20250612026 83

Årsredovisning

för

AB Gavlegårdarna

556487-5937

Räkenskapsåret

2024

Undertecknad, tillförordnad vd i AB Gavlegårdarna orgnr 556487-5937 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gävle den 10 juni 2025

Peter Levin

20250612202684

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	10
Hållbarhetsrapport	16
Femårsöversikt	25
Förslag till vinstdisposition	26
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Rapport över förändringar i eget kapital	30
Kassaflödesanalys	31
Noter	32
Underskrifter	49

20250612026B5

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 10 redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

VERKSAMHETEN

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer i Gävle. Kunderna representeras av människor boende i kommunen, där så många som var tredje Gävlebo är hyresgäst hos bolaget. Värdet för kunden uppstår genom att Gavlegårdarna har en god kunskap om att, med kunden i centrum, bedriva fastighetsförvaltning på ett effektivt, hållbart och långsiktigt sätt.

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

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

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

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

20250512026886

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅR 2024

Hyresförhandlingen för 2024 års hyror blev försenad och slutfördes i början av året efter medling i hyresmarknadskommittén och med en besvärlig hantering av retroaktivitet som följd. Utfallet i förhandlingen landade på 5,3 procent. Ett arbete med hyresgästföreningen genomfördes under året med ambitionen att få till en hyressättningsprocess, som på ett bättre sätt beaktar bolagets underhållsbehov som fortsatt är en utmaning. För att inte falla för långt efter i underhållet av bolagets boendemiljöer begärdes ett sänkt krav på bolagets resultat för år 2024, vilket beviljades av kommunfullmäktige i mars.

Affärsplanearbetet har under året resulterat i ytterligare förflyttningar som bedömts nödvändiga för att nå målbilderna i bolagets färdplaner. Etablering av hyresgästombud, utvecklad plan för ett konceptboende i Stigslund och en mer *säljande* uthyrning är några exempel på förflyttningar som skett under år 2024.

Att våra hyresgäster trivs i våra bostäder och känner förtroende för det vi levererar är helt avgörande för hur vi står oss i konkurrensen på en hyresmarknad där vår marknadsandel är 50%. Årets hyresgästundersökning besvarades av mer än 7000 hyresgäster och gav kvitton på att arbetet med att förstärka upplevelsen av Gavlegårdarna som en ansvarstagande och professionell hyresvärd är framgångsrikt.

Intresset för att bo i Gävles nyaste stadsdel *Godisfabriken,* visade sig vara mycket stort. Uthyrningen av hyresrätterna i *Pralinhuset* och *Godispalatset* präglades av ett stort antal intresseanmälningar och husen fylldes snabbt med förväntansfulla hyresgäster.

Nybyggnationen av Gavlegårdarnas bostadshus på *Godisfabriken* har emellertid varit komplext. Projekten har genomförts under en period av många osäkerheter som på olika sätt utmanat både beställare och entreprenör. Diskussion och förhandlingar med entreprenör förväntas fortgå under år 2025.

AB Gavlegårdarna förvärvade bolagen Hille 2:144 Fastighets AB och Storhagen Fastighets AB om 46 mnkr den 7 juli 2023 av Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) i Norden AB. Bolagen har den 6 februari 2024 fusionerats in i sin helhet i moderbolaget AB Gavlegårdarna. LSS verksamheten som bedrivs i bolagens fastigheter kommer att fortsätta efter att AB Gavlegårdarna har fusionerat bolagen.

FINANSIELL UTVECKLING

Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 110,8 mnkr (132,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till 18,2 mnkr (58,0).

Nettoomsättningen för år 2024 uppgick till 1 349,4 mnkr (1 241,4). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 42,2 mnkr (32,1). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 83,0 procent (85,0).

20250612026687

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 271,6 mnkr (1 176,1). Driftkostnader utgör 760,8 mnkr (762,9) och underhållskostnader 144,3 mnkr (120,8).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96,9 procent (97,4).

Finansnetto

Finansnettot blev 92,6 mnkr (74,2).

De finansiella intäkterna uppgick till 0,9 mnkr (4,3) och de finansiella kostnaderna uppgick till 93,5 mnkr (78,5). Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket högre år 2024 jämfört med år 2023 beror primärt på en högre låneränta för året 2024 jämfört med året 2023. År 2024 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 2,65 procent (2,25 procent) inkl. borgensavgift på 0,48 procent. Den räntebärande skulden minskade under år 2024 med 113 mnkr till totalt 3 333 mnkr (3 446).

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsbestånd

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 359 bostadslägenheter (14 236), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 085 191 kvadratmeter (1 077 977). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 728 (20 597).

Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i bolagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2024 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde.

Kalkylräntans betydelse för beräkning av avkastningsvärdet framgår tydligt och uppmanar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 13,5 mdr (13,0).

20250612026888

Investeringar

Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2024, 409 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2024 blev 214,1 mnkr (557,6), en sänkning med 194,9 mnkr jämfört med budget. De främsta skälen till det lägre utfallet för investeringar i kommersiella fastigheter beror dels på att ombyggnationen av Gavlegårdarnas gamla HK fastighet på Hemsta har senarelagts ifrån år 2024 till år 2025, dels på att slutförhandlingen med Skanska avseende kostnaden för nyproduktionen av bostadshusen vid Godisfabriken har försenats och beräknas bli klart först år 2025, samt att stamrenoveringar i Sätra har senarelagts på grund av överklaganden.

Skälen att investeringsutfallet blev lägre för Kommunala verksamhetslokaler beror dels på att det planerade gruppboendet i södra Hemlingby inte blir av, i stället planeras nu ett gruppboende i Hille, dels på att nyproduktionen av Boende Samsjuklighet i Bomhus och Barn och ungdomsboende i Sätra skjuts till år 2025.

Under år 2024 slutfördes nyproduktionen av bostäder i området Godisfabriken, totalt 115 lägenheter.

All Säkerheter, soliditet och likviditet

All skuldsättning sker via kommunens valutakoncernkonto och därmed finns det inga lån som är upptagna med säkerheter som grund. Bolagets synliga soliditet uppgick till 39,1 procent (39,1). De likvida medlen uppgick till 0,2 mnkr (0,2).

20250612026S9

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I AB Gavlegårdarna sker identifiering och värdering av risker en gång om året (i december). Risker identifierades inför år 2024 inom riskområdena; Ändamålsenlig och effektiv verksamhet, Efterlevnad av externa och interna regelverk, Tillförlitlig rapportering internt och externt, Omvärldsrisker samt områden som har målbilder knutna till sig i bolagets affärsplan; Lätt att vara hyresgäst, Ett grönare Gävle, Lätt att leva hållbart, Ett tryggare Gävle, Lätt att få en bostad, Nya sätt att bo, Fler levande stadsdelar, Sund ekonomi, Attraktiv arbetsgivare, Digitalisering och Omställningsbar organisation. Riskanalysen utgjorde grunden till bolagets internkontrollplan för år 2024.

Sammanlagt värderades 68 risker inför år 2024. Väsentliga risker identifierades relaterade till Lokalmarknadssituationen, Kontinuitetsstörning (IT, Bredband, Telefoni), Räntekostnader, Taxebundna avgifter, Nyproduktionskalkylering, Värdebevarande underhåll, Hyresförhandling, Kompetensutveckling och Organisation och processorientering.

Under året noteras minskad riskexponering inom de flesta delar där risken värderades som hög i början av året med undantag för lokalmarknadssituationen och taxebundna kostnader där riskexponeringen fortsatt är hög. Riskexponeringen kopplad till ökade vakanskostnader inom området Marknad och Uthyrning i beståndet bedöms ha ökat.

Varje risk har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

De av AB Gavlegårdarna identifierade mest väsentliga riskerna är inom följande områden:

Risk- eller Målområde: Sund ekonomi

Riskbeskrivning

1) Ökade räntekostnader.

2) Ökade taxebundna avgifter.

3) Differens mellan nyproduktionskalkyl och utfall.

4) Otillräcklig ekonomiskt utrymme för ett välbevarande underhåll.

5) Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

Riskhantering

1) Marknadsräntornas utveckling och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Risknivån har sänkts något under 2024 som en effekt av Riksbankens sänkning av styrräntan.

2) Utvecklingen av taxebundna kostnader och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen

20250612025690

bedöms fortsatt hög på grund av aviserade årliga ökningar av vattentaxor med 15 procent per år.

3) Kalkylering sker fortsatt enligt etablerad metod och utgör en hörnsten i hyressättningen. Månadsvis sker uppföljning av ekonomin i projekt som ingår i projektportföljen och rapporteras till styrgruppen för Projektutveckling.

4) Under år 2024 tillfördes mer medel (efter beslut av kommunfullmäktige) till underhållsåtgärder. Denna ökning av underhållsmedel bedöms ha givit förväntat resultat på underhållssituationen.

5) En översyn av hyresförhandlingsprocessen har under år 2024 genomförts tillsammans med Hyresgästföreningen. Ambitionerna med översynen bedöms ha uppnåtts avseende förbättringar i hyresförhandlingsprocessen vilket bör leda till att en hyresöverenskommelse kan uppnås inom en beslutad tidsram.

Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker

Riskbeskrivning
1) Förändrade förutsättningar för lokalmarknaden.

2) Risk för kontinuitetsstörningar inom IT, bredband och telefoni.

Riskhantering
1) Lokalmarknadssituationen har successivt försämrats under år 2024 och månatliga uppföljningar görs för att bevaka eventuella ökade vakanser.

2) Scenariobaserad kontinuitetsövningar har genomförts och brister som påvisats har åtgärdats.

Risk- eller Målområde: Attraktiv arbetsgivare

Riskbeskrivning
1) Kompetensutveckling ges inte i tillräcklig grad för att utveckla medarbetarna.

Riskhantering
1) Under år 2024 har ett projekt initierats som skall dels undersöka och analysera olika sätt att driva kompetensutveckling, dels rekommendera ett förslag som bolaget skall följa över en längre tidshorisont för att utveckla sina medarbetare.

Risk- eller Målområde: Omställningsbar organisation

Riskbeskrivning
1) Brist inom bolaget att kunna visualisera processer.

Riskhantering

20250612026691

1) Projekt har initierats att under år 2025 kunna i ett systemstöd göra processvisualisering.

Risk- eller Målområde: Finansiella risker och finansiell rapportering

Riskbeskrivning
1) Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.

2) Ränterisk avser den negativa resultateffekt som en bestående räntehöjning har på bolagets finansnetto.

3) Kreditrisken är risken för förlust om bolagets motparter inte fullför sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordringar.

4) AB Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.

Riskhantering
1) AB Gavlegårdarna har låg belåningsgrad och solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Bolaget finansierar sin verksamhet genom att utnyttja en checkkredit inom Gävle kommuns koncernvalutakonto. Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

2) Bolaget arbetar aktivt med en ränteriskhantering genom att säkerställa att bolaget har en jämn förfalloprofil på de räntebärande lån bolaget har i samråd med internbanken på Gävle kommun. En räntehöjning med 1 (en) procentenhets förändring ökar bolagets räntekostnader med 6 mnkr på helårsbasis. Snitträntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är under år 2024 är 2,65 procent.

3) I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskottsfaktureras.

4) Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.

KÄNSLIGHETSANALYS
Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 procent	± 14 mnkr
Vakansgrad	1 procent	± 13 mnkr
Räntor	1 procent	± 6 mnkr
Drift- och underhållskostnader	1 procent	± 10 mnkr

20250612202692

UTSIKTER FÖR 2025

Vid en utblick på bostadsmarknaden i allmänhet och hyresbostadsmarknaden i synnerhet kan det konstateras att marknaden visar på ett visst överskott på hyresbostäder i Gävle för tillfället. AB Gavlegårdarna har i jämförelse med privata hyresvärdar ännu inte drabbats så hårt av marknadsnedgången men vakansläget har förvärrats under år 2024. Omställningar som skett för att möta vakansläget för studentbostäder har framgångsrikt lyckats identifiera åtgärder som kommer att realiseras under år 2025 med en förväntad positiv påverkan på vakansläget som resultat.

AB Gavlegårdarna har över tid svårt att få kostnadskompensation vid årliga hyresförhandlingar, vilket gör att insatser för att hitta alternativa intäktsmöjligheter parallellt med insatser för effektivisering och produktivitetshöjningar behövs.

AB Gavlegårdarna förväntar sig avsevärt högre taxebundna kostnader under de närmaste åren. Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras.

Gavlegårdarnas kanske största utmaning för kommande år är att hålla takten i digitaliseringen. Flertalet projekt kopplade till digitalisering är uppstartade och många aktiviteter är planerade för år 2025. Främst handlar det om utbytet av fastighetsdatasystem vilket behöver vara gjort senast 2025-12-31 när nuvarande fastighetsdatasystem når slutet av sin livscykel. Projektorganisationer, inklusive styrgrupper med relevant representation är på plats, men komplexiteten i projekten är utmanande och justeringar i tidplaner har behövt göras. Arbetet med utbytet bedöms emellertid bli färdigt i tid.

Utvecklingen i AB Gavlegårdarna ska gå hand-i-hand med affärsplanearbetet i vilket stor vikt läggs vid de förflyttningsuppdrag som väljs ut för genomförande vid den årliga färdplaneringen.

20250612026693

Bolagsstyrningsrapport

AB Gavlegårdarna
556487-5937
lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året 2024.

ÄGARSTYRNING

De dokument som huvudsakligen ligger till grund för ägaren, Gävle kommuns, styrning av bolaget är:

Gävle kommuns företagspolicy
Bolagsordning för AB Gavlegårdarna
Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna
Kommunplan 2024
Operativ beslutsordning

UPPFYLLELSE AV BOLAGSORDNING OCH ÄGARDIREKTIV

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

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

- Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kokvrå och 7 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 822 kr och 3095 kr per m2 och år. 40 procent av lägenheterna har en hyra som understiger 6 500 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas. Gavlegårdarnas affärsplan för åren 2023-2027 bedöms vara etablerad i verksamheten och ytterligare 13 förflyttningsuppdrag har under året bidragit till utveckling i de sju färdplaner som affärsplanen består av; Ett grönare Gävle, Lätt att leva hållbart, Ett tryggare Gävle, Lätt att vara hyresgäst, Nya sätt att bo, Lätt att få en bostad och Fler levande stadsdelar.

Årets hyresgästundersökning besvarades av mer än 7000 hyresgäster och gav kvitton på att arbetet med att förstärka upplevelsen av Gavlegårdarna som en ansvarstagande och professionell hyresvärd är framgångsrikt.

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

- Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Under året har dialogen med Hyresgästföreningen, om hur boinflytandearbetet kan utvecklas, fortsatt vilket resulterade i ett uppdaterat boinflytandeavtal gällande från 1 januari 2025.

Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv,

20250512202694

byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder och upplåtelseformer.

- Totalt har 115 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2024 då flerbostadshusen i Gävles nya stadsdel *Godisfabriken* stod klara för inflyttning. Uthyrningen av hyresrätterna i *Pralinhuset* och *Godispalatset* präglades av ett stort antal intresseanmälningar och förhållandevis snabbt fylldes husen med förväntansfulla hyresgäster. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 144,3 mnkr, medan årets investeringar uppgår till 214 mnkr.

Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.

- AB Gavlegårdarna har under året utformat en uppdaterad fastighetsstrategi vilken kommer att vara vägledande i kommande beslut om nybyggnation, associationsformer, förvärv och avyttring.

De första aktiviteterna i att riva och bygga nya hus på Fårbovägen/Harbovägen/Trädgårdsvägen i Valbo har gått som planerat och de höga ambitionerna avseende återbruk som varit gällande i projektet har kunnat mötas.

Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår i dagsläget till cirka 50 procent.

Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas för att möjliggöra boende för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden.

- Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. Under år 2024 utfördes förflyttningsuppdraget *Omställning Tallåsvägen* vilket har varit det första steget i utvecklingen av ett konceptboende i Stigslund där äldre och yngre generationer ska få möjlighet att dela och berika varandras boende- och livsmiljöer.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.

- För att skapa trygga och trivsamma bostadsområden arbetar bolaget med trygghetsfrågor och bostadssociala frågor inom många områden.

Utveckling av den yttre miljön i bostadsområdena sker kontinuerligt. Att just den upplevda tryggheten påverkas positivt av utemiljön framgår av resultaten av de mätningar som bolaget gör och där det går att se hur trygghet och trivsel i ett område ökar i takt med förnyelsen.

Baserat på samarbetsavtal bedriver bolaget, tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar, arbete som har ökad trygghet och trivsel i boendemiljön som huvudsakligt syfte och mål. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det förebyggande arbetet.

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

- Att motverka segregation är en prioriterad fråga i bolaget. Insatserna i bolagets boinflytandearbete handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning samt vara en del av samhällsgemenskapen. Motverkande av segregation märks också i

20250612026695

samarbetet med socialtjänsten vid hantering av sociala förturer. Vid nyproduktion beaktas aspekten att bygga socialt hållbara stadsdelar.

Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsnämnden och Socialnämnden, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

- Utifrån affärsmässiga principer har Gavlegårdarna valt ut delmål i gällande kommunplan där bolaget ser att det kan ge bidrag till övergripande måluppfyllelse. Mer direkt samverkan och samarbete sker exempelvis med kommunkoncernen avseende *trygghetsboenden och förturshantering* (Sektor Välfärd).

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

- Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i AB Gavlegårdarnas egna miljöprogram där utvecklingen kring väsentliga miljöaspekter kan följas. Miljöprogrammet är styrande för de aktiviteter som ska leda till att målen för minskad miljöpåverkan nås. Bolaget deltar även i *Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ* som är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser i den allmännyttiga bostadsbranschen. AB Gavlegårdarna har även skrivit under *Gävle Klimatavtal* vilket innebär förpliktelser om samverkan och fortsatt arbete för ett klimatneutralt och konkurrenskraftigt Gävle. I kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat i den satta kravbilden för bostadshusen på *Godisfabriken som* bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; *En hållbar stadsdel.* Utöver det så återfinns fokus på klimat och miljö i två av affärsplanens sju färdplaner, *Ett grönare Gävle* och *Lätt att leva hållbart* .

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

- AB Gavlegårdarna har hyresnivåer som understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer och i hyresgästundersökningar visar resultatet återkommande att bostäderna och bostadsområdena generellt upplevs som attraktiva och prisvärda. 85,7 procent av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera AB Gavlegårdarna som hyresvärd för andra och 86,4 procent av de som svarade på hyresgästundersökningen upplever sin boendemiljö som attraktiv.

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

- Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild hyressättningsmodell som är baserad på affärsmässiga principer.

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

- AB Gavlegårdarnas affärsplan för åren 2023-2027 omfattar sju styrperspektiv som bedöms ge

20250612026696

en relevant helhetssyn i samband med investeringsbeslut.

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

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

Bolaget ska utveckla bostadsbeståndet så att det bidrar till en väl fungerande bostadsförsörjning i hela kommunen.

- Totalt har 115 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2024. Situationen på bostadsmarknaden i Gävle kommun och de ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation bevakas kontinuerligt i syfte att leva upp till krav i gällande ägardirektiv.

Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5 procent.

Avkastningen för året på bokfört eget kapital nådde inte upp till 3,5 procent efter att erforderliga värdejusteringar genomförts. Avkastning på bokfört eget kapital uppgick till 2,4 procent.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VD:s arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett med en anonym digital enkät (*Webropol*). Sammantaget är omdömet mycket gott. Styrelsens arbete får det sammanfattande betyget 4,6 på en 5-gradig skala. Samma betyg (4,6) lämnar styrelsen avseende VD:s arbete. I årets enkät lämnas högst betyg (4,9) på frågeställningen om styrelsearbetet präglas av respekt och om alla får komma till tals. Näst högst betyg (4,8) fick styrelsens samarbete med VD. Förmågan till utveckling av verksamheten fick betyget 4,6 i utvärderingen av VD:s arbete. Samma höga betyg gavs till frågan om styrelsematerialets kvalitet och kvantitet.

Frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi fick betyget 3,8 i föregående års undersökning, men fick i årets undersökning betyget 4,1. Uppgången bedöms vara ett naturligt resultat av att just strategiska frågor tagit en större plats på styrelseagendan under år 2024. Fortsatta utbildningsinsatser för styrelseledamöter kommer att arrangeras för att ytterligare förstärka styrelsens kollektiva kompetens.

Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna som bland annat kommer att innehålla fortsatta utbildningsinsatser för styrelseledamöter.

20250612026697

STYRELSEARBETET

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid nio tillfällen under år 2024.

Den genomsnittliga närvaron uppgår till 81 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består utöver Ordförande, 1e och 2e vice ordförande, av 6 ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att bolagets interna kontroll planeras, genomförs och följs upp. En väl fungerande Intern kontroll säkerställer tillförlitlighet i finansiell rapportering och ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt efterlevnad till lagar, förordningar och interna regelverk. Bolagets interna kontroll är utformad enligt COSO-modellen som sammanfattningsvis går ut på att inom ramarna för den definierade kontrollmiljön planera och genomföra relevanta och verkningsfulla kontrollaktiviteter med ambitionen att reducera riskexponering. Effektiva processer för kommunikation och informationsspridning samt uppföljning är andra viktiga element i modellen.

Uppföljningar av att de interna kontrollerna givit avsedd effekt har skett enligt internkontrollplanen och inte resulterat i några väsentliga avvikelser. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2024. Den interna kontrollens innehåll och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

Bolagets interna kontroll granskas av auktoriserade revisorer, lekmannarevisorer samt bolagets egna internrevisorer.

RISKHANTERING

Med utgångspunkt tagen i bolagets affärsplan för perioden åren 2023-2027, med tillhörande sju färdplaner samt områdena ändamålsenlig och effektiv verksamhet, efterlevnad av externa och interna regelverk, tillförlitlig rapportering och omvärld, har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka bolagets möjligheter att nå övergripande mål. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och interna kontroller har utformats i syfte att reducera riskexponeringen. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklat sig till kritiska nivåer. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

20250612026698

KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett lekmannarevisorer för att granska bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.

Utöver den grundläggande årliga granskningen av AB Gavlegårdarna genomfördes även särskild granskning av AB Gavlegårdarnas dataskyddsarbete under år 2024.

Kommunikationen med kommunrevisionen och externa revisorer har under år 2024 fungerat väl med tydlighet kring granskningsinsatser som berört AB Gavlegårdarna, vilka har aviserats med god framförhållning.

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen haft två möten med valda revisorer. Vid dessa möten har noteringar från genomförda granskningar återkopplats till bolaget. Bolagsledningen har vid dessa möten givits möjlighet att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2024 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.

20250612026699

Hållbarhetsrapport år 2024

AB Gavlegårdarna är ett bostadsbolag med en över hundra år lång historia i Gävle.
Gavlegårdarna bidrar i högsta grad till livsmiljön i Gävle genom förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävlebors livsmiljö, men också till nyproduktion av bostäder. Som en del av allmännyttan har AB Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället att göra just allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att ta ansvar för hur bolaget påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.
Hållbarhet är en grundsten i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarhetsfrågorna genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. AB Gavlegårdarna är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer.

KLIMATNEUTRAL KOMMUN

Gävle kommuns ambition är att Gävle ska vara en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i. Kommunen har därför tagit fram ett miljöstrategiskt program som ska styra och samordna kommunorganisationens miljöarbete samt bidra till att möjliggöra för invånare och näringsliv att vara miljömässigt hållbara. Ett övergripande mål i det miljöstrategiska programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun år 2035.
Det miljöstrategiska programmet säger att: "För att bli en klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer".
AB Gavlegårdarna har under år 2024 fortsatt många av de aktiviteter som tidigare påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

1. Minska el- och energiförbrukning
2. Bygger enligt kriterierna för Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion
3. Fortsatt arbete inom Gävle Klimatavtal
4. Utbildning och förberedelser för kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD.
5. Utbildat personalen i Gävle kommuns Agenda 2030-utbildning
6. Förberett för att starta intern återbruksmarknad under år 2025
7. Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinnare
8. Minskat användningen av plast i AB Gavlegårdarnas egen verksamhet
9. Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
10. Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities och Gävle Innovation Hub
11. Deltagit i kommunens arbete med hållbart resande samt cirkulär ekonomi och återbruk

Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat att energieffektivitet på framtida ny- och ombyggnationer. AB Gavlegårdarna har även deltagit i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med målet om en fossilfri Allmännytta år 2030. Det är ett mål som är inom räckhåll och bolaget arbetar aktivt för att ständigt ta nya kliv framåt. Bland annat används fjärrvärme och el som är 100 procent förnybar.

20250612027OO

Under 2024 har AB Gavlegårdarna fortsatt att injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur. Det har bidragit till att Gavlegårdarna har minskat energiförbrukningen med 22 procent sedan startåret 2007 inom Allmännyttans klimatinitiativ.

Gavlegårdarna har också under året gjort en EKL Energikartläggning (stora företag) för åren 2020 - 2024 Sammantaget har Gavlegårdarna minskat sin energianvändning under denna period enligt följande:
El - 3 200 000 kWh
Värme - 9 800 000 kWh

Vattenförbrukning
När det gäller vår vattenförbrukning har AB Gavlegårdarna inte några direkta mål i det Miljöstrategiska programmet men man jämför vår vattenförbrukning med andra allmännyttiga bostadsföretag ser man att AB Gavlegårdarnas förbrukning av både kall- och varmvatten är betydligt lägre generellt.
För att minska vårt uttag av dricksvatten använder AB Gavlegårdarna i största möjliga mån vatten från Gavleån för att vattna allmänna grönytor och rabatter.

Ny- och ombyggnation
För bolagets framtida nyproduktion har Gavlegårdarna haft ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk hållbarhet, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Under hösten 2024 har bolaget tagit fram en fastighetsstrategi som är beslutad i ledningsgrupp och styrelse. I strategin behandlas bl a avsnitt som innebär att vi ska verka för att minska vårt klimatavtryck. Klimatavtryck är ett centralt begrepp i vår nyproduktion av bostäder och påverkar alla aspekter av byggprocessen. Särskilt viktigt är att prioritera energiförbrukning, miljövänliga materialval, hållbara transporter, återbruk, delningsekonomi och smarta teknologier för att vi ska nå klimatneutralitet på sikt. Miljöbyggnad Silver eller motsvarande är lägsta nivå vid nyproduktion.

Under år 2024 har AB Gavlegårdarna fortsatt med flera pågående ny- och ombyggnadsprojekt. I bostadsområdet Godisfabriken bygger Gavlegårdarna höghus med träfasad och sedumtak med solceller. På balkongerna planteras träd som ger ett grönskande intryck. Det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger.

Även i de hus som byggts i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. De har byggts bland annat med en trästomme och fasader av skiffer. I området finns en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja. Gruppboendet i Södra Hemlingby som AB Gavlegårdarna bygger åt sektor Välfärd Gävle har även det en trästomme och solceller på taket.

AB Gavlegårdarna har tagit beslut om att riva nio flerbostadshus i området Markheden i stadsdelen Valbo. Anledningen är att husen är tekniskt uttjänta samt att betongen är sk blåbetong med radonproblematik som följd. I och med att beslutet om rivning togs så togs sedermera även

20250612027O1

ett beslut att starta ett förflyttningsuppdrag som handlar om Återbruk av byggmaterial. Uppdraget har fortlöpt under 2024 med mycket lyckat resultat. En stor mängd byggmaterial och installationer har kunnat återbrukats i bolagets övriga fastighetsbestånd.
I och med att bolaget inte har behov av vissa material så initierades ett samarbete med en extern aktör vilka även dom kunnat återbruka en avsevärd mängd installations- och byggmaterial. AB Gavlegårdarna har haft kontinuerlig uppföljning av återbrukat material via verktyget CCBuild. Projektet har rönt stort intresse i byggbranschen vilket lett till ett stort antal studiebesök. Projektet har även fått uppmärksamhet i media (både tidningar och SVT).

Transporter och hållbart resande
Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl Gavlegårdarnas miljöprogram som i Gävle kommuns miljöstrategiska program. Det miljöstrategiska programmet har ett övergripande mål som säger att resor som genomförs av anställda i Gävle kommunkoncern ska vara miljöanpassade, kostnadseffektiva och trafiksäkra.

AB Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO2 och bedömningen är att de egna transporterna numera är fossilfria. I fordonsparken finns 41 el-bilar, 34 biogas-bilar samt 17 servicebilar och 4 hjullastare som använder HVO. Dessutom har vi 13 personalcyklar varav åtta är el-cyklar.

AB Gavlegårdarna har under året deltagit i Vintercyklisten. Kampanjen drivs av Gävle kommun tillsammans med Region Gävleborg och andra kommuner i regionen. Den riktar sig till företag som vill ge medarbetare chansen att cykla under vintern. Syftet är att förbättra deltagarnas hälsa och minska klimatpåverkan i Gävle. Deltagande medarbetare åtar sig att cykla till arbetet minst tre dagar i veckan och i kampanjen ingår bland annat vinterdäck och en reflexväst för att kunna cykla säkert och tryggt.

Som ett led för att minska klimatpåverkan från hyresgästernas transporter har Gavlegårdarna i samarbete med de kommunala bolagen Gävle Parkeringsservice AB, Gävle Energi AB och Gavlefastigheter AB uppfört två ladd kluster, ett i Andersbergs Centrum och ett i stadsdelen Sörby. Ladd klustren har sex ladd punkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar. Huvudfokus är att tillsammans skapa en bättre fastighetsnära laddning av elfordon och på så sätt göra omställningen till elfordon enklare för såväl hyresgäster som övriga invånare.

Utemiljö
AB Gavlegårdarna har sparat 3582 m3 dricksvatten genom att bevattna med återvunnet regnvatten och vatten från Gavleån. AB Gavlegårdarna fortsätter att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar. I arbetet med ogräsbekämpning av grusytor använder AB Gavlegårdarna ett miljövänligt skum. Under året har AB Gavlegårdarna anlagt ca4400 m² ängsyta vilket gynnar den biologiska mångfalden. Det har även planterats 31st träd. Det grus som används för att sanda med under vinterperioden samlas in och tvättas för att kunna användas igen.

Avfall
I syfte att hjälpa hyresgästerna att sortera har ett samarbete med Hyresgästföreningen initierats. I

20250612027O2

följande stadsdelar, Brynäs, Bomhus och Sätra har Gavlegårdarna gått ut och på plats genomfört utbildningar och informerat om vikten av avfallssortering och beteendeförändring. Vid samtliga tillfällen har sorteringsguiden delats ut.

Ett stort behov har identifierats, både ekonomiskt och resursmässigt, att minska mängden grovsopsavfall som lämnas i och omkring våra fastigheter. Därför skapade AB Gavlegårdarna i början av år 2023 en tvärfunktionell gruppering för att försöka hitta olika lösningar med syfte att minska grovsopsavfallet i och omkring Gavlegårdarnas fastigheter och under år 2024 minskade grovsopsavfallet med cirka 40 ton. AB Gavlegårdarna har under 2024 startat ett samarbete med Free-trailer med fyra släpvagnar som de boende kan låna gratis för att köra sina grovsopor till Gästrike återvinnare.

AB Gavlegårdarna är med i Håll Sverige Rents nätverk Skräpfria kvarter. Syftet med nätverket är att samla bostadsföretag för att gemensamt komma åt problemet med nedskräpning, minska mängden avfall, samt bidra till tryggare och trivsammare bostadsområden. Inför Håll Sverige Rents nationella skräpplockardag den 21 september arrangerade AB Gavlegårdarna flera evenemang. Olika tips på temat nedskräpning och återbruk kommunicerades i sociala medier och nyhetsbrev. Tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen med flera anordnades skräpplockning i stadsdelarna Bomhus, Sätra och Brynäs. Omkring 60 personer deltog och samlade ihop över 90 påsar skräp.

SOCIAL HÅLLBARHET

Hyresgästundersökning

Sedan år 2004 har AB Gavlegårdarna varje år skickat ut en hyresgästundersökning där hyresgäster får möjlighet att lyfta sina åsikter kring sitt boende och den service AB Gavlegårdarna erbjuder. Att få ta del av hyresgästers åsikter är viktigt för att som bostadsbolag få en bild över nöjdheten samt kunna prioritera åtgärder och aktiviteter riktade mot specifika områden eller processer.

I årets hyresgästundersökning har vi förändrat både urvalet och sättet att distribuera enkäten. Vi har tidigare skickat postala enkäter till hälften av beståndet, i år har vi gått över till att skicka ut enkäterna digitalt till samtliga kontraktsinnehavare som har angett en e-postadress.
Det fanns även en möjlighet att få en postal enkät för de som vi ville ha det. Vi har nästan dubbelt så många svarande i år jämfört med förra årets toppnotering men procentuellt något lägre. Andelen svarande i årets undersökning är dock bland den bästa resultaten historiskt. Det tyder på att hyresgästerna vill engagera sig och påverka sitt boende. Med det förändrade urvalet ökar antalet svarande vilket över tid borgar för ett mer robust resultat och som bidrar till att öka våra insikter om hyresgästernas upplevelser av sin bostad, sitt bostadsområde och om oss som hyresvärd.

En bärande del i enkäten är det sammanlagda serviceindexet, som baseras på fyra delindex: ”Ta kunden på allvar”, ”Trygghet”, ”Rent och snyggt” samt ”Hjälp när det behövs”. I detta index har AB Gavlegårdarna en positiv trend över tid och där årets resultat är högt även om utfallet ligger strax under förra årets toppnotering. I en tid av social oro i samhället visar resultatet i undersökningen att AB Gavlegårdarnas hyresgäster är trygga. Resultatet för delindexet ”Trygghet” har över tid en positiv trend och årets utfall är ett av de högsta utfallen någonsin

20250612202703

sedan mätningen startade. Det höga resultatet och den positiva trenden över tid beror bland annat på nöjdheten med belysningen i området samt kontakten med grannarna. Resultatet för båda dessa frågor är bland de högst uppmätta i branschen när de jämförs med andra bostadsbolag i samma storlek. De frågor som har ett lägre resultat är kopplade till källare, både gällande städning och den personliga tryggheten. AB Gavlegårdarnas resultat är i dessa frågor också låga jämfört med andra bostadsföretag i samma storlek.

Då Gavlegårdarna målmedvetet arbetar för att det ska vara lätt att vara hyresgäst är utfallet i delindexet "Ta kunden på allvar" en indikation på att vi är på rätt väg. Exempelvis anser drygt 94 procent av hyresgästerna att bemötandet från Gavlegårdarnas personal är bra eller mycket bra. En ytterligare indikation på det är utfallet för delindexet "Hjälp när det behövs" där resultatet i 2024 års hyresgästundersökning fortsatt ligger på en hög nivå.

För att AB Gavlegårdarna fortsatt ska vara ett självklart alternativ för de gävlebor som söker en hyresrätt är det avgörande att hyresgästerna trivs i sitt kvarter/bostadsområde. Indexet "Attraktivitet" som mäter på frågor kopplat till trivsel och om man talar väl om sitt kvarter/bostadsområde är en viktig indikator för att följa upp detta. Där har resultatet ökat ytterligare i jämförelse med tidigare år och utfallet ligger bland de högst uppmätta resultaten i branschen.

Sett över hela beståndet är resultatet i 2024 års hyresgästundersökning gott och ligger i linje med förra årets utfall, även om variationer finns mellan de olika bostadsområdena. För att identifiera vilka åtgärder som bör prioriteras är det viktigt att bryta ner resultatet på områdesnivå, eftersom det är där variationer blir tydliga. Detta arbete har inletts och kommer att fortsätta under år 2025 för att förbättra nöjdheten i de områden som har ett lägre resultat.

Nyproduktion hyresrätter
Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under år 2024 har produktionen av 61 lägenheter på Godisfabriken färdigställts. Det färdigställda huset heter Godispalatset. Samtliga lägenheter är uthyrda. I övrigt så pågår planering för att bygga ett antal Gruppboenden vilka beställts av Gävle kommun, Sektor Välfärd.

Gävle kommuns befolkning växer inte längre som den gjort under de senaste tio åren vilket gör att vår nyproduktionstakt kommer gå ner betydligt kommande år.

Deltagare i sociala projekt
AB Gavlegårdarna har under året bidragit till flertalet bosociala projekt i Gävle kommun. Genom samverkan med verksamheter och engagerade hyresgäster som är aktiva i bostadsområden och stadsdelar har ungefär 30-tal samarbetsprojekt genomförts under år 2024. De bosociala aktiviteterna syftar till att öka delaktighet, gemenskap, trygghet och genom detta bidra till en förbättrad livsmiljö för Gavlegårdarnas hyresgäster. Majoriteten av samarbetsprojekten är riktade mot barn och unga i kommunen och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang.

En annan del i vårt bosociala arbete är att möjliggöra för ökat engagemang kopplat till boinflytande i sitt boende, bostadsområde och stadsdel. Boinflytande handlar om frågor som berör utveckling av bostadsområdet eller stadsdelen. Exempelvis arrangeras familjedagar genom

20250612027O4

Stadsdelsnätverken som bland annat syftar till en ökad grannkontakt och gemenskap i sitt närområde. Under år 2024 har delar ur den bosociala gruppen tillsammans med Hyresgästföreningen tagit fram underlag för ett nytt boinflytande avtal som kommer ligga till grund för fortsatt arbete inom detta område.

Målsättningen för antal deltagare i samarbetsprojekt år 2024 var 7 500 och vid årets slut hade cirka 19 212 personer deltagit i bosociala aktiviteter. Några av de aktiviteter som genomförts är utökade öppettider under skollov i samarbete med Fritidsgårdar, ledarskapsakademi för barn och unga, fotbollsskola med möjlighet att fortsätta spela året runt, mobil fritidsgård, familjedagar inom stadsdelsnätverk, spontanidrott, fritidsklubb, riktade tjejkvällar och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under kvällar, helger och skollov med prioritet på sammanhang som erbjuds året runt.

Bosocialt arbete
AB Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i Gavlegårdarna, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete utanför AB Gavlegårdarna med exempelvis hyresgäster, polis, socialtjänst, Gävle kommun och föreningsliv. Vid akuta händelser kan en social oro finnas ute i våra bostadsområden som gör att Gavlegårdarna tillsammans med ovanstående aktörer gemensamt delar lägesbilden och kan prioritera eventuella åtgärder.

Samarbetet med många viktiga samhällsfunktioner och boende i kommunen har en avgörande roll i att stävja en negativ utveckling och lyfta positiva engagemang. Den bosociala gruppen arbetar också för att skapa forum för hyresgästers inflytande och delaktighet.

Genom att arbeta förebyggande kan den bosociala gruppen identifiera risker och därmed göra direkta insatser. Det kan till exempel handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga. För att utveckla det bosociala arbetet har bosociala gruppen regelbundna träffar, året runt, tillsammans med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas och diskuteras.

MEDARBETARE
AB Gavlegårdarnas hållbarhetsarbete är en kollektiv ansträngning där våra medarbetare spelar en central roll. Genom att öka medvetenheten, engagemanget och delaktigheten arbetar vi tillsammans för att uppnå framsteg inom miljöansvar, socialt ansvar och ekonomiskt ansvar.

Arbetsmiljö och hälsa
Målet med vårt arbetsmiljöarbete är att skapa en säker och trygg arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande. Det gemensamma aktivitetsbaserade kontoret är en plats där alla medarbetare möts, gläds, löser problem och utvecklar arbetssätten. AB Gavlegårdarna genomför en årlig medarbetarundersökning, Great Place to Work, och för femte året i rad certifierade just som ett ”great place to work”. På den enskilda frågan ”Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats” håller hela 95procent med vilket, med god marginal, är över gränsen på 70 procent som krävs för att bli certifierade som ett ”great place to work” samt att det dessutom är hela 12 procentenheter högre än år 2023.

20250612027O5

AB Gavlegårdarna som arbetsgivare sätter fokus på hela människan och värdet av god hälsa och balans under hela arbetslivet. Möjlighet till motion och återhämtning ges genom hälsotimmar och friskvårdsbidrag. I olika tider av livet behövs fler semesterdagar och då är växling av semesterdagstillägget en möjlighet till det. En aktiv personalförening arrangerar ett antal aktiviteter spridda under året, bland annat gruppträning i företagets gym, skidresa, föreläsning, bowling och mat mm. Det vill säga både fysisk motion och sociala aktiviteter för den mentala hälsan som ger arbetsglädje och en vi-känsla.

Sjukfrånvaron på AB Gavlegårdarna ligger på 3,66 procent ackumulerat för år 2024. Tidiga insatser såsom omtankessamtal vid ökad frånvaro, stödjer hälsoarbetet och håller sjukfrånvaron på en relativt låg nivå.

Medarbetarinvolvering och delaktighet
Gavlegårdarna strävar efter att ha ett arbetsklimat där medarbetarna känner sig respekterade, hörda och där var och en kan och vill bidra och göra skillnad både i små och stora frågor. Stor vikt läggs på introduktionen av nyanställda för att skapa trygghet och tillit och gör att den nyanställde snabbt kan förstå bolagets kultur, värderingar och arbetsmetoder.

Nuvarande affärsplan bygger på att varje år tillsätta ett antal förflyttningsuppdrag som syftar till att undersöka nya möjligheter, utveckla och förbättra verksamheten. Under år 2024 var det ca 70 medarbetare som visade intresse för att delta i tvärfunktionella grupper och som på detta sätt bidrog till verksamhetsförbättringar. Utöver samverkansmöten och arbetsplatsträffar anordnas en gång i månaden gemensamma frukostmöten för all personal för att informera om verksamhetens olika utvecklingsinitiativ och resultat. Även nya medarbetare presenteras och hälsas välkomna av alla kollegor på dessa stormöten.

Våra värderingar, hjärta och hjärna, vägleder oss i våra möten med hyresgäster såväl som kollegor oavsett likheter och skillnader. Likabehandling är inkluderad som en självklar del i det dagliga arbetet.

Kompetensutveckling/-försörjning
Möjligheter till lärande och utveckling har stor betydelse för att alla medarbetare ska kunna förbättra sina färdigheter och stärka sig i sin yrkesroll. Under året har ett antal fastighetsanknutna utbildningar genomförts men även andra av mer allmän karaktär exempelvis hyresjuridik, brandsäkerhet och HLR. En större satsning på fastighetsskötarna har pågått under året avseende validering av yrkeskunskaper enligt FAVAL (Fastighetsbranschens Valideringssystem). Detta för att kartlägga och kvalitetssäkra reell kompetens i rollen. Satsningen gagnar såväl AB Gavlegårdarna som en attraktiv arbetsgivare men även den enskilde medarbetaren utifrån anställningsbarhet på arbetsmarknaden. Satsningen har också givit ett ökat samarbete mellan förvaltning och fastighetsservice då kunskapsutbyte och lärtillfällen har genomförts gemensamt.

Sommaren 2024 erbjöds ett 50-tal ungdomar i åldrarna 16-18 år sommarjobb. Att sommarjobba på AB Gavlegårdarna är populärt och resulterar i cirka 500 ansökningar varje sommar. Det arbete som sommarjobbarna utför handlar om att hålla rent och snyggt på gårdar och grönområden. För

20250612027O6

att få sommarjobb hos AB Gavlegårdarna krävs att den sökandes föräldrar bor hos AB Gavlegårdarna. Företaget har sett det som mycket positivt att ungdomarna ser och lär sig att vårda samt förbättra utemiljön, dvs den livsmiljö som finns mellan husen. Sommarjobben är också ett givande sätt att etablera AB Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare då fastighetsbranschen, liksom många branscher, kommer ha behov av ny kompetens framöver. Inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice tas även praktikanter och lärlingar in som ett led i kompetensförsörjningen.

Ett av förflyttningsuppdragen år 2024 har varit att sätta fokus på just kompetensutveckling för att säkerställa att bolaget kan fortsätta att utvecklas i rätt riktning och fortsatt kan vara en attraktiv arbetsgivare.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Inköp och representation

Gavlegårdarna har företagsövergripande riktlinjer för affärs- och relationsfrämjande kontakter. Dessa riktlinjer tydliggör vad som gäller vid representation och inbjudningar samt vad som är tillåtna eller otillåtna förmåner. Riktlinjerna har kommunicerats till bolagets samtliga anställda.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Bosocialt arbete

Allmännyttan har en viktig uppgift i att tillhandahålla bostäder och skapa möjligheter för människor att ha ett bra och fungerande boende. I normalfallet är hyresgästerna direkta kunder till bolaget. I vissa fall har hyresgäster svårigheter att ta hand om sin lägenhet, att relatera till sina grannar eller att betala sin hyra. När denna typ av problem uppstår sker ett omfattande arbete med att försöka reda ut och ställa till rätta. Det arbetet sker i nära samverkan med kommunens socialtjänst, så som boendestöd eller hemtjänst samt i samverkan med psykiatrin och försörjningsstöd. I dagsläget är det drygt tre heltidstjänster som finns inom detta arbete. I de fall en kund inte trotts detta arbete inte kan få ett eller inte får behålla ett hyresavtal finns en möjlighet att få bostad via kommunens socialnämnd. Dessa lägenheter upplåts i tre olika former, övergångslägenheter, korttidsövergångslägenheter och jourlägenheter.

Antalet sociala avtal uppgick den 1 november 2024 till 73 vilket är en fortsatt kraftig minskning av antalet avtal, främst gällande övergångsavtal. Socialnämnden har under ett antal år drivit ett arbete med att så många som möjligt ska få ta över sitt avtal som ett eget förstahandsavtal vilket i grunden är positivt. Bolaget kan dock konstatera, med viss förvåning, att socialnämnden i stort sett helt upphört med att bevilja nya övergångsavtal detta trotts att det inte i övrigt skett några förändringar som kan förklara ett kraftigt minskat behov av sådana avtal. Här kan bolaget se en risk att detta arbete bidrar till en ökad hemlöshet.

Bostadsmarknaden

Befolkningsökningen har planat ut i Gävle kommun och i takt med att människor fortsatt har det tufft ekonomiskt så utmanas den bostadsmarknad som under en längre tid har uppvisat ett underskott på bostäder och en mycket låg vakansgrad i hyresbostads- och bostadsrättsbeståndet. I

20250512027O7

AB Gavlegårdarna har den vikande bostadsmarknaden visat sig i ett större antal vakanta hyreslägenheter än vad som varit fallet under många år.

Särskilt utbrett har vakansläget på studentbostäder varit och under år 2024 har en omfattande genomlysning av studentbostadsbeståndet utförts som bland annat resulterat i omställningar till reguljära hyresrätter och planerade omställningar från studentbostäder till servicebostäder och ungdomsbostäder.

Samtidigt tillförde bolaget 115 lägenheter till hyresbostadsbeståndet i och med att AB Gavlegårdarnas första hus på området Godisfabriken blev färdigställda. Inflyttning i Pralinhuset startade 1 mars 2024 för att sedan följas av inflyttning i Godispalatset som startades 1 oktober 2024. Vid årets var samtliga lägenheter uthyrda i de nyproducerade husen.

I uthyrningsstatistiken så har den minskning av antalet intresseanmälningar per bostad som varit väldigt tydlig de senaste åren planat ut under år 2024 och vakansgraden till trots så har intäktssidan påverkats positivt som ett resultat av den framgångsrika nyproduktionsuthyrningen.

Kösystem och uthyrning
Grunden i AB Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa och likabehandling.
Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå och tillgänglig för alla. Samtidigt är det upp till AB Gavlegårdarna att bestämma hur uthyrningen av bostäder ska gå till, hur processen ska se ut samt vilka krav som ska ställas på hyresgästen.

Under året justerade Gavlegårdarna sina uthyrningsregler för att undvika utestängning av bostadssökande som aktivt söker bostad. Från att det tidigare varit möjligt att säga "nej tack" till tre (3) erbjudanden om hyreslägenhet finns nu möjlighet att avböja fem (5) erbjudanden innan bostadssökande hindras från att anmäla intresse för en hyresbostad. Uthyrningsreglerna har även reviderats för att möjliggöra en högre uthyrningsgrad av fordonsplatser där vakanserna ökat. Förändringen innebar att hyresgäster numera kan hyra fordonsplats *utanför* det område där de är bosatta men får då betala moms på hyresavgiften.

RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i bolagets affärsplan för perioden 2023-2027, med tillhörande sju färdplaner samt områdena ändamålsenlig och effektiv verksamhet, efterlevnad av externa och interna regelverk, tillförlitlig rapportering och omvärld har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka bolagets möjligheter att nå övergripande mål.

Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och interna kontroller har utformats i syfte att reducera riskexponeringen. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklat sig till kritiska nivåer. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.

20250612027O8

Femårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter, mnkr	1 382,4	1 308,3	1 251,1	1 270,3	1 122,6
Balansomslutning, mnkr	6 121,2	6 259,1	6 277,2	5 809,8	5 346,5
Antal anställda	205,0	202,0	212,0	210,0	209,0
Lägenheter, antal	14 359,0	14 236,0	14 116,0	14 110,0	14 064,0
Lägenheter, kvm	933 781,0	926 496,0	916 574,0	916 206,0	913 217,0
Lokaler, antal	1 140,0	1 130,0	1 103,0	1 110,0	1 120,0
Lokaler, kvm	151 410,0	151 481,0	145 903,0	146 433,0	149 042,0
Bilplatser, antal	5 229,0	5 231,0	5 189,0	4 734,0	4 642,0
Hyra lägenheter (brutto), kr/kvm	1 234,0	1 141,0	1 107,0	1 097,0	1 029,0
Hyreshöjning lägenheter, %	5,3	5,5	2,4	2,4	2,0
Hyresintäkter, mnkr	1 342,8	1 229,7	1 156,6	1 127,4	1 102,6
Vakanser, mnkr	-38,2	-27,9	-19,3	-19,2	-17,7
Rabatter, mnkr	-4,0	-4,2	-2,9	-4,8	-4,6
Hyresintäkter netto, mnkr	1 300,6	1 197,6	1 134,5	1 103,4	1 080,4
Driftnetto, mnkr	458,8	424,5	414,0	390,1	394,6
Rörelseresultat, mnkr	110,8	132,2	168,3	156,5	209,7
Räntekostnader, mnkr	-93,5	-78,5	-40,3	-28,6	-76,4
Finansnetto, mnkr	-92,6	-74,2	-39,6	-28,0	-75,5
Resultat efter finansiella poster, mnkr	18,2	58,0	128,7	128,5	134,2
Investeringar, mnkr	214,1	557,6	668,7	630,2	410,2
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	13 556,1	12 986,0	11 276,7	11 265,8	10 383,2
Omflyttningar lägenheter, %	14,8	16,1	16,3	16,0	15,1
Avkastning på eget kap. (%)	0,8	3,7	5,4	5,4	5,9
Avkastning på totalt kap. (%)	1,8	2,8	2,8	2,1	4,0
Soliditet (%)	39,8	39,1	38,3	42,5	44,4
Direktavkastning, %	3,5	3,3	4,1	4,0	4,5
Hyror netto, kr/kvm	1 198,5	1 111,0	1 068,0	1 038,0	1 017,0
Ekonomisk vakansgrad, %	3,1	2,6	1,9	2,1	2,0
Driftkostnader, kr/kvm	713,0	717,0	685,0	711,0	569,0
Underhållskostnader, kr/kvm	133,0	112,0	136,0	111,0	109,0
Fastighetsskatt, kr/kvm	34,0	33,0	33,0	30,0	28,0
Sjukfrånvaro, %	3,7	3,9	3,4	3,8	4,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

20250612027O9

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	1 902 543 558
årets resultat	46 709 238
	1 949 252 796
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000 000
i ny räkning överföres	1 933 252 796
	1 949 252 796

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20250612027710

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	1 349 368	1 241 376
Aktiverat arbete för egen räkning		5 626	7 641
Övriga rörelseintäkter	4	27 365	59 286
Summa rörelsens intäkter		**1 382 359**	**1 308 303**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-765 441	-728 773
Personalkostnader	6, 7	-158 118	-154 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-344 185	-289 858
Övriga rörelsekostnader		-3 809	-2 637
Summa rörelsens kostnader		**-1 271 554**	**-1 176 125**
Rörelseresultat		**110 805**	**132 178**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		877	4 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 456	-78 488
Summa resultat från finansiella poster		**-92 577**	**-74 206**
Resultat efter finansiella poster		**18 228**	**57 972**
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	10	47 043	21 342
Skatt på årets resultat	11	-18 562	-342
Årets resultat		**46 709**	**78 973**

20250612027 11

Balansräkning
Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt P-hus	12	32 543	34 084
Pågående investering immateriella anläggningstillgångar	13	24 373	7 759
Summa immateriella anläggningstillgångar		**56 916**	**41 843**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	2 413	2 260
Förvaltningsfastigheter inkl mark	15, 16	5 715 300	5 322 564
Inventarier	17	14 122	16 674
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	265 774	750 063
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 997 609**	**6 091 561**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	0	18 547
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	511	511
Summa finansiella anläggningstillgångar		**511**	**19 058**
Summa anläggningstillgångar		**6 055 036**	**6 152 462**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 161	7 619
Fordringar hos Gävle kommun		68	1 336
Fordringar hos koncernföretag		1 634	27 291
Aktuella skattefordringar		0	309
Övriga kortfristiga fordringar		5 585	5 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	48 339	64 308
Summa kortfristiga fordringar		**65 787**	**106 468**
Kassa och bank		406	181
Summa omsättningstillgångar		**66 193**	**106 649**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 121 229**	**6 259 111**

20250612027l2

Balansräkning
Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22, 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	24	29 459	30 726
Summa bundet eget kapital		**421 459**	**422 726**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 902 544	1 838 652
Årets resultat		46 709	78 973
Summa fritt eget kapital		**1 949 253**	**1 917 625**
Summa eget kapital		**2 370 712**	**2 340 351**
Obeskattade reserver	25	85 830	133 818
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	26	68 402	79 210
Övriga avsättningar	27	53 025	61 364
Summa avsättningar		**121 427**	**140 574**
Långfristiga skulder	28, 29		
Skulder till Gävle Kommun		3 333 428	3 345 583
Summa långfristiga skulder		**3 333 428**	**3 345 583**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 037	65 719
Skulder till Gävle kommun		51	0
Skulder till koncernföretag		22 049	22 000
Aktuella skatteskulder		17 659	0
Övriga kortfristiga skulder		24 038	120 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	93 998	90 589
Summa kortfristiga skulder		**209 832**	**298 785**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 121 229**	**6 259 111**

20250612202713

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**312 000**	**80 000**	**31 992**	**1 853 386**	**2 277 378**
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				78 973	78 973
Utgående eget kapital 2023-12-31	**312 000**	**80 000**	**30 726**	**1 917 625**	**2 340 351**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**312 000**	**80 000**	**30 726**	**1 917 625**	**2 340 351**
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				46 709	46 709
Fusionsresultat				-348	-348
Utgående eget kapital 2024-12-31	**312 000**	**80 000**	**29 459**	**1 949 253**	**2 370 712**

20250612027l4

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	18 228	57 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	340 387	276 509
Betald skatt		-13 194	-38 173
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		**345 421**	**296 308**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		40 378	88 660
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder		-32 741	-40 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**353 058**	**344 120**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-16 613	-7 759
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-207 223	-489 330
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		158	153 163
Investeringar dotterföretag		0	-18 547
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-223 678**	**-362 473**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	34 688
Amortering av lån		-112 155	0
Mottagna(+)/lämnade(-) koncernbidrag		-1 000	-369
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-129 155**	**18 319**
Årets kassaflöde		**225**	**-34**
Likvida medel vid årets början		181	215
Likvida medel vid årets slut	34	**406**	**181**

20250612027l5

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Klassificering
Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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

Utdelning
Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har säkerställts.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

20250612027716

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Markanläggningar	20 år
Bredbandsinvesteringar	15 år
Inventarier	3 - 10 år

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts vara mellan 40 - 80 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	80 år
Installationer	50 år
Yttre skal	40 år
Badrum	40 år
Övrigt	50 år

Nedskrivningar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Låneutgifter
Inga låneutgifter aktiveras.

Offentliga bidrag
Offentliga bidrag för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Fastighetsvärden
Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt efter en kassaflödesmodell med utgångspunkt från gällande hyror, vakanser och räntebidrag.
Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 4,0 - 6,15 procent.

20250612027717

Leasing
Alla leasingavtal, både intäkter och kostnader, har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde och tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Inom bolaget finns såväl avgiftsbestämda pensionsplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Bolaget bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

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

20250612027 18

Definitioner nyckeltal

Avkastning på eget kapital - Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.

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

Soliditet - Eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

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

Driftnetto - Rörelsens intäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

20250612027719

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:		
Objekt		
Bostäder	1 120 017	1 034 490
Lokaler	177 523	153 740
Bilplatser	42 570	40 278
Övrigt	2 658	1 156
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-27 184	-20 133
Lokaler	-6 304	-4 304
Bilplatser	-4 694	-3 495
Avgår hyresrabatter	-4 018	-4 181
	1 300 569	**1 197 550**
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:		
Tillvalsavgifter	7 650	7 028
Uthyrning kabel-TV och bredbandsnätet	27 513	24 060
Ersättningar för skador	7 328	5 902
Övrigt	6 308	6 836
	48 799	**43 827**
Summa nettoomsättning	**1 349 368**	**1 241 376**

Not 3 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	1 203 528	1 074 204
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	14 043	3 558
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år, lokaler	246 151	33 556
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	907 932	821 859
	2 371 654	**1 933 177**

Av totala antalet lokalavtal, 743 st (709) hyrs 53 st (50) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 184,2 mkr (156,0) ingår Gävle kommun med 129,9 mkr (104,6).

20250612027 20

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättningar för skador	25 526	51 777
Kommunala och statliga bidrag	208	5 971
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	158	306
Övrigt	1 473	1 231
	27 365	**59 286**

Not 5 Ersättning till revisorer

	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	242	242
Andra uppdrag	53	80
	296	**322**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	150	150
	150	**150**

Not 6 Rörelsens kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	120 347	109 321
Reparationer	119 168	116 488
Underhåll	144 321	120 763
Fastighetsel	38 430	46 075
Uppvärmning	132 788	125 889
Vatten	65 801	56 368
Renhållning	37 276	37 405
Övriga driftskostnader	65 735	79 237
Fastighetsskatt	36 371	34 984
Fastighetsanknuten administration	144 898	136 335
Central administration	18 421	20 763
	923 559	**883 629**

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering samt golv. Om erbjudna åtgärder ej beställes av hyresgästen lämnas en hyresrabatt som framräknas efter åtgärdens pris och intervall under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 318 mkr (358) varav 40 mkr beräknas förbrukas under 2025.

20250612027211

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	73	73
Män	132	129
	205	**202**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 721	2 672
Övriga anställda	94 369	92 706
	97 090	**95 378**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 216	31 610
Uttagsskatt	16 768	16 751
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	466	445
Pensionskostnader för övriga anställda	6 709	6 452
	56 158	**55 259**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**153 248**	**150 637**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	7	7
	9	**9**
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
	9	**9**

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

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Utdelningar	2	2
	2	**2**

20250612202722

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader Gävle Kommun	-90 886	-74 302
Övriga räntekostnader	-2 570	-4 185
	-93 456	**-78 488**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	-21 000
Återföring från periodiseringsfond	5 500	4 000
Lämnade koncernbidrag	-945	-1 000
Förändring av skillnad mellan bokförd och planenlig avskrivn maskiner o inventarier	1 052	-332
Förändring av ersättningsfond	41 436	39 675
	47 043	**21 342**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-30 976	-13 769
Uppskjuten skatt	12 413	13 427
Skatt på årets resultat	**-18 562**	**-342**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		65 271		79 314
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-13 446	20,60	-16 339
Ej avdragsgilla kostnader	66,55	-43 441	31,15	-24 704
Ej skattepliktiga intäkter	0,04	-25	0,04	-31
Andra skattemässiga avdrag	-40,46	26 412	-34,98	27 745
Skatt hänförlig till tidigare år	0,00	0	0,20	-156
Förändring temporära skillnader	-19,02	12 413	-16,93	13 427
Skattereduktion inventarier			0,00	0
Schablonintäkt på periodiseringsfond	0,73	-475	0,36	-284
Redovisad effektiv skatt	**28,44**	**-18 562**	**0,43**	**-342**

20250612027 23

Not 12 Nyttjanderätt P-hus

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 509	38 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 509**	**38 509**
Ingående avskrivningar	-4 425	-3 334
Årets avskrivningar	-1 540	-1 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 966**	**-4 425**
Utgående restvärde enligt plan	**32 543**	**34 084**

Not 13 Pågående investering immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 759	0
Inköp	16 615	7 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 373**	**7 759**
Utgående redovisat värde	**24 373**	**7 759**

Not 14 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 679	14 679
Försäljningar/utrangeringar	-80	0
Omklassificeringar	305	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 904**	**14 679**
Ingående avskrivningar	-11 317	-11 065
Försäljningar/utrangeringar	72	0
Årets avskrivningar	-252	-252
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 497**	**-11 317**
Ingående nedskrivningar	-1 102	-1 211
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-994**	**-1 102**
Utgående redovisat värde	**2 413**	**2 260**
Bokfört värde byggnader	2 283	2 130
Bokfört värde mark	130	130
	2 413	**2 260**

20250612027 24

Not 15 Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 969 110	8 140 545
Inköp	40	350
Försäljningar/utrangeringar	-11 687	-9 112
Omklassificeringar	687 915	837 327
Genom fusion av dotterföretag	48 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 693 453**	**8 969 110**
Ingående avskrivningar	-3 404 238	-3 238 300
Försäljningar/utrangeringar	7 764	4 639
Årets avskrivningar	-192 644	-170 577
Genom fusion av dotterföretag	-2 795	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 591 913**	**-3 404 238**
Ingående uppskrivningar	220 615	232 100
Återförd uppskrivning	-3 481	0
Försäljningar/utrangeringar	-60	-939
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-9 845	-10 547
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**207 228**	**220 615**
Ingående nedskrivningar	-462 922	-270 903
Försäljningar/utrangeringar	183	0
Årets nedskrivningar	-210 000	-118 000
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	19 375	18 481
Omklassificeringar	0	-92 500
Återförda nedskrivningar	59 896	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-593 469**	**-462 922**
Utgående restvärde byggnader enligt plan	**5 715 300**	**5 322 564**
Bokfört värde byggnader	5 332 343	4 941 424
Bokfört värde mark	382 957	381 140
	5 715 300	**5 322 564**

20250612027 25

Not 16 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	12 986 369	11 095 234
Vid årets slut	13 556 196	12 986 369

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde.
Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.
En femårskalkyl har gjorts med år 2025 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2024 uppgår till 210 000 tkr (118 000 tkr) varav 77 000 tkr avser fastighet Brynäs 19:8 och 133 000 tkr avser Brynäs 19:10.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 763	79 733
Inköp	3 250	11 857
Försäljningar och utrangeringar	-1 591	-1 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**91 422**	**89 763**
Ingående avskrivningar	-73 089	-69 708
Försäljningar och utrangeringar	1 591	1 828
Avskrivningar	-5 802	-5 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-77 300**	**-73 089**
Utgående restvärde enligt plan	**14 122**	**16 674**

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	750 063	1 173 795
Under året nedlagda kostnader	203 931	477 124
Under året genomförda omklassificeringar	-688 220	-747 996
Försäljning	0	-152 859
Utgående nedlagda kostnader	**265 774**	**750 063**

20250612202726

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 547	0
Inköp	0	18 547
Fusion	-18 547	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**18 547**
Utgående redovisat värde	**0**	**18 547**

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511	511
Utgående anskaffningsvärde	**511**	**511**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	3 484	3 454
Förutbetalda driftkostnader	1 124	5 264
Upplupna försäkringsersättningar	41 691	55 590
Upplupna intäkter	2 040	0
	48 339	**64 308**

Not 22 Resultatdisposition

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	1 902 544
årets resultat	46 709
	1 949 253
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
i ny räkning överföres	1 933 253
	1 949 253

Not 23 Aktiekapital

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

20250612027727

Not 24 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	30 726	31 992
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 267	-1 267
Utgående saldo	**29 459**	**30 726**

Not 25 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enlig plan	3 330	4 382
Periodiseringsfond 2019	2 500	8 000
Periodiseringsfond 2020	11 500	11 500
Periodiseringsfond 2021	25 000	25 000
Periodiseringsfond 2022	22 500	22 500
Periodiseringsfond 2023	21 000	21 000
Avsättning till ersättningsfond (fd brandskadefond)	0	41 436
	85 830	**133 818**

Not 26 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr

Väsentliga temporära skillnader	**Redovisat värde**	**Skattemässigt värde**	**Temporär skillnad**
2023			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 808 163	4 466 100	-342 063
Markanläggningar	135 390	136 775	1 385
Mark	381 270	337 432	-43 838
Total	**5 324 824**	**4 940 308**	**-384 516**

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

2024			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	5 181 811	4 892 317	-289 493
Markanläggningar	152 816	154 098	1 283
Mark	383 087	339 249	-43 838
Total	**5 717 713**	**5 385 664**	**-332 049**

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

<u>Uppskjutna skatteskulder</u>	2024	2023
Byggnader och förvaltningsfastigheter	-59 636	-70 465
Mark	-9 030	-9 030
Summa uppskjutna skatteskulder	**-68 666**	**-79 495**
<u>Uppskjutna skattefordringar</u>		
Markanläggningar	264	285
Summa uppskjutna skattefordringar	**264**	**285**
Uppskjuten skattefordran (+)/skatteskuld(-), netto	**-68 402**	**-79 210**

20250612027 28

Not 27 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning kostnad brand 2021	0	3 605
Avsättning kostnad brand 2023	53 025	57 759
	53 025	**61 364**

Not 28 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Gävle Kommun	3 333 428	3 345 583
	3 333 428	**3 345 583**
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	0	0
	0	**0**
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	3 333 428	3 345 583
	3 333 428	**3 345 583**

Bolagets totala räntebärande skuld är 3 333 428 tkr och förfaller 2025 och senare. Gävle Stadshus AB är kreditgivare. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är per den sista december 2024 3,2 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,4 år. Räntebärande lånens genomsnittliga ränta är per den sista december 2024, 2,59 procent.
Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1%-enhet) är per den sista december 2024, 6 000 tkr

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	0	119 486
	0	**119 486**
Eventualförpliktelser		
Fastigo	1 902	1 872
	1 902	**1 872**

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

20250612027729

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	171
Upplupna löner, semesterlöner och komp tid	10 826	10 589
Upplupna sociala avgifter	3 381	3 327
Förutbetalda hyresintäkter	77 590	67 929
Övriga poster	2 201	8 574
	93 998	**90 590**

Not 31 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	877	4 280
Erlagd ränta	-93 456	-78 488
Erhållen utdelning	2	2
	-92 577	**-74 206**

Not 32 Poster som ej ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och utrangeringar	194 409	174 496
Nedskrivningar	210 000	118 000
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-158	-304
Justering försäkringsersättning	-8 339	-15 683
Återföring tidigare nedskrivningar	-56 414	0
Resultat överlåtande företag vid fusion	-916	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1 805	0
	340 387	**276 509**

20250612102730

Not 33 Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv.

	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	45 279
Röreslefordringar	6
Likvida medel	0
Summa tillgångar	**45 285**
Rörelseskulder	27 316
Summa avsättningar och skulder	**27 316**
Utbetald köpeskilling	0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0
Påverkan på likvida medel	**0**

Not 34 Likvida medel

	2024-12-31	**2023-12-31**
Banktillgodohavande	406	181
	406	**181**

Not 35 Transaktioner med koncernföretag

	2024-12-31	**2023-12-31**
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	26,9%	28,0%
Försäljning	10,8%	10,7%

Moderbolag

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

20250612027731

Not 36 Fusion

Hille 2:144 Fastighets AB

Under året har Hille 2:144 Fastighets AB med organisationsnummer 559015-0735 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Hille 2:144 Fastighets AB per fusionsdagen 2024-02-06 framgår nedan.

	Belopp per 2024-02-06
Nettoomsättning	1 294
Rörelseresultat	702
Anläggningstillgångar	15 358
Omsättningstillgångar	252
Summa tillgångar	**15 610**
Obeskattade reserver	0
Avsättningar	363
Skulder	13 034
Summa skulder	**13 397**

Storhagen 57:8 Fastighets AB

Under året har Storhagen 57:8 Fastighets AB med organisationsnummer 559015-0800 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Storhagen 57:8 Fastighets AB per fusionsdagen 2024-02-06 framgår nedan.

	Belopp per 2024-02-06
Nettoomsättning	1 236
Rörelseresultat	612
Anläggningstillgångar	15 138
Omsättningstillgångar	199
Summa tillgångar	**15 337**
Obeskattade reserver	0
Avsättningar	295
Skulder	12 894
Summa skulder	**13 189**

20250723117834

Gävle, den 14/3-25

Karin Hedberg 14/3-25

Peter Levin 21/3-25
t.f. Verkställande direktör

Mårten Bjöörn 21/3-25

Richard Carlsson 14/3-25

Solveig Nilsson Osseén 14/3-25

Petri Ekorre 14/3-25

Ahmed Amin
Ordförande 14/3-25

Tomas Djurhed 14/3-25

Pär Almer 14/3-25

Roger Hedlund 21/3-25

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2025

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

20250723178 27

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna, org. nr 556487-5937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-24.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gavlegårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16-24.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 16-24. Den andra informationen består av hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om

20250723117828

årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

— företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

— på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

20250731178229

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-24 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 8 april 2025

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor