, gator, parker och grönytor.

Ett av kommande års stora utmaningar är den nuvarande investeringstakten inom Gävle kommun. Här jobbar bolaget mycket aktivt med en långsiktig projektplanering för att använda resurser på det allra mest optimala sättet.

Underhållsbehovet på våra fastigheter är också ett av kommande års allra största utmaningar samt även hur bolaget skall kunna bidra till utvecklingen av teknikparksområdet och hur vi kan fortsätta utveckla Rådhuset till att bli attraktivt för tänkbara hyresgäster

Gävles politiker har beslutat om ett miljöstrategiskt program som ska styra och samordna kommunens arbete med miljöfrågor. Utifrån Gävle kommuns miljöstrategiska program har Gavlefastigheter koncernen ambitionen och målen att vara ledande kommunala koncern vad avser miljöarbete. Koncernen ska arbeta med att energieffektivisera fastigheterna, minska transporter, använda eller återvinna det som används i verksamheterna och inte minst ändra bolagens konsumtionsmönster.

Gavlefastigheter befinner sig i en expansiv fas där två nya verksamheter tas över vid årsskiftet. Koncernen får via Gävle Parkeringservice AB och Gävle Flygplats AB uppdraget att sköta kommunens parkeringsövervakning och driva parkeringsrörelse samt att driva regionflygplatsen strax utanför Gävle.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Strategiska risker

Företagsstyrnings- och policyrisker hanteras genom att Gavlefastigheter kontinuerligt utvecklar internkontrollen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets ledningssystem och processer. Risker förknippade med verksamhetsutveckling såsom större ny- eller ombyggnation

hanteras genom de specifika projektorganisationer som organiseras för de olika projekten. Att utveckla arbetet med att tillämpa XLPM som projektmetodik är mycket viktigt för att ytterligare stärka riskhanteringen.

Mer långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av bolagens strategiska planering. I samband med detta utvärderas och diskuteras Gavlefastigheters affärsplanering både utifrån externa och interna påverkansfaktorer.

Operationella risker

Gavlefastigheters fastighetsbestånd hyrs till närmare 90 procent av kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av bolagets hyresgäster består av stabila och solida hyresgäster. I gengäld är bolaget mycket beroende av en typ av verksamhet vilket i sig är en risk. 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 är ett prioriterat arbete inom Gavlefastigheter.

Inom bolagets stora bestånd av fastigheter finns det ett flertal objekt med ett eftersatt underhåll. Många byggnader är uppförda på 50-talet och det uppdämda underhållsbehovet kommer även fortsättningsvis att kräva stora underhållsåtgärder.

Finansiella risker

Utöver strategiska risker och verksamhetsrisker är Gavlefastigheter 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 risker som regleras i den av Gavlefastigheters styrelse antagna finansiella strategin 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 värdet på denna tillgångspost prövas årligen och oftare om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Känslighetsanalys:

Per balansdagen har bolaget följande. I det kommunala beståndet uppgår vakansgraden till 2,10%, vilket motsvarar 8688 m², medan vakansgraden i det kommersiella beståndet uppgår till 13,56%, vilket motsvarar 6115 m².

· Vakansgrad kommersiella fastigheter	1 %	+/-	0,4 mkr
· Vakansgrad kommunala fastigheter	1 %	+/-	4,2 mkr
· Räntor (Avser procentenhet)	1 %	+/-	19,8 mkr
· Direkta kostnader	1 %	+/-	3,6 mkr

Intern kontroll

Styrelsens arbete

Enligt Gavlefastigheters bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst sju och högst nio ledamöter med 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 månadsrapport, finansrapport 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 ytterligare två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare. Styrelsens arbete regleras av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer samt genom den instruktionen rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Antal styrelsemöten under 2014 är nio, utöver bolagsstämma och konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

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 och koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan å ena sidan VD och å andra sidan styrelsen, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering intern styrning, kontroll och uppföljning kommer att finnas samlad i Gavlefastigheters kvalitet - och miljöhandbok som för närvarande är under uppbyggnad. För att få ytterligare effektivitet i arbetet med intern kontroll har Gavlefastigheter också anställt en kvalitets - och miljösamordnare vars huvudfokus kommer att vara att kartlägga och dokumentera processer, upprätta rutiner och instruktioner för att ytterligare stärka den interna kontrollen inom bolaget.

Varje avdelningschef ansvarar för förekomsten av god intern kontroll. Ekonomichefen ansvarar för att följa upp och säkerställa att Gavlefastigheters bokförings- och redovisningsrutiner följs upp samt att gällande policys och principer efterlevs.

Information om icke-finansiella resultatindikatorer

Personal - 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. Vidare uppmuntrar bolaget medarbetarna och ger möjlighet till alternativa karriärvägar. Friskvårdsprogram används för att dels öka personalens välbefinnande, hälsa, arbetslust och trivsel samt för att minska sjukfrånvaron och arbetsskador.

Miljö - Gavlefastigheter strävar efter att våra fastigheter ska belasta miljön så lite som möjligt. För att minska bolagets miljöpåverkan har bolaget genomfört ett stort EPC-projekt på flertalet av våra fastigheter. Under 2014 har GFAB tillsammans med Kultur och Fritidsförvaltningen samt Gävle Energi AB genomfört ännu ett energieffektiviseringsprojekt på Gävle kommuns 27 fritidsanläggningar. Ett samarbetsprojekt som så här långt varit mycket lyckat.

Hyresgäster och hyressättning- Mellan Gavlefastigheter och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. De flesta av dessa avtal löper 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, byggtreprenader samt drifttreprenader. 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 byggtreprenader skall ske.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Gavlefastigheter koncernen fortsätter att visa goda resultatnivåer från den löpande verksamheten. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 15,7 mkr för 2014. Resultatet är dock ojämnt fördelat inom koncernen där Gavlefastigheter levererar något mer än ägarkravet och Markbyggarna lägre än ägarkravet.

Jämfört mot föregående år har den snöfattiga vintern haft en positiv effekt på koncernens resultatnivåer. Även om en snöfattig vinter slår hårt mot Markbyggarna beräknas ändå nettoeffekten vara positiv för koncernen då Gavlefastigheter tjänar väsentligt på en snöfattig vinter både ur ett för snöröjnings- och energiperspektiv. Rent allmänt kan man även säga att energieffektiviseringsprojektet, EPC, har givit positiva långsiktiga effekter på kostnadssidan vilket även detta bidrar till en allmänt ökad resultatnivå i bolaget.

Räntenivåerna är fortsatt gynnsamma vilket bidrar att hålla nere kostnaderna för koncernens upplåning. Räntekostnadsläget ligger i stort sett på en oförändrad nivå trots en ökad skuldsättning jämfört mot motsvarande period föregående år.

Bolaget bedömer att årseffekten av införandet av komponentredovisning uppgår till ca 10 mkr i ökade avskrivningar jämfört med föregående regelverk samt ca 7 mkr i aktiverad istället för kostnadsförd planerat underhåll.

För Markbyggarnas del har arbetet påbörjats med att öka produktionen och förbättra orderläget för bolaget. Detta görs framförallt med en tät kunddialog och aktiv marknadsföring. En ny prissättningsstrategi håller på att arbetas fram och kostnadsstrukturen ses över. Bolaget har även

aviserat förändringar i timpriser mot kund.

Koncernens investeringar uppgår till 256,4 mkr och följer bolagets lyftplan. Vallbacksskolans ombyggnad och nybyggnation av fotbollsarena Gavlehov pågår för fullt och beräknas bli färdiga enligt tidsplanerna. Utbyggnad av Sofiedalsgården, överbyggnad av Brynäsullen och ombyggnad av Stadshuset entre och reception är färdigställda under 2014.

Nybyggnation av sporthallar Sätträåsen byggstart beräknas till april 2015 och projektet beräknas till 200 mkr. Investeringsutgifterna för 2014 följer investeringsplanen men med en viss förskjutning till 2015.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser som väsentligt påverkar bolagets ställning har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Moderbolag						
Omsättning	tkr	483 393	512 606	481 533	442 812	419 910
Resultat efter finansiella poster	tkr	14 700	5 543	20 610	4 200	-34 373
Balansomslutning	tkr	2 476 110	2 359 970	2 245 489	2 244 025	2 097 696
Antal anställda	st	59	55	51	49	51
Balanslikviditet 1)	%	61	59	80	66	36
Direktavkastning	%	3,5	3,5	4,7	7,1	4,6
Soliditet	%	8,6	7,7	7,7	6,9	6,9
Avkastning på totalt kapital	%	3,2	3,1	4,3	3,7	1,6
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%	13,6	9,9	2,8	1,0	2,0
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	2,1	0,5	1,1	1,2	0,5

1) Outnyttjad kreditlimit 2014 uppgår till 69,8 mnkr av total beviljad kredit om 90 mkr

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Koncern

Omsättning	tkr	538 074
Resultat efter finansiella poster	tkr	15 695
Balansomslutning	tkr	2 503 599
Antal anställda	st	127
Balanslikviditet 2)	%	70
Direktavkastning	%	3,5
Soliditet	%	8,7
Avkastning på totalt kapital	%	3,2
Vakansgrad, kommersiella lokaler	%	13,6
Vakansgrad, kommunala lokaler	%	2,1

2) Outnyttjad kreditlimit 2014 uppgår till 77,5 mkr av totalt beviljad kredit om 110 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	61 221 070
Årets resultat	-45 012 119
	<hr/>
	kronor
	<u>16 208 951</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	16 208 951
	<hr/>
	kronor
	<u>16 208 951</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	Koncernen 2014	Moderbolaget 2014	2013
Nettoomsättning	2, 3, 4	533 601	476 817	509 423
Aktiverat arbete för egen räkning	2	3 417	3 417	3 183
Övriga rörelseintäkter	2	1 056	3 159	0
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		538 074	483 393	512 606
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter		-19 096	0	0
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-290 508	-278 271	-321 972
Personalkostnader	6	-65 738	-36 265	-34 872
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 162	-91 330	-85 928
Övriga rörelsekostnader		-2 185	-2 182	-164
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-461 689	-408 048	-442 936
Rörelseresultat		76 385	75 345	69 670
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 939	3 937	4 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-64 628	-64 582	-68 199
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-60 689	-60 645	-64 127
Resultat efter finansiella poster		15 696	14 700	5 543
Bokslutsdispositioner	8	-52 500	-75 750	-57 500
Skatt på årets resultat	9, 10	11 909	16 038	14 072
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Årets förlust		-24 895	-45 012	-37 885

Balansräkning	Not	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader och mark	11	10 727	10 727	11 187
Förvaltningsfastigheter	12	1 975 377	1 959 906	1 956 942
Investeringar i annans fastighet	13	4 865	4 866	5 190
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	3 786	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	15	119 083	119 001	104 530
Pågående nyanläggningar	16	191 797	191 797	57 696
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		2 305 635	2 286 297	2 135 545
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Andelar i koncernföretag	17	0	7 200	50
Fordringar hos koncernföretag	4	100 890	100 990	98 500
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	473	473	473
Uppskjutna skattefordringar	10	25 376	25 369	9 330
Andra långfristiga fordringar	19	17 866	17 518	25 877
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		144 605	151 550	134 230
Summa anläggningstillgångar		<hr/> 2 450 240 <hr/>	<hr/> 2 437 847 <hr/>	<hr/> 2 269 775 <hr/>
Omsättningstillgångar				
<u>Varulager m.m</u>				
Råvaror och förnödenheter		2 778	0	0
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Kundfordringar		9 224	3 354	3 143
Fordringar hos Gävle kommun	4	15 315	1 546	61 260
Fordringar hos koncernföretag		416	10 270	2 881
Aktuella skattefordringar	9	5 003	3 785	1 835
Övriga kortfristiga fordringar		9 484	8 477	8 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 908	10 831	12 213
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		50 350	38 263	90 195

Balansräkning	Not	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	2013-12-31
<u>Kassa och bank</u>		231	0	0
Summa omsättningstillgångar		<u>53 359</u>	<u>38 263</u>	<u>90 195</u>
Summa tillgångar		<u>2 503 599</u>	<u>2 476 110</u>	<u>2 359 970</u>
 Eget kapital och skulder				
Eget kapital	21, 22, 23			
<u>Bundet eget kapital</u>				
Aktiekapital (280 000 aktier)		140 000	140 000	140 000
Bundna reserver		5 374	5 374	5 373
		<u>145 374</u>	<u>145 374</u>	<u>145 373</u>
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserad vinst		96 944	61 221	38 106
Årets förlust		-24 896	-45 012	-37 885
		<u>72 048</u>	<u>16 209</u>	<u>221</u>
Summa eget kapital		<u>217 422</u>	<u>161 583</u>	<u>145 594</u>
Obeskattade reserver		0	64 600	45 800
Avsättningar				
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		2 021	2 021	2 183
Uppskjutna skatter	10	14 212	0	0
Övriga avsättningar	24	525	0	0
Summa avsättningar		<u>16 758</u>	<u>2 021</u>	<u>2 183</u>
Långfristiga skulder				
Skulder till Gävle kommun	4, 7	2 070 314	2 070 314	1 955 876
Skulder till koncernföretag	4	12 913	0	8 500
Summa långfristiga skulder		<u>2 083 227</u>	<u>2 070 314</u>	<u>1 964 376</u>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		73 700	65 388	48 964
Skulder till Gävle kommun	4, 7	78 498	77 815	123 815
Skulder till koncernbolag	4	14 407	22 297	16 053

Balansräkning	Not	Koncernen	Moderbolaget	
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga skulder		5 824	3 788	3 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	13 763	8 304	9 865
Summa kortfristiga skulder		<u>186 192</u>	<u>177 592</u>	<u>202 017</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 503 599</u>	<u>2 476 110</u>	<u>2 359 970</u>
Ställda säkerheter	26	13 597	13 597	13 597
Ansvarsförbindelser	27	239	239	965

Kassaflödesanalys

	Koncernen 2014	Moderbolaget 2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	76 385	75 345	69 669
Avskrivningar och nedskrivningar	92 918	91 330	85 928
Erhållen ränta	3 938	3 937	4 072
Erlagd ränta	-64 628	-64 582	-68 199
-Förändring av avsatt till pensioner	-162	-163	101
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	2 185	11 831	164
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	0	-153
Förändring övriga avsättningar	525	0	-7 324
Nedskrivningar	-8 756	-12 796	0
Summa	102 405	104 902	84 258
Ökning av varulager	-2 778	0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	39 893	51 930	-19 643
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-24 325	-24 424	45 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 195	132 408	109 843
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-256 436	-251 022	-176 878
Sålda finansiella anläggningstillgångar	0	9 906	0
Sålda anläggningstillgångar	0	0	1 500
Förvärv av dotterbolag	0	-7 150	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 436	-248 266	-175 428

Kassaflödesanalys	Koncernen	Moderbolaget	
	2014	2014	2013
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar	5 621	5 869	3 981
Upptagna lån/amortering av skuld	120 000	120 000	80 000
Förändring övrig långfristig skuld	13 615	-7 798	-1 884
Amortering av lån	-6 263	-6 263	-8 013
Lämnat / Erhållet koncernbidrag	-52 500	-56 950	-43 000
Erhållet aktieägartillskott	61 000	61 000	34 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141 473	115 858	65 584
Årets kassaflöde	232	0	-1
Likvida medel vid årets början	0	0	0
Likvida medel vid årets slut	<u>232</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>

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

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 21.

Bolagets säte

Gavlefastigheter Gävle kommun AB har sitt säte i Gävle. Kontorets adress är Kungsbäcksvägen 54, Box 975, 801 33 Gävle.

Koncernredovisning

Gavlefastigheter Gävle kommun AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 17. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

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.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av

beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen, då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. 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. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar och som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	80 år
Byggnad ute (tak och fasad)	40 år
Byggnad inne (vägg, tak, golv)	20 år
Stadigvarande inventarier (kök, WC/badrum, läktare)	20 år
Installationer (el, IT, VVS, ventilation, styr och reg.)	20 år
Övrigt (konsultkostnader, myndighetsavg etc)	20 år
Markanläggningar för kommersiell verksamhet	20 år
Markanläggningar för kommunal verksamhet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

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 och värdenedgången bedöms som bestående skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta marknadsvärde

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 90% av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

De kommersiella fastigheterna värderas post för post. Vid kontrollvärdering tillämpas FAR:s rekommendation om avkastningsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida driftnetto (före administration, räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag som är varierande för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Efter genomförd värdering i enlighet med ovan beskrivna konstateras att verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 1 975 mkr vilket också motsvarar redovisat värde.

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. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Kundfordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Huvuddelen 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.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Gavlefastigheter och dess dotterbolag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I bägge planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen.

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 och nedskrivningar 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

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:			
Hyror kommersiella fastigheter	25 717	25 717	34 909
Hyror kommunala fastigheter	425 221	425 395	409 846
Övriga intäkter	22 258	25 704	64 668
Fordons- och maskinhyror	926	0	0
Försäljning av verksamhet och entreprenad	59 479	0	0
Summa	<u>533 601</u>	<u>476 816</u>	<u>509 423</u>
 Aktiverat arbete för egen räkning			
Aktiverat arbete för egen räkning	3 417	3 417	3 183
Summa	<u>3 417</u>	<u>3 417</u>	<u>3 183</u>
 Övriga rörelseintäkter			
Försäljning fastighet	0	3 159	0
Övriga rörelseintäkter	1 056	0	0
Summa	<u>1 056</u>	<u>3 159</u>	<u>0</u>
	538 074	483 392	512 606

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:			
Förfaller till betalning inom ett år	62 400	58 200	53 400
	<u>62 400</u>	<u>58 200</u>	<u>53 400</u>

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Leasingkostnader och leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:			
Leasingkostnader	62 418	58 194	53 367
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs	-451 617	-451 617	-443 763
Operationella leasingintäkter avser Gavlefastigheters hyresintäkter.			

Not 4 Transaktioner med närstående

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Med närstående avses även Gävle Kommun		

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 med närstående

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

Inköp	(%)	32	31
Försäljning	(%)	94	94

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

GFAB-koncernen	18 064	-
Gävle Stadshuskoncern	60 260	83 390
Gävle Kommun	<u>11 813</u>	<u>21 067</u>
Summa	<u>90 137</u>	<u>104 457</u>

Försäljning av varor och tjänster till närstående

Försäljning

GFAB-koncernen	13 524	-
Gävle Stadshuskoncern	4 493	453
Gävle Kommun	<u>434 668</u>	<u>480 153</u>
Summa	<u>452 685</u>	<u>480 606</u>

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

Fordringar på närstående

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
GFAB- koncernen	9 911	-
Gävle Stadshuskoncern	359	2 881
Gävle Kommun	<u>1 546</u>	<u>61 259</u>
Summa	<u>11 816</u>	<u>64 140</u>

Skulder till närstående:

GFAB-koncernen	8 079	-
Gävle Stadshuskoncern	14 218	24 553
Gävle Kommun	<u>77 815</u>	<u>123 816</u>
Summa	<u>100 112</u>	<u>148 369</u>

Lån från närstående

Lån från Gävle Kommun:

Ingående balans	1 955 876	1 885 773
Förändring övrig långfristig skuld	-1 572	-1 884
Erhållna lån	120 000	80 000
Amortering	<u>-3 990</u>	<u>-8 013</u>
Utgående balans	<u>2 070 314</u>	<u>1 955 876</u>

Lånen från Gävle Kommun ränteberäknas se vidare under not 8 upplåning.

Lån till andra närstående än ledande befattningshavare

Lån till Gävle Stadshus AB:

Ingående balans	98 500	98 500
Från kortfristig till långfristig	2 390	-
Amortering av lån/utbetalda lån	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>100 890</u>	<u>98 500</u>

Lån till Infanteristen AB

Ingående balans	-	-
Amortering av lån/utbetalda lån	<u>100</u>	<u>-</u>

Utgående balans **100 990** **98 500**

Lånen till Gävle Stadshus AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick år 2014 till 3.918 tkr (3.929 tkr). Lånet löper tillsvidare och med 4,00 % ränta. Räntekostnad på koncernkontot uppgår under året till -344 tkr (-233 tkr).

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>KPMG</u>		
Revisionsuppdraget	153	113
Summa	<u>153</u>	<u>113</u>
<u>Lekmannarevisorer</u>		
Revisionsuppdraget	130	120
Summa	<u>130</u>	<u>120</u>

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

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till			
Kvinnor	26	19	16
Män	101	40	39
Totalt	<u>127</u>	<u>59</u>	<u>55</u>
Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelsen	947	861	888
Övriga anställda	44 791	23 256	21 930
VD	1 400	1 190	1 125
Totala löner och ersättningar	<u>47 138</u>	<u>25 307</u>	<u>23 943</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 732	8 062	7 664
Pensionskostnader	2 588	1 630	2 300
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>64 458</u>	<u>34 999</u>	<u>33 907</u>

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 7 Upplåning

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Gävle kommun	2 064 273	2 064 273	1 948 263
Räntefria skulder till Gävle Kommun	6 041	6 041	7 613
Summa långfristiga lån Gävle Kommun	<u>2 070 314</u>	<u>2 070 314</u>	<u>1 955 876</u>
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till Gävle kommun	26 257	26 257	66 040
Räntefria skulder till Gävle kommun	52 241	51 559	57 776
Summa kortfristiga skulder	<u>78 498</u>	<u>77 816</u>	<u>123 816</u>
Summa räntebärande skulder	<u>2 090 529</u>	<u>2 090 529</u>	<u>2 014 302</u>
<p>Räntekostnaderna för året uppgår till 65 mkr (68 mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 3,33% (3,46 %) Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.</p>			
<p>Bolagets limit uppgår till 90 mkr (90 mkr) för checkkrediten. Koncernens limit uppgår till 110 mkr</p>			
Förfallotidpunkt inom två till fem år	2 014 273	2 014 273	1 848 263
Förfallotidpunkt överstigande fem år	50 000	50 000	100 000
	<u>2 064 273</u>	<u>2 064 273</u>	<u>1 948 263</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	-18 800	-14 500
Lämnade koncernbidrag	-52 500	-56 950	-43 000
Summa	<u>-52 500</u>	<u>-75 750</u>	<u>-57 500</u>

Not 9 Skatt

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Uppskjuten skatt	11 909	16 038	14 072
Summa	<u>11 909</u>	<u>16 038</u>	<u>14 072</u>

Not 10 Uppskjuten skatt

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets uppskjutna skattekostnad/intäkt			
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	4 460	4 460	3 476
Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	7 449	11 578	10 596
Skatt på årets resultat	<u>11 909</u>	<u>16 038</u>	<u>14 072</u>
	—	—	—

Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	-36 805	-61 050	-59 375
Skatt enligt gällande skattesats	8 097	13 431	13 063
Ej skattepliktiga intäkter	3	3	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-37	-29	-137
Skattemässiga avskrivningar anläggningstillgångar	-2 519	-2 519	-2 300
Försäljning av fastigheter	695	695	-36

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Övrigt	-4	-3	6
Ej beaktad uppskjuten skatt på koncernposter	1 231	0	0
Ej bokförd skatt på underskottsavdrag	-17	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	7 449	11 578	10 596

Skattesats

Gällande skattesats för 2014 är 22%

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:

Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag	22 181	22 174	10 596
Anläggningstillgångar	3 194	3 194	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa uppskjutna skattefordringar	25 375	25 368	10 596

Uppskjutna skatteskulder

Anläggningstillgångar	0	0	-1 266
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa uppskjutna skatteskulder	0	0	-1 266

Uppskjutna skattefordringar/skulder, netto

	25 376	25 369	9 330
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader inkl markanläggningar			
Ingående anskaffningsvärden	13 876	13 876	13 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 876	13 876	13 876
Ingående avskrivningar	-3 289	-3 289	-2 904
Årets avskrivningar	-461	-461	-385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750	-3 750	-3 289
Mark			
Ingående anskaffningsvärden	600	600	600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600	600	600
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 726</u>	<u>10 726</u>	<u>11 187</u>

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader inkl markanläggningar			
Ingående anskaffningsvärden	2 147 509	2 147 509	1 995 635
Tillbyggnad och ombyggnad	88 280	88 280	152 412
Försäljningar och utrangeringar	-2 535	-59 170	-1 262
Omrubricering anläggningstillgångar	0	0	724
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 233 254	2 176 619	2 147 509
Ingående avskrivningar	-364 818	-364 818	-291 993
Försäljningar och utrangeringar	519	36 104	140
Omrubricering anläggningstillgångar	0	0	-5
Årets avskrivningar	-77 404	-77 404	-72 960
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 703	-406 118	-364 818
Ingående nedskrivningar	-44 260	-44 260	-44 260
Återförda nedskrivningar	8 756	14 990	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 504	-29 270	-44 260
Mark			
Ingående anskaffningsvärde	218 575	218 575	218 373
Inköp	822	822	500
Försäljningar och utrangeringar	0	-654	-298
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 397	218 743	218 575
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-64	-64	-64
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64	-64	-64
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 975 380</u>	<u>1 959 910</u>	<u>1 956 942</u>
Hyresintäkter	451 113	451 113	443 203
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	249 067	249 067	285 321
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	2 760	2 760	1 053

Not 13 Investeringar i annans fastighet

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 007	7 007	7 361
Årets förändringar			
-Inköp	0	0	219
-Korrigerig anläggningstillgångar	0	0	-573
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 007	7 007	7 007
Ingående avskrivningar	-1 290	-1 290	-977
Årets förändringar			
-Korrigerig anläggningstillgångar	0	0	7
-Avskrivningar	-324	-324	-320
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 614	-1 614	-1 290
Ingående nedskrivningar	-527	-527	-527
Årets förändringar			
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527	-527
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 866</u>	<u>4 866</u>	<u>5 190</u>

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inköp	5 369	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 369	0	0
Årets avskrivningar	-1 584	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 584	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 785</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	141 712	141 712	118 033
Inköp	27 863	27 806	24 131
Försäljningar och uttrangeringar	-231	-545	-452
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 344	168 973	141 712
Ingående avskrivningar	-37 181	-37 181	-25 127
Försäljningar och uttrangeringar	65	350	209
Årets avskrivningar	-13 145	-13 140	-12 263
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 261	-49 971	-37 181
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>119 083</u>	<u>119 002</u>	<u>104 531</u>

Not 16 Pågående nyanläggningar

	Koncernen <u>2014</u>	Moderbolaget <u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående nedlagda kostnader	57 696	57 696	58 080
Under året nedlagda kostnader	256 436	251 022	176 878
Under året genomförda omfördelningar	-122 335	-116 921	-177 262
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>191 797</u>	<u>191 797</u>	<u>57 696</u>

Not 17 Andelar i koncernföretag

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Markbyggarna i Gävle kommun AB	556935-6875	Gävle	100
Gävle Flygplats AB	556982-0458	Gävle	100
Gävle Parkeringsservice AB	556982-0557	Gävle	100
Utveckling i Gävle AB	556983-2032	Gävle	100

Utveckling i Gävle AB heläger i sin tur två dotterbolag.

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Urfjället Gävle AB	556983-2057	Gävle	100
Gävle Teknikcenter Fastighet AB	556983-2040	Gävle	100

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 14-12-31</u>
Markbyggarna i Gävle kommun AB	100	100	50 000	7 050
Gävle Flygplats AB	100	100	50 000	50
Gävle Parkeringsservice AB	100	100	50 000	50
Utveckling i Gävle AB	100	100	50 000	50
Summa				<u>7 200</u>

	<u>Moderbolaget 2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Inköp av andelar	150	0
Kapitaltillskott	7 000	0
	<u>7 200</u>	<u>50</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 200	50
Årets förändringar		
Utgående redovisat värde	<u>7 200</u>	<u>50</u>

Not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	575	575	575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	575	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102	-102
Utgående redovisat värde, totalt	<u>473</u>	<u>473</u>	<u>473</u>

Not 19 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	25 877	25 877	27 468
Tillkommande fordringar	602	0	6 677
Avgående fordringar	-8 613	-8 359	-8 269
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 866	17 518	25 876
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 866</u>	<u>17 518</u>	<u>25 876</u>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna intäkter	675	675	321
Förutbetalda hyreskostnader	9 524	9 471	11 154
Övriga förutbetalda kostnader	709	685	739
Summa	<u>10 908</u>	<u>10 831</u>	<u>12 214</u>

Not 21 Effekter av övergång till K3

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv fond</u>	<u>Balanserat resultat inkl årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Bolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3:				
<i>Moderbolaget</i>				
Enligt fastställd balansräkning 2012-12-31	140 000	5 373	5	145 378
Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)				
Uppskjuten skattefordran	-	-	3 601	3 601
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	140 000	5 373	3 606	148 979
<i>Enligt beslut på årsstämma</i>				
Aktieägartillskott, erhållna	-	-	34 500	34 500
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning	-	-	-4 513	-4 513
Effekter av byte av redovisningsprincip (RR)				
Aktiverande underhållskostnader	-	-	7 417	7 417
Lämnat koncernbidrag	-	-	-43 000	-43 000
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-	-	-9 390	-9 390
Uppskjuten Skatteintäkt	-	-	11 601	11 601
Summa effekter av byte av redovisningsprincip (RR)	0	0	-33 372	-33 372
Eget kapital 2013-12-31	140 000	5 373	221	145 594

Not 22 Förändring av eget kapital koncernen

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserver</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<u>Koncernen</u>				
Eget kapital 2014-01-01	140 000	5 373	35 945	181 318
Aktieägartillskott	-	-	61 000	61 000
Årets resultat	-	-	-24 896	-24 896
Eget kapital 2014-12-31	140 000	5 373	72 049	217 422

Not 23 Förändring av eget kapital moderbolag

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<u>Moderbolaget</u>				
Eget kapital 2013-01-01	140 000	5 373	3 606	148 979
Erhållet aktieägartillskott	-	-	34 500	34 500
Årets resultat	-	-	-37 885	-37 885
Eget kapital 2013-12-31	140 000	5 373	221	145 594

<u>Moderbolaget</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Erhållet akteiägartillskott	-	-	61 000	61 000
Årets resultat			-45 012	-45 012
Eget kapital 2014-12-31	140 000	5 373	16 209	161 582

Not 24 Övriga avsättningar

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Garantiåttaganden	525	0	0
Summa	<u>525</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Garantiåttaganden

Dotterbolaget ger två års garanti på utföra tjänster och åtar sig att reparera eller ersätta delar som inte presterar tillräckligt. En avsättning på 524 836 kr har redovisats på balansdagen för förväntade garantianspråk, baserat på tidigare erfarenheter av nivån för reparationer och ersättningsdelar.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	3 115	3 115	3 274
Upplupna löner	499	0	0
Upplupna semesterlöner	3 487	1 755	1 792
Upplupna sociala avgifter	2 087	1 182	1 146
Fastighetsskatt	3 660	3 660	1 857
Övriga poster	915	-1 409	1 796
Summa	<u>13 763</u>	<u>8 303</u>	<u>9 865</u>

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder			
Fastighetsinteckningar	13 597	13 597	13 597
Summa ställda säkerheter	<u>13 597</u>	<u>13 597</u>	<u>13 597</u>

Not 27 Ansvarsförbindelser

	Koncernen	Moderbolaget	
	<u>2014-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Övriga ansvarsförbindelser	<u>239</u>	<u>239</u>	<u>965</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>239</u>	<u>239</u>	<u>965</u>

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2015-05-21 för fastställelse.

Gävle 2015-03-19

Ann Lidman
Ordförande

Mona Kolarby

Mauritz Glaumann

Lennart Sjögren

Max Herbert

Maud Lundh

Tommy Björkman

Vakant

Per-Arne Vahlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats.

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor