ank=20230622;20230626000644

Årsredovisning

för

AB Gavlegårdarna

556487-5937

Räkenskapsåret

2022

Undertecknad, vd i AB Gavlegårdarna orgnr 556487-5937 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 maj 2023. 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 20 juni 2023

Cathrine Holgersson

ank=20230622600645

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	13
Hållbarhetsrapport	18
Femårsöversikt	26
Förslag till vinstdisposition	27
Resulträkning	28
Balansräkning	29
Rapport över förändringar i eget kapital	31
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Underskrifter	48

ank=20230622;20230622600646

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 13 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 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. 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.

Bolagets 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.

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

ank=20230626060647

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅR 2022

Gavlegårdarna har under året utmanats av den kedja av händelser som går att spåra tillbaka till slutet av år 2021. En perfekt storm av händelser och situationer som direkt påverkat förutsättningarna för bolagets verksamhet i allmänhet och bolagets planerade nyproduktion i synnerhet.

Byggmaterialbrist, kraftigt ökade kostnader för byggmaterial, skenande elpriser, hög inflationstakt och höjda räntekostnader har på olika sätt givit upphov till en riskexponering som under våren år 2022 tvingade bolaget att pausa fem planerade nybyggnationsprojekt i ett läge där igångsättningstillstånd annars skulle ha efterfrågats.

Störningar och osäkerheter har även påverkat pågående nybyggnationsprojekt i Södra Hemlingby och på Godisfabriken. Situationen har bevakats kontinuerligt under året och juridisk expertis har anlitats för att på ett professionellt sätt bemöta entreprenörers krav på kostnadskompensation.

Gavlegårdarna drabbades hårt av Skyfallet år 2021 och har under år 2022 lagt ner väsentligt med resurser på att återställa skyfallsskadade bostäder och lokaler. Arbetet har av allt att döma varit framgångsrikt och en kompensation från tecknade försäkringar har inkommit på en förväntad nivå.

Under sensommaren, i slutet av tertial 2, började osäkerheter och oro kring stigande elpriser rapporteras på daglig basis. Trots att Gavlegårdarnas lägenheter till 100 procent värms upp med fjärrvärme så har elprisets utveckling en väsentlig påverkan på bolagets ekonomi i form av den elektricitet som används till belysning och ventilation. Sedan tertial 2 har arbete pågått med att hitta sätt att få ner bolagets elförbrukning vilket har givit effekt på den totala elkonsumtionen och reducerat risken för ohanterliga kostnadsökningar under år 2023 när ett nytt elavtal träder i kraft.

Även på det bostadssociala området har bolaget utmanats av händelser och situationer som får betraktas som utanför det normala. Narkotikahandeln i Gävle skapar konflikter mellan kriminella grupperingar som under året resulterat i sprängattentat, skjutningar och i extremfallen, rena avrättningar. Händelserna har skett i och i närheten av bolagets bostadsområden och resulterat i en förståelig oro och otrygghet bland Gavlegårdarnas hyresgäster.

I samband med dessa händelser har det emellertid visat sig hur viktigt Gavlegårdarnas bostadssociala arbete är. Bolagets resurser har, med den kunskap och erfarenhet som upparbetats inom det bostadssociala området under lång tid, haft en självklar roll i samverkan med polis, socialtjänst och andra myndigheter som är så viktig för att med goda krafter motverka de element som annars riskerar att få alltför stort utrymme i Gävle.

Gavlegårdarna konstaterar sammanfattningsvis att det varit ett år av utmaningar som avslutades med att en ny styrelse utsågs. En styrelse som får förmånen att, från och med januari år 2023, representera ägaren i styrningen av bolaget i den riktning som går att utläsa ur Gavlegårdarnas affärsplan för åren 2023 till 2027.

ank=20230622;20230626006/48

KOMMENTARER TILL BOLAGETS RESULTAT

Driftsöverskott
Rörelseresultatet uppgick till 168,3 mnkr (156,5). Resultat efter finansiella poster uppgick till 128,7 mnkr (128,5).
Nettoomsättningen för år 2022 uppgick till 1 161,4 mnkr (1 128,2). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 22,1 mnkr (24,0). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,0 procent (85,0).
De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 082,7 mnkr (1 113,8). Driftkostnader utgör 692,3 mnkr (762,7) och underhållskostnader 144,4 mnkr (117,6).

Förklaringen till att driftskostnaden var så mycket högre för år 2021 jämfört med år 2022 beror primärt på den kostnadsavsättning som bolaget gjorde år 2021 på grund av de skador som uppkom i samband med skyfallet i augusti år 2021 och den stora höghusbranden som skedde i oktober på Norra Fiskargatan 1A samma år. Däremot kunde Gavlegårdarna göra fler underhållsåtgärder under året 2022 jämfört med året 2021 vilket gör att skillnaden i rörelsekostnaderna mellan åren blev något mindre jämfört med driftskostnaden.

Uthyrningen har gått bra under året och 30 (36) lägenheter (exklusive studentlägenheter) är vakanta per sista december. Det motsvarar en beläggningsgrad på 99,9 procent (99,8).

Finansnetto
Finansnettot blev 39,6 mnkr (28,0).
De finansiella intäkterna uppgick till 0,6 mnkr (0,7) och de finansiella kostnaderna uppgick till 40,2 mnkr (28,6). Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket högre år 2022 jämfört med år 2021 beror primärt på en högre låneränta för året 2022 jämfört med året 2021. År 2022 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 1,23 procent (1,0 procent) inkl. borgensavgift på 0,48 procent. Borgensavgiften var under 2021 0,39 procent. Den räntebärande skulden ökade under år 2022 med 365 mnkr till totalt 3 411 mnkr (3 046).

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsbestånd
Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 116 bostadslägenheter (14 110), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 477 kvadratmeter (1 062 639). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 407 (19 918).

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 2023 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 11,3 mdr (11,3).

ank=20230626006 49

Investeringar
Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2022, 873 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2022 blev 644,2 mnkr (630,2), en sänkning med 229 mnkr jämfört med budget. De främsta skälen till det lägre utfallet beror dels på den sänkta investeringstakten som en konsekvens av Gavlegårdarnas beslut att pausa all nybyggnation som inte redan är startade (ca 80 mnkr), dels på att utfallet av reinvesteringar blev lägre än beräknat på grund av resursbrist kopplat till att entreprenörsföretag var upptagna med återställande av skyfallsskador i Gävle (cirka 70 mnkr) och dels på tidsförskjutningar i betalningsplanerna för Godisfabriken ifrån år 2022 till år 2023 (cirka 70 mnkr).
Årets investeringar och har finansierats dels med nyupplåning på 365 mnkr dels med eget kassaflöde.

Under perioden åren 2021-2022 har det varit många utmaningar som har haft, och fortfarande har, en prispåverkande effekt på våra projekt. Rysslands invasion av Ukraina, barkborreutbrott i Nordamerika, störningar i logistikkedjorna och halvledarbristen har gjort att branschen fått materialbrist och därmed stigande priser. I genomsnitt ökade priserna, december år 2021 till december år 2022, med i snitt 13,7 procent.
Även byggherrekostnaderna har stigit markant på grund av högre räntekostnader och energipriser.

Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder så sker det större pågående nyproduktioner av bostäder förnärvarande i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken) och i området Södra Hemlingby. Totalt bygger Gavlegårdarna 250 lägenheter i dessa två områden och inflyttning beräknas ske under åren 2023-2024.

I Södra Hemlingby bygger Gavlegårdarna också ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter i ett multifunktionshus som benämns Hemlingborg. Boendet kopplas ihop med skola, förskola och idrottshall, ett projekt som drivs av Gavlefastigheter. Byggstarten för Hemlingborg skedde år 2020. Preliminär tid för inflyttning på vård- och omsorgsboendet är satt till år 2023, medan skolan står klar till höstterminen år 2022. Hemlingborg är unikt i sitt slag och samlokaliseringen av de olika verksamheterna leder till såväl möten mellan generationer som praktiska och miljömässiga fördelar.

Säkerheter, soliditet och likviditet
97,1 procent (96,7) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 2,9 procent (3,3) har pantbrev som säkerhet. Bolagets synliga soliditet uppgick till 39,2 procent (42,5). De likvida medlen uppgick till 0,2 mnkr (0,04).

ank=20230622.20230626000650

MÅLANALYS

Under året har bolaget arbetat vidare med den i organisationen processade affärsplanen med utgångspunkt tagen i de fyra övergripande målen med tillhörande förhållningssätt.

De fyra övergripande målen är:

1) Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer
2) Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre
3) Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle
4) Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål

VI SKAPAR TILLSAMMANS MED MEDBORGARNATRYGGA; TILLGÄNGLIGA OCH VÄLSKÖTTA LIVSMILJÖER

Förhållningssättet ”I kundens/hyresgästens skor” har under året varit vägledande för Gavlegårdarna i ambitionen att möta våra kunder och hyresgäster med hög grad av förståelse för deras behov av trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer. Indikatorer, målvärden och aktiviteter har i stor utsträckning valts med utgångspunkt i detta förhållningssätt som leder mot det övergripande målet ”Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer”. Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen".

Indikatorn "Antal deltagare i bostadssociala aktiviteter" ska visa på hyresgästernas och andra intressenters delaktighet i bolagets verksamhet. Indikatorn har stark koppling till kommunplanens mål om medborgardialog. Under år 2022 steg deltagarantalet i bostadssociala aktiviteter till en nivå högt över målvärdet. Gavlegårdarna konstaterar att de bostadssociala aktiviteter som arrangeras inom ramarna för de samarbetsavtal som bolaget tecknar med föreningslivet engagerar väldigt många människor i Gävle kommun.

Indikatorn "Ta kunden på allvar" är starkt kopplad till förhållningssättet "I kundens/hyresgästens skor". Målvärdet är satt på en nivå som speglar Gavlegårdarnas ambition att vara bland de bästa bostadsbolagen i Sverige på detta område. "Ta kunden på allvar" finns numera med som en målsättning i *Hjärnkolls*-arbetet vilket gjort att åtaganden och initiativ för att förstärka upplevelsen av att Gavlegårdarna "tar kunden på allvar" har planerats och genomförts varje vecka under året. Resultatet från årets NKI-undersökning visar en liten ökning jämfört med år 2021, men det är fortfarande förhållandevis långt upp till målvärdet. Arbetet med att "ta kunden på allvar" kommer att reformeras och tydliggöras i flera av de färdplaner som sätts i gång under år 2023 som delar av bolagets affärsplan för åren 2023-2027.

Indikatorn "Tryggt och snyggt" ska ge en bild av den upplevda tryggheten i fastighetsbeståndet och hur beståndet tilltalar hyresgästerna utseendemässigt. Båda delarna kräver uppmärksamhet och engagemang under lång tid för att nå höga resultatnivåer men kan hastigt vända nedåt av enstaka händelser. Det kan handla om ökad kriminell aktivitet i ett bostadsområde eller om entreprenörer av tjänster för att hålla rent och snyggt som inte lever upp till ställda krav. Årets NKI-undersökning visade en nedgång i det valda indexet vilket till största delen bedöms bero på just underpresterande leverantörer av städtjänster och snöröjningstjänster.

ank=20230622;20230622600651

GAVLEGÅRDARNA GÖR ETT VÄXANDE GÄVLE BÄTTRE

Gavlegårdarnas ambition under år 2022 har varit att fortsätta göra ett växande Gävle bättre och vägledda av förhållningssättet "Bättre livsmiljö" skapa förutsättningar för väl avvägda renoveringar, en marknadsanpassad hållbar nyproduktion och goda förutsättningar för en hållbar livsstil. Indikatorer, målvärden och aktiviteter som genomförts för att nå det övergripande målet ”Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre” präglas av förhållningssättet. Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov".

Bolagets arbete för hållbar tillväxt och för att göra ett växande Gävle bättre bedöms ha varit framgångsrikt under år 2022 även om de högt ställda målen inte till fullo har uppnåtts.

När det gäller att inhämta hyresgästgodkännande inför renovering av lägenheter har Gavlegårdarna en hög ambitionsnivå. Bolaget ser det som ett mervärde att renoveringsprojekten är förankrade hos hyresgästerna och att hyresgästerna har förståelse för vikten av att underhålla bolagets lägenhetsbestånd. I årets uppstartade renoveringsprojekt har hyresgästgodkännanden inhämtats till 100 procent.

I årets kundundersökning går att utläsa att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att agera miljömedvetet i sin bostad vilket gav en ökning med 1,2 procent i jämförelse med resultatet från år 2021. Resultatet var en bit från målvärdet som bedöms som nåbart över tid då de erfarenheter som bolaget har fått avseende hur beteendeförändringar används kan förankras och realiseras, fortlöpande omsätts i praktiken.

Arbetet med källsortering har pågått under många år och insatserna har över tid skapat bättre och bättre förutsättningar för hyresgäster att källsortera. Resultatet i årets kundundersökning var 92,5 procent vilket vara samma resultat som år 2021. Målvärdet för året nåddes inte riktigt men Gavlegårdarna är fortsatt ett av de bästa bostadsbolagen i landet när det gäller källsortering.

VI ANVÄNDER FÖRETAGETS RESURSER EFFEKTIVT FÖR ATT UTVECKLA GÄVLE

”Hjärnkollen”at sig vara framgångsrikt och vägledande för Gavlegårdarna i ambitionen att fortsätta använda bolagets resurser effektivt. Kontroll över ekonomin i bolaget och en god planering för framtiden är helt enkelt en förutsättning för vår fortsatta utveckling mot det övergripande målet ”Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle”. Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans".

Målet som möjliggör ökat underhållsutrymme och förstärkt självfinansieringsgrad är en förbättring av superdriftnettot vilket är driftnettot före avdrag för underhåll. Målvärdet för superdriftnettot år 2022 var satt till 501 mnkr. Indikatorn följs genom veckovisa ledningsgruppsmöten med fokus på superdriftnettopåverkande aktiviteter och åtaganden som genomförs i organisationen inom ramarna för det effektivitets- och produktivitetsprogram som går under namnet *Hjärnkollen*. Resultatet för året överträffade uppsatt målvärde 16 mnkr.

Antalet anbud på större projekt är av stor vikt då få anbud och därmed bristande konkurrens riskerar att fördyra projekten. Under året har två upphandlingar överstigande 20 mnkr gjorts och

ank=20230622;20230626000652

av intresset för dessa upphandlingar att döma så dras slutsatsen att det finns ett fortsatt stort intresse för att offerera på de större upphandlingar som Gavlegårdarna initierar.

Utfallet i hyresförhandlingarna för året innebar en intäktsförstärkning med 2,4 procent för året.

MED INSPIRERANDE LEDARSKAP OCH FRAMGÅNGSRIKA MEDARBETARE NÅR VI GAVLEGÅRDARNAS MÅL

"Hjärta och Hjärna" är det förhållningssätt som ska vara vägledande för Gavlegårdarna i ambitionen att vara en enastående arbetsplats, präglad av stort engagemang och tillit till varandra. Förhållningssättet har i stor utsträckning haft påverkan på hur indikatorer, målvärden och aktiviteter valts ut för att nå det övergripande målet "Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål".

Samtliga indikatorer är hämtade från den årliga medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten år 2022. Undersökningen används av många fastighetsbolag och flera allmännyttor i Sverige och ger därför goda möjligheter till benchmarking.

I utfallet i 2022 års undersökning noteras tydliga ökningar inom delområdena "Engagemang" och "Tillit" vilket även drog upp resultatet för indikatorn "Allt sammantaget är Gavlegårdarna en bra arbetsplats". I det sammanvägda resultatet av medarbetarundersökningen förbättrades upplevelsen av Gavlegårdarna som arbetsplats med 3 procent och hamnade återigen på en nivå som ger bolaget rätten att under år 2023 fortsätta titulera sig *"Great Place To Work"*.

Av medarbetarundersökningen framgår resultatförbättringar på totalen när det gäller tillgängligheten till ledare/chefer, anpassningsförmågan i organisationen och tydlighet i målsättningar och vision för verksamheten. Värt att notera är att det finns förhållandevis stora skillnader i resultaten mellan olika enheter och avdelningar och att ytterligare förbättringar inom dessa områden kan uppnås.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Med utgångspunkt tagen i de fyra övergripande målen samt områdena omvärldsrisker, finansiella risker och rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario 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.

Risk- eller Målområde: Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer

Riskbeskrivning

1) Risken för missnöjda hyresgäster pga. brister i bemötande från egen personal och entreprenörer.

2) Social oro i de bostadsområden där bolaget verkar.

ank=20230622-20230626600653

Riskhantering
1) När det gäller bemötande på ett sätt som gör att hyresgästerna upplever sig bli tagna på allvar så har bolaget jobbat med åtaganden och initiativ för att förbättra denna upplevelse.

2) Resultatet av Nöjd Kund Index (NKI) har analyserats kontinuerligt. När det gäller NKI-frågor på temat trygghet bedöms bolaget fortsätta att göra rätt saker för att möta hyresgästernas förväntningar avseende trygghetsskapande åtgärder.

Risk- eller Målområde: Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre

Riskbeskrivning
1) Betalningsförmågan hos bostadssökande möter inte hyresnivåer i nyproduktion.

2) Tillgänglighet till bostäder för bostadssökande med störst behov.

3) Underhållsprocessens framdrift.

4) Begränsningar i boendets utformning avseende möjligheter att källsortera.

Riskhantering
1) Insamling av information kring presumtiva hyresnivåer med påföljande analys och bedömning mot efterfrågan och presumtiva hyresgästers betalningsförmåga har genomförts vid flera tillfällen under året. Bedömningen rapporterad till styrelsen under tertial 2, år 2022.

2) Bolagets kundråd har träffats månadsvis för dialog kring hur uthyrningspolicy bör tillämpas för att säkerställa att bolagets köregler inte diskvalificerar bostadssökande på oskäliga grunder.

3) Underhållsprojekt och underhållsåtgärder samordnade och koordinerade i Förvaltningsutskottet under året. Underhållsprocessen har även kartlagts och en plan för inrättande av underhållsorganisation har utformats.

4) Månadsvis uppföljning av framdriften i bolagets miljöprogram har skett i Miljöutskottet enligt plan. NKI-undersökningen år 2022 visar att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter till källsortering.

Risk- eller Målområde: Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle

Riskbeskrivning
1) Lagen om offentlig upphandling (LOU) efterlevs inte vid upphandlingar och inköp.

2) Försämrad leverantörsprestanda och leveransprecision.

3) Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

Riskhantering
1) Väl fungerande uppföljning månadsvis under året av förutsättningarna i pågående och

ank=20230626000654

kommande upphandlingsprocesser. Genomgång av dokumenterad information relaterad till ramavtal har genomförts enligt rutin.

2) Leverantörsrevision genomförd av leverantör med tydliga brister i leveransprecision och leveransförmåga. Genomförda leverantörsgranskningar har även resulterat i kunskap och idéer om hur dessa granskningar ska genomföras framöver.

3) Förhandlingsförutsättningar utformade på ett tillförlitligt sätt baserade på den uppdaterade hyressättningsmodell som gemensamt arbetats fram av parterna och som ska gälla från och med förhandlingen för 2023 års hyror.

Risk- eller Målområde: Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål

Riskbeskrivning
1) Bolagets överenskomna värdegrund avseende ledarskap och medarbetarskap efterlevs inte.

2) Risk att personal utsätts för hot och/eller våld i verksamhetsutövningen.

3) Bristande respekt för varandras egenskaper och förmågor.

Riskhantering
1) Introduktionsdagar för nya medarbetare arrangerad enligt plan år 2022. Arbetsplatsträffar genomförda månadsvis i organisationen enligt mötesplan. Årets medarbetar-undersökning genomförd hösten år 2022. Förbättrat resultat noteras i undersökningens samtliga delområden.

2) Trygghetsansvarig har genomfört besök på samtliga arbetsgruppers APT och informerat om bolagets rutiner. Riskanalyser på arbetsmiljön har behandlat risken för att uppleva hotfulla situationer i yrkesutövningen. Visselblåsar-tjänst installerades under T2, år 2022 i enlighet med uppdaterad lagstiftning.

3) Ledarforum med chefer och ledare i bolaget genomförda enligt plan för året 2022. Fokus har legat på utformningen av affärsplan 2023-2027. Arbetsplatsträffar genomförda månadsvis i organisationen enligt mötesplan. Introduktionsdagar för nya medarbetare arrangerad enligt plan för året 2022.

Risk- eller Målområde: Efterlevnad av interna och externa regelverk

Riskbeskrivning
1) Tvist angående vållande till skada i försäkringsärenden med hyresgäst eller dess försäkringsbolag.

2) Offentlighetsprincipen och sekretesslagstiftningen respekteras inte.

3) .Integritets- och personuppgiftspolicy och/eller GDPR-lagstiftning efterlevs inte.

ank=20230622-20230626000655

Riskhantering
1) Möten med försäkringsbolag för uppföljning arrangerade. Skadereglering har fungerat väl under året.
Skador med kostnad överstigande självrisk anmälda till försäkringsbolag. Revision genomförd, som visar på en effektiv hantering av skadeärenden relaterade till Skyfallet år 2021.

2) Arbetet med säkerställande av efterlevnad till Gävle kommuns informationssäkerhetspolicy fortgår enligt plan.

3) Alla anställda har gått grundutbildning i GDPR och alla nyanställda får en inbjudan till den. Korta utbildningar kring data- och informationssäkerhet sker kontinuerligt.

Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker

Riskbeskrivning
1) Avtagande inflyttning till Gävle kommun.

2) Händelser och händelseförlopp som över tid är konjunkturpåverkande.

Riskhantering
1) Uppföljning av bostadskön, vakansgrad och allmänt marknadsläge på hyresbostadsmarknaden samt kontroll av eventuella förändringar befolkningsökningsprognos som en del av tidiga skeden inför nya potentiella byggprojekt genomförd enligt plan.

2) Fortlöpande behandling av information om läget i omvärlden och värdering av hur händelserna kan påverka bolaget. Den sammanvägda bedömningen av väsentliga förändringar avseende bl.a. byggmaterialpriser, kraftigt höjda energi- och elpriser, inflation och ett höjt ränteläge bedöms vara tillförlitlig och har beaktats i bolagets beslutsfattande under år 2022.

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

ank=20230622;20230626000656

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 gar i samråd med internbanken på Gävle kommun. En räntehöjning med 1 (en) procentenhets förändring ökar bolagets räntekostnader med 4 mnkr på helårsbasis. Räntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är per den sista december år 2022, 1,68 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	± 12 mnkr
Vakansgrad	1 procent	± 11 mnkr
Räntor	1 procent	± 4 mnkr
Drift- och underhållskostnader	1 procent	± 8 mnkr

UTSIKTER FÖR 2023

Bostadsefterfrågan bedöms ha mattats något och risken för vakanser bedöms ha ökat något. Läget avseende vakanser kommer att bevakas framöver.
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.
Störningar och osäkerheter i byggbranschen har påverkat pågående nybyggnationsprojekt. Situationen kommer att bevakas kontinuerligt med hjälp av juridisk expertis för att möta kontrakterade entreprenörer på ett professionellt sätt.
AB Gavlegårdarna förväntar sig avsevärt högre räntekostnader under de närmaste åren. Över tid eftersträvar Gavlegårdarna att uppnå minst 15 procent självfinansieringsgrad på de nyinvesteringar som skall genomföras. Reinvesteringarna skall kunna täckas av det egna operativa kassaflödet. Uppföljning och kontroll av den finansiella stabiliteten i bolaget kommer att prioriteras.

ank=20230625000657

Bolagsstyrningsrapport

AB Gavlegårdarna
556487-5937
lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året 2022.

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 2022
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 748 kr och 2544 kr per m2 och år. 27 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 5 000 kr per månad.
Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas. Gavlegårdarnas framgångsrika initiativ för förbättrad effektivitet och produktivitet *Hjärnkollen* resulterade under år 2022 bland annat i fokusering kring temat *Ta kunden på allvar,* effektivt utförande av service och drifttjänster och en tydlig balansering mellan tjänster utförda i egen regi och av entreprenörer.

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 dialog förts med Hyresgästföreningen kring hur boinflytandearbetet kan utvecklas vidare. AB Gavlegårdarna har under en längre tid sett ett behov av förändring av arbetet med boinflytande och samverkan till något som är mer aktuellt i dagens samhälle och den tid vi nu lever i. Dialogen med hyresgästföreningen kring boinflytande och samverkan fortsätter under år 2023.

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

ank=20230622;20230626000658

- Totalt har 6 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2022. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden 247 lägenheter under 2023. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 145 mnkr, medan årets investeringar uppgår till 644,2 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.
- Redan vid utgången av år 2021 noterades orosmoment som kunde påverka byggbranschen negativt under år 2022. Den redan påbörjade kedjan av händelser resulterade sedan under året i byggmaterialbrist, kraftigt höjda bygg-, energi- ,el- och bränslekostnader, inflation och ökade räntekostnader, vilket på ett drastiskt sätt försämrade förutsättningarna för nyproduktion. AB Gavlegårdarnas planer på igångsättning av 5 nybyggnationsprojekt pausades och fokus lades på pågående entreprenader på *Godisfabriken* och i *Södra Hemlingby*. Tidplanerna för dessa projekt har hållits under året medan förhandlingar kring projektens ekonomi väntar under år 2023. Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår till cirka 60 procent

Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.
- Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. Vård- och omsorgsboendet i Södra Hemlingby är ett bra exempel på en sådan boendekategori ett projekt som genomförs tillsammans med Gavlefastigheter. Under år 2022 har igångsättningstillstånd för ett gruppboende i Södra Hemlingby beviljats och beslut har tagits att omvandla 24 lägenheter till särskilt boende för 11 hyresgäster i Sätra. De omvandlade lägenheterna tas från beståndet av studentlägenheter där ett överskott på lägenheter för närvarande råder.

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

ank=20230622-20230626-00659

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 bolaget samarbete med både sektorer och bolag i kommunkoncernen. Samverkan och samarbeten sker exempelvis inom kommunkoncernen med trygghetsboenden och förtursshantering (Sektor Välfärd), utveckling av avfallshantering (Gästrike Återvinnare) och vid införande av parkeringsavgifter i beståndet och vid utveckling av mobilitetshubbar i Gävle (Gävle Parkeringsservice AB).

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. Inom kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.
AB Gavlegårdarnas erfarenhet och kunskap kring energieffektivisering visade sig värdefulla under året i takt med kraftigt höjda elpriser. Till tidigare insatser som under flera år drastiskt minskat energianvändningen i beståndet och i bolaget lades under året ytterligare effektiviseringsåtgärder med bland annat ersättning av värmepumpsanläggningar med fjärrvärme och optimerad tidsstyrning av ventilationsanläggningar.
Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat i kravställning i upphandlingar av nyproduktion. Den satta kravbilden för exempelvis bostadshusen på *Godisfabriken* bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; *En hållbar stadsdel.*

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. 87,1 procent av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera AB Gavlegårdarna som hyresvärd för andra.

Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.
- Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild hyressättningsmodell som baseras på affärsmässiga principer.

Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.
- AB Gavlegårdarna tillämpar balanserad styrning som styrmodell. År 2022 inföll det sista året för bolagets affärsplan som sedan år 2018 inkluderat strategiska målsättningar som utgår från perspektiven Invånare och kunder, Medarbetare, Hållbar tillväxt och Ekonomi. Perspektiven bedöms ha givit en relevant helhetssyn i samband med investeringsbeslut.

ank=20230622;20230622600660

Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.
- Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

Bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun.
- Totalt har 6 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under år 2022. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden 247 lägenheter under år 2023. I och med händelserna under året som resulterat i byggmaterialbrist, kraftigt höjda bygg-, energi- ,el- och bränslekostnader, inflation och ökade räntekostnader försämrades förutsättningarna för nyproduktion drastiskt. AB Gavlegårdarnas planer på igångsättning av 5 nybyggnationsprojekt pausades vilket innebär utmaningar när det gäller att nå ägardirektivets krav på 750 nyproducerade lägenheter under perioden 2021 till 2025. Situationen på bostadsmarknaden i Gävle kommun och de ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation bevakas emellertid kontinuerligt i syfte att leva upp till krav i gällande ägardirektiv framöver.

Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5 procent.
-Avkastningen för året på bokfört eget kapital uppgår till 5,4 procent, vilket innebär att bolaget möter ägardirektivets krav på avkastning på bokfört eget kapital.

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 VDs 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 4,7 på en 5-gradig skala och VDs arbete får det sammanfattande betyget 4,8. I årets enkät får arbetsklimatet i styrelsen samt att arbetet i styrelsen sker för bolagets bästa högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9 respektive 4,8) följt av styrelsens samarbete med VD (4,7) och att rätt frågor behandlas i styrelsen (4,7). Förmågan till utveckling av organisationen och verksamheten får högst betyg i utvärdering av VD (4,7). Frågan om hur dialogen med bolagets ägare upplevs får ett något lägre betyg än övriga frågeställningar i utvärderingen (4,2) vilket också gäller för betyget på frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi (4,3). Båda frågorna fick emellertid ett bättre resultat år 2022 än vid tidigare mätningar. Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna.

STYRELSEARBETET

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tio tillfällen under år 2022. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 87 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

ank=20230626000651

för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju 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. Som ett resultat av den externa granskning av bolagets interna kontroll som utfördes under år 2021 har bolagets internkontrollplan ytterligare förtydligat *hur* valda kontrollmoment ska gå till och hur det sedan går att fastställa *vad* som gjorts. 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 2022. 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 de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

Kommunfullmäktige i Gävle har utsett lekmannarevisorer för att granska bolaget. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.
Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen haft tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2022 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.

ank=20230622;20230622600662

Hållbarhetsrapport år 2022

Gavlegårdarna är bostadsbolaget med en över hundra år lång historia i Gävle. Idag bidrar bolaget i högsta grad till nyproduktion av bostäder, men också till förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävlebors livsmiljö. Som del av allmännyttan har Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället att göra allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att bolaget tar ansvar för hur det påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.
Hållbarhet är en genomgående grund i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarheten genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. Bolaget 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 miljöstrategiska programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun år 2035.
Målen i Gävle kommuns miljöprogram är skarpa. Det Miljöstrategiska programmet säger att:
"För att bli en Klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer".

Gavlegårdarna har under år 2022 fortsatt många av de aktiviteter som har påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:

- Minska el- och energiförbrukning
- Hållbart byggande - Exempel Hemlingborg och Godisfabriken
- Undersökt förutsättningarna för laddplatser för elfordon
- Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinnare
- Minskat användningen av plast i bolagets egna verksamheter
- Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
- Deltagit i seminarier och studiebesök gällande återbruk samt utredning gällande start av en återbruksdepå
- Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities
- Deltagande i kommunens arbete med hållbart resande samt crkulär ekonomi och återbruk

Nytt för år 2022 är samverkan med Gävle Högskola, Gävle kommun och övriga aktörer kring smarta städer och samhällen, inom plattformen Gävle Innovation Hub, ett arbete som fortsätter under år 2023.

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 vara mer energieffektiva på tillkommande ny- och ombyggnationer. 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.

ank=20230622-20230626600663

Bland annat används fjärrvärme som är förnybar till 99,95 procent och el som är 100 procent förnybar.
Under år 2022 har bolaget fortsatt injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur, vilket har bidragit till att bolaget minskat energiförbrukningen med 21 procent sedan startåret 2007 i Allmännyttans klimatinitiativ.

Gavlegårdarna har genom medvetna teknikval i sitt fastighetsbestånd sänkt bolagets energiförbrukning och CO2 avtryck och därmed bidragit till en hållbar stadsutveckling genom att ha biokonverterat 17 anläggningar, och har i jämförelse med traditionell teknik under år 2022 gjort en miljöbesparing på 53 ton CO2.

Vattenförbrukning
För området vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte några direkta utsatta mål i det Miljöstrategiska programmet. Däremot visar bolaget ett betydligt bättre resultat än Allmännyttans bolag generellt gällande kall- och varmvattenförbrukning. Den ökning av vattenanvändningen som ökade under coronapandemin är nu tillbaka på samma nivå som innan.

Ny- och ombyggnation
För bolagets kommande nyproduktion har Gavlegårdarna ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk, social och ekologisk. Under år 2022 har bolaget både fortsatt med pågående och påbörjat flera ny- och ombyggnadsprojekt. Till exempel i bostadsområdet Godisfabriken där Gavlegårdarna bygger höghusen med träfasad och sedumtak utrustade med solceller. På balkongerna planteras träd som ger ett grönskande intryck och det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger.
Även för de hus som byggs i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. Bland annat byggs de med en trästomme och fasader av skiffer. Området kommer också att utrustas med en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja.
Under år 2023 kommer Gavlegårdarna att riva bolagets gamla huvudkontor i stadsdelen Hemsta och ge plats för 102 nya lägenheter och en förskola. Under år 2021 gjordes en rivningsplan och rivningsinventering med målet att undersöka vilka möjligheter som finns för återbruk av inredningen. Projektering till bygglovshandling är utförd. Husen kommer att byggas med trästomme med tegelfasader i olika kulörer.

Transporter och hållbart resande
Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl Gavlegårdarnas miljöprogram som i Gävle kommuns miljöstrategiska program. Det senare har ett övergripande mål som säger att resor som genomförs av anställda i Gävle kommunkoncern ska vara miljöanpassade, kostnadseffektiva och trafiksäkra.
Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO2 och bedömningen är att de egna transporterna numera är fossilfria. I fordonsparken finns 35 el-bilar, 36 biogas-bilar samt 17 servicebilar och 4 traktorer som använder HVO. Det finns även 13 personalcyklar varav åtta är elcyklar.

För att uppmuntra hållbara resvanor till och från arbetsplatsen har bolaget under hösten 2022 medverkat vid Gävle kommuns invigning av den nya gång- och cykelvägen GC Hemlingby som passerar bolagets huvudkontor i Hemsta. Gavlegårdarna är även med i den regionala kampanjen Vintercyklisten för åren 2022/2023, där deltagande medarbetare bland annat fått byta till

ank=20230626000664

vinterdäck för att cykla säkert och tryggt året runt.

För att minska miljöpåverkan från hyresgästernas transporter har Gavlegårdarna under år 2022 genomfört en hållbarhetsundersökning, samt arbetat fram en plan för att möjliggöra laddning av elbilar i våra områden. Projektet är ett samarbete med Gävle Parkeringsservice, Gävle Energi samt Gavlefastigheter. 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. Driftsättning är satt till våren år 2023 för Gavlegårdarnas två laddkluster i Andersberg Centrum och stadsdelen Sörby, som får sex laddpunkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar.

Utemiljö
Under året har Gavlegårdarna anlagt cirka 19 000m2 grön asfalt, vilket i sin tur har sänkt CO2 med cirka 50 procent eller cirka 40 ton CO2, viket motsvarar cirka 5 varv runt jorden i en bensinbil.
Bolaget har även fortsatt att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar och arbetat med ogräsbekämpning av grusytor med miljövänligt skum.

Avfall
Som ett led i att minska användningen av plast i bolaget och därmed bidra till att Gävle kommun uppnår målet att vara en klimatneutral kommun år 2035, har i princip alla avfallspåsarna tagits bort ifrån papperskorgarna på bolagets huvudkontor. Detta har minskat den årliga mängden av 70 liters avfallspåsar, med cirka 200 rullar. En annan konsekvens av åtgärden är en upplevd ökad miljömedvetenhet bland de anställda. Detta infördes i januari år 2022 och åtgärden har medfört att inga nya avfallspåsar behövts köpas in under samma år. Genom det positiva resultatet av borttagandet av avfallspåsar på huvudkontoret gör att bolaget avser att genomföra samma åtgärd på bolagets övriga kontorslokaler.

Under året har Gavlegårdarna påbörjat ett pilotprojekt att samla in textilier i två tvättstugor i samarbete med Röda Korset. Att samla in textilier nära hyresgästerna ökar möjligheten för dem att göra miljövänliga val. Bakgrunden till pilotprojektet är att bolaget har sett att mycket av textilierna i tvättstugorna hamnar bland restavfallet och därför är just tvättstugorna lämpliga att använda som insamlingsställen, bland annat på grund av att textilerna ofta blivit tvättade och därmed är det som skänks ofta hela och rena. För att kunna samla in så mycket helt och rent som möjligt har bolaget även ett kärl för sådant som inte är helt, men som är textilier och kan tas tillvara på rätt sätt. Textilierna ska samlas in för att få en längre livslängd. Helt och rent hamnar hos en ny ägare, och de trasiga textilierna hanteras och blir till något nytt. Detta har visat sig är bara möjligt om textilier hamnar på rätt plats från början. En annan aspekt är att textilier väger en hel del. Det blir kostsamt för Gavlegårdarna och hyresgästerna när det hamnar som restavfall. För att undvika sådana kostnader har projektet, om det införs i flera områden, en stor potential. Utvärdering av projektet sker tidig våren år 2023 med målsättning att utöka konceptet till fler tvättstugor inom Gavlegårdarnas bestånd.

Gavlegårdarna jobbar tillsammans med Gästrike Återvinnare med att förbättra avfallshanteringen i återvinningsrummen i bostadsområdet Sätra. Projektet har släktskap med tidigare projekt där Gavlegårdarna arbetat med beteendeförändring och relationsskapande aktiviteter. Aktiviteten kallas för Hållbart Sätra och syftet är att erfarenheter och framgångsfaktorer från

ank=2023 0622-20230626-00665

Nordostprojektet ska kunna användas i Sätra för att öka sorteringen. I Sätra har bolaget valt ut sex återvinningsrum att återanvända metoden från tidigare projekt. Dessa återvinningsrum finns på följande adresser; Glaciärvägen, Gråstensvägen, Jökelvägen, Pinnmovägen, Rullstensvägen och Sicksackvägen. Utifrån identifierade problem och beteenden har en åtgärdslista tagits fram och arbetet fortsätter in på år 2023.

Återvinningsrummet på Hantverkargatan upplevdes mörkt, otryggt, slitet och rörigt på grund av dåliga ljusinsläpp, ofräscha väggar och dålig skyltning. Utifrån erfarenheterna från tidigare projekt har Gavlegårdarna dragit lärdomen att beteendet för sortering av avfallet är kopplat till återvinningsrummets utformning och beskaffenhet. Efter att rummet iordningställts genom målning av väggar, tydlig skyltning för fraktionerna, återkoppling till hyresgästerna och utökat ljusinsläpp har ett märkbart förbättrat resultat uppnåtts. Detta i samband med att informationsblad och sorteringsguide delades ut direkt i brevlådan till varje hyresgäst har beteendet ytterligare förbättrats. Utöver detta har rummet fått en välkomnande text på utsidan.

SOCIAL HÅLLBARHET

Kundenkät (NKI)

Varje år bidrar cirka 3 500 av Gavlegårdarnas hyresgäster med synpunkter kring frågor inom ett antal olika områden gällande boende och service. Att ha möjlighet att påverka sitt boende i olika omfattning är viktigt. Inflytandet kan på flera sätt bidra till ökad trivsel och trygghet i stadsdelarna. Resultatet från den så kallade "Nöjd Kundundersökningen" har därför en betydande påverkan på bolagets verksamhetsplanering. En viktig del av enkäten ger svar kring bolagets sammanlagda serviceindex. Där mäts indikatorerna "Ta kunden på allvar", "Rent & snyggt", "Hjälp när det behövs" och "Trygghet".

Resultatet för årets NKI undersökning har analyserats och resultatet av analysen visar en utveckling som både är positiv och negativ. Den positiva utvecklingen är avseende indikatorn "Ta kunden på allvar". Det är framför allt frågor om information som hyresgästerna upplever blivit bättre inom detta område. Det är även en fortsatt positiv utveckling inom trygghetsfrågorna. Att känna sig trygg i sin lägenhet och sitt trapphus är viktiga parametrar och det är just dessa frågor som förbättrats mest. Inom trygghetsområdet har också kontakten mellan hyresgästerna och sina grannar förbättrats och är nu ett av de bästa värdena i landet jämfört med andra bostadsbolag av samma storlek.

Den negativa utvecklingen berör indikatorn "Rent & snyggt". Skötseln av utemiljö och snöröjning i stadsdelarna Brynäs och Bomhus får kraftigt försämrat resultat. Dessa brister har varit välkända för Gavlegårdarna under en längre tid och bolaget har nu upphandlat en ny entreprenör som borde förbättra resultatet av indikatorn. De försämrade åtgärdstiderna för underhåll och reparationer, som följd av översvämningarna år 2021, går även att identifieras i årets enkät, även om majoriteten av hyresgästerna svarar att det får hjälp när det behövs.

Undersökningen visar också att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att agera miljömedvetet i sin bostad. Resultaten inom detta område har förbättrats sedan föregående år och resultatet gör att Gavlegårdarna tillhör de bästa i landet bland jämförbara bostadsbolag. Resultatet varierar en del mellan olika stadsdelar och under år 2023 arbetar Gavlegårdarna vidare med att det förbättra resultatet i de stadsdelar som ligger lägre.

ank=20230626000666

Värt att notera är också att intresset för att svara på enkäten har ökat sedan föregående mätning.

Nyproduktion hyresrätter
Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under år 2022 har bolaget haft 247 lägenheter under produktion. Inflyttning i dessa kommer att pågå etappvis under hela år 2023. De aktuella projekten är Godisfabriken kv.1 och kv.3 med totalt 105 lägenheter samt Södra Hemlingby där 132 lägenheter är i produktion. Dessutom pågår ett samverkansprojekt med Gavlefastigheter, Hemlingborg, där Gavlegårdarnas del består i ett Vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter.
Under maj 2022 togs beslut att pausa alla nya nyproduktioner. Anledningen är de stora materialprishöjningar som varit under åren 2021 - 2022. Det gör att Gavlegårdarna, med rimliga hyror, har svårigheter att få projekten affärsmässigt lönsamma.
Projektet "Ekorrbäret" i Sätra med 27 radhus avbröts på grund av att entreprenören skulle behöva justera upp sitt arvode med över 30 procent. Även här var materialprishöjningarna orsaken till höjningen.

Deltagare i sociala projekt
Efter åren av Covid pandemi fanns det såväl en stor efterfrågan som engagemang hos bolagets hyresgäster av sociala aktiviteter, som en konsekvens så har det varit fler deltagare än på många år i de sociala projekt Gavlegårdarna bidragit med under år 2022. Dels så har familjedagarna i stadsdelarna varit mer välbesöka än tidigare år samtidigt som andra aktiviteter har flyttats ut i bostadsområdena vilket gjort att fler människor har träffats. Målsättningen för deltagare i sociala projekt för år 2022 var 4 500. Vid årets slut har så många som 17 148 personer deltagit i de aktiviteter som anordnats under år 2022.
Syftet med de bosociala aktiviteterna är de ska leda till ett ökat inflytande, delaktighet och gemenskap för de boende i bostadsområdet, vilket bidrar till en total förbättrad livsmiljö i stadsdelarna. De allra flesta av aktiviteterna som genomfördes var riktade mot barn och unga i Gävle kommun och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang. Några av de aktiviteter som genomfördes under år 2022 är mobil fritidsgård, utökade familjedagar inom stadsdelsnätverken, fotbollsskolor, spontanidrott och parklek, vuxenvandring, fritidsklubb och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under skolloven genom att erbjuda positiva sammanhang för barn och unga.

Bosocialt arbete
Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i bolaget, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete utanför bolaget 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 lägesbild och prioriterar 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. Bosociala gruppen arbetar också för att skapa forum för hyresgästers inflytande och delaktighet.
Genom att arbeta förebyggande kan den bosociala gruppen identifiera risker och göra direkta insatser. Exempelvis kan det handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga vilket lett till ett samarbete med Gävle kommuns gymnasieskolor där gruppen bjuder in till BoSkola med

ank=20230626000667

ungdomar i åldrarna 16-19.
För att främja det bosociala arbetet har bosociala gruppen regelbundna träffar året runt tillsammans med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas och diskuteras.

MEDARBETARE

Hjärta och Hjärna, en stark värderingsgrund

Hjärta och hjärna är de värderingsord som Gavlegårdarna etablerade redan för tio år sedan och värderingsorden har sedan dess bara växt sig starkare. Utöver jag-ansvaret så har värderingarna under år 2022 kompletterats med ett *vi-ansvar*. Ett vi som är viktigt för genomförande av den nya affärsplanen och de förflyttningar som ska genomföras kommande år. Ett vi där vi tillsammans "går i hyresgästens skor", arbetar och fattar beslut utifrån kunskap, vågar bryta egna mönster för att hitta lösningar och inte minst jobbar tillsammans med andra och varandra för ännu bättre resultat. Värderingarna har varit och är fortfarande, av stor betydelse för att vi ska lyckas framgent.

Medarbetarundersökning Great place to work

Återigen har Gavlegårdarna certifierats som ett "great place to work", för tredje året i rad. Samtliga index som mäts i medarbetarundersökningen höjdes med ett antal procentenheter med en svarsfrekvens på hela 92 procent. Så många som 90 procent av medarbetarna anser att "allt sammantaget är Gavlegårdarna en mycket bra arbetsplats". Ett framgångsrecept är vårt gemensamma kontor där alla möter alla, satsningarna som görs på hälsa och friskvård samt en prioritering, som arbetsgivare, på balans mellan arbetsliv och privatliv.

Kompetensutveckling

Gavlegårdarna verkar för att vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Stor vikt läggs på kontinuerlig kompetensutveckling. Årliga medarbetarsamtal genomfördes under året och individuella utvecklingsplaner har tagits fram och följs upp gemensamt av chef och medarbetare.
Under år 2022 har bolaget återigen kunnat samlat personalen för gemensamma kompetenshöjande insatser, detta utöver de individuella satsningar som genomförts. Bland annat har alla medarbetare utbildats i den digitala uppgradering som ställs på och förväntas av medarbetare och anställda idag. Helt klart har pandemin påskyndat det behovet då inget annat fanns att göra än att arbeta mer digitalt och på distans.
Drygt hälften av medarbetarna har också gått grundutbildning i hyresjuridik vilket är en basal kunskap för de flesta tjänsterna som är kopplade till hyresgäster.
Året avslutades med att all personal genomgick utbildning i hjärt- och lungräddning samt brandskydd. Det är viktig kunskap för personal som ständigt möter människor i sitt arbete och är i beredskap att göra skillnad och nytta, allmän nytta.

Sommarjobbare

Liksom tidigare år erbjuder Gavlegårdarna sommarjobb till ett 60-tal ungdomar mellan 16-18 år. Arbetet är populärt och resulterar i runt 400 sökande varje sommar.
Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden såsom ogräsrensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. För att få ett sommarjobb hos Gavlegårdarna krävs att deras föräldrar bor hos Gavlegårdarna. Bolaget har sett det som mycket positivt att ungdomarna ser och lär sig att vårda och förbättra utemiljön, dvs den livsmiljö som även finns mellan husen. Sommarjobben

ank=20230622202305260060658

är också ett givande sätt att etablera Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare då fastighetsbranschen, liksom många branscher, kommer ha behov av ny kompetens framöver.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron har, efter pandemiåren som varit, återgått till normala/låga siffror, som för bolaget innebär 3-4 procent i sjukfrånvaro under år 2022, varav cirka 1 procent av medarbetarna har haft en långtidssjukfrånvaro. Liksom i övriga samhället har sjukfrånvaron varit högre för kvinnor (5,26 procent vid årets slut) än för männen (2,53 procent). Även när det gäller sjukfrånvaron för olika åldersgrupper följer Gavlegårdarna trenden att det är de yngre, 29 år eller yngre, som är mest frånvarande (4,97 procent) till skillnad från de i åldersgruppen 50 år eller äldre (3 procent). Ett omtankes-/hälsosamtal är en standarduppföljning då medarbetare varit frånvarande mer än sex tillfällen under en tolvmånadersperiod. Detta för att fånga upp eventuella hälsoproblem i tid.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Inköp och representation
Gavlegårdarna har företagsöveripande riktlinjerför 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

Lägenheter med sociala avtal
Allmännyttan har en viktig uppgift i att såväl bygga som att tillhandahålla prisvärda och hållbara bostäder. Målet är att människor ska klara sig på egen hand, men när det inte fungerar ska bolaget upplåta sociala kontrakt som beviljas av Gävle kommun. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i fyra grupper: övergångslägenheter, träningslägenheter (korttids övergångsavtal), EVIN (enheten för våld i nära relation) och jourlägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår år 2022 till cirka 177, vilket är en tydlig minskning från föregående år (ca 260).
Under de senaste två åren har Gavlegårdarna tillsammans med Socialtjänsten arbetat för att fler ska få överta sitt övergångsavtal direkt efter avslutad prövotid. Den gemensamma insatsen har gett resultat och totalt omvandlades 62 övergångsavtal till vanliga hyresavtal. Det finns dock vissa ökande utmaningar kring hyresgästernas skötsamhet gällande störningar och hyresbetalningar, som en följd av att fler kontrakts skrivs över.

Bostadsmarknaden
Gävles befolkningsmängd fortsatte att växa under år 2022, om än i en lägre takt än de senaste åren. Den generella efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög men samtidigt märks en minskad efterfrågan i delar av beståndet. Det har under de senaste åren blivit svårare att hyra ut vissa objekt i vissa områden. Bostadsmarknaden är komplex för tillfället och det råder överskott, balans och underskott på samma gång. Studentbostadsmarknaden fortsätter att utmärka sig och uppvisar ett tydligt överskott, en utveckling som också har synts i flera andra studentstäder. Flera faktorer har påverkat utvecklingen men mest framträdande är ökningen av distansundervisning och minskning av internationella Erasmus-studenter som en följd av pandemin, samt nybyggnationen av studentbostäder av andra aktörer. Under året påbörjades en omställning av studentbostäder i Sätra, i en första fas ska ungefär 100 studentbostäder ställas om och det arbetet pågår just nu. En annan förändring gällande studentbostäder är att de delade studentbostäderna

ank=20230622-20230626000669

ska fasas ut, även det utifrån nuvarande marknadsläget.

Positivt är att den minskning av antalet intresseanmälningar per bostad som varit väldigt tydlig de senaste åren nu börjat planat ut. Även den ekonomiska osäkerhet som råder i hela samhället just nu ihop med högre räntor kan innebära positiva effekter på efterfrågan av hyresrätter. Vakansgraden sett till hela beståndet är fortsatt låg och intäktssidan har gått bättre än prognostiserat, en bidragande faktor har varit intäkter från den avgiftsbelagda boende- och besöksparkeringen.

Under året genomfördes en undersökning till alla som står i Gavlegårdarnas bostadskö, där ställdes frågor om exempelvis var man vill bo i Gävle, vilken typ av boende man söker och vilken hyresnivå man tänker sig. Syftet med enkäten är att bättre förstå våra hyresgästers behov och önskemål.
I slutet av året introducerades bostadsväljaren på Gavlegårdarnas hemsida, där intresserade hyresgäster kan se de kommande nyproduktionsprojekten Södra Hemlingby och Godisfabriken i en digital 3D-miljö. Ett för Gavlegårdarna lite nytt sätt att presentera nyproduktion på.

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

I oktober fick 120 hyresgäster i Valbo besked om att deras hem måste rivas och att de behöver söka sig ett nytt boende. För att hjälpa hyresgästerna att på egen hand hitta sitt nya hem gavs alla hyresgäster tillbaka köpoängen de hade innan flytten till den nuvarande bostaden, dessutom gavs extra köpoäng motsvarande tre år och alla poäng behålls när hyresgästen flyttar till en annan bostad. Eftersom flera hyresgäster kommer att flytta ut innan sista december 2024 då husen ska vara tömda på hyresgäster så kommer de vakanta bostäderna hyras ut via så kallade rivningskontrakt. Alla hyresgäster som tecknar ett rivningskontrakt kommer att få skriva på en särskild överenskommelse som innebär att när Gavlegårdarna säger upp kontraktet för att huset ska rivas så har hyresgästen inte rätt att bo kvar och kan inte få beslutet om uppsägning prövat av Hyresnämnden.

RISKER MOT MÅLEN
Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka förmågan att nå övergripande mål. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. 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.

ank=20230622;20230626000670

Femårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning, mnkr	1 251,1	1 270,3	1 122,6	1 084,8	1 072,9
Balansomslutning, mnkr	6 277,2	5 809,8	5 346,5	5 086,0	4 944,8
Antal anställda	212,0	210,0	209,0	208,0	203,0
Lägenheter, antal	14 116,0	14 110,0	14 064,0	14 036,0	13 769,0
Lägenheter, kvm	916 574,0	916 206,0	913 217,0	911 765,0	896 236,0
Lokaler, antal	1 103,0	1 110,0	1 120,0	1 119,0	1 102,0
Lokaler, kvm	145 903,0	146 433,0	149 042,0	150 552,0	149 445,0
Bilplatser, antal	5 189,0	4 734,0	4 642,0	4 814,0	4 743,0
Hyra lägenheter (brutto), kr/kvm	1 107,0	1 097,0	1 029,0	996,0	987,0
Hyreshöjning lägenheter, %	2,4	2,4	2,0	2,2	1,1
Hyresintäkter, mnkr	1 156,6	1 127,4	1 102,6	1 070,0	1 037,2
Vakanser, mnkr	-19,3	-19,2	-17,7	-13,1	-11,6
Rabatter, mnkr	-2,9	-4,8	-4,6	-3,7	-4,3
Hyresintäkter netto, mnkr	1 134,5	1 103,4	1 080,4	1 053,1	1 021,3
Driftnetto, mnkr	414,0	390,1	394,6	316,7	258,1
Rörelseresultat, mnkr	168,3	156,5	209,7	140,3	102,3
Räntekostnader, mnkr	-40,3	-28,6	-76,4	-48,7	-49,8
Resultat från andelar i dotterbolag, mnkr	0,0	0,0	0,0	0,0	438,5
Finansnetto, mnkr	-39,6	-28,0	-75,5	-47,9	389,5
Resultat efter finansiella poster, mnkr	128,7	128,5	134,2	92,4	491,7
Investeringar, mnkr	668,7	630,2	410,2	318,0	535,4
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	11 276,7	11 265,8	10 383,2	9 144,8	8 982,0
Omflyttningar lägenheter, %	16,3	16,0	15,1	14,9	13,8
Avkastning på eget kap. (%)	5,4	5,4	5,9	4,3	26,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	2,1	4,0	2,8	2,1
Soliditet (%)	38,3	42,5	44,4	42,6	42,9
Direktavkastning, %	4,1	4,0	4,5	3,9	3,7
Hyror netto, kr/kvm	1 068,0	1 038,0	1 017,0	991,0	977,0
Ekonomisk vakansgrad, %	1,9	2,1	2,0	1,6	1,5
Driftkostnader, kr/kvm	685,0	711,0	569,0	579,0	590,0
Underhållskostnader, kr/kvm	136,0	111,0	109,0	139,0	149,0
Fastighetsskatt, kr/kvm	33,0	30,0	28,0	28,0	24,0
Sjukfrånvaro, %	3,4	3,8	4,3	3,8	4,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

ank=20230626006711

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	1 803 356 846
årets resultat	50 029 033
	1 853 385 879
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000 000
i ny räkning överföres	1 837 385 879
	1 853 385 879

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

ank=20230622:20230623600672

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	1 161 438	1 128 218
Aktiverat arbete för egen räkning		6 209	7 030
Övriga rörelseintäkter	4	83 408	135 069
Summa rörelsens intäkter		**1 251 055**	**1 270 318**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-672 561	-724 691
Personalkostnader	6, 7	-161 456	-155 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-245 664	-211 473
Övriga rörelsekostnader		-3 054	-22 079
Summa rörelsens kostnader		**-1 082 734**	**-1 113 804**
Rörelseresultat		**168 321**	**156 513**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	-54
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		633	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-40 261	-28 641
Summa resultat från finansiella poster		**-39 626**	**-27 993**
Resultat efter finansiella poster		**128 695**	**128 521**
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	10	-58 076	-53 103
Skatt på årets resultat	11	-20 589	-37 109
Årets resultat		**50 029**	**38 308**

ank=20230626006 73

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt P-hus	12	35 174	35 944
Summa immateriella anläggningstillgångar		**35 174**	**35 944**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	2 403	2 550
Förvaltningsfastigheter inkl mark	14, 15	4 863 442	4 920 886
Inventarier	16	10 026	13 699
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	1 173 795	695 510
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 049 666**	**5 632 645**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	511	511
Summa finansiella anläggningstillgångar		**511**	**511**
Summa anläggningstillgångar		**6 085 351**	**5 669 100**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 236	4 785
Fordringar hos Gävle kommun		381	271
Fordringar hos koncernföretag		1 787	89
Övriga kortfristiga fordringar		4 058	4 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	181 185	131 094
Summa kortfristiga fordringar		**191 647**	**140 620**
Kassa och bank		215	46
Summa omsättningstillgångar		**191 862**	**140 666**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 277 213**	**5 809 766**

ank=20230626000674

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	21	31 992	33 259
Summa bundet eget kapital		**423 992**	**425 259**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 803 357	1 779 782
Årets resultat		50 029	38 308
Summa fritt eget kapital		**1 853 386**	**1 818 090**
Summa eget kapital		**2 277 378**	**2 243 349**
Obeskattade reserver	23	156 160	98 453
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	24	92 637	86 403
Övriga avsättningar	25	77 046	129 824
Summa avsättningar		**169 683**	**216 227**
Långfristiga skulder	26, 27		
Skulder till Gävle Kommun		3 310 895	2 946 489
Summa långfristiga skulder		**3 310 895**	**2 946 489**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 699	52 463
Skulder till Gävle kommun		1 309	9 189
Skulder till koncernföretag		22 946	25 247
Aktuella skatteskulder		24 095	18 790
Övriga kortfristiga skulder		117 034	118 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	88 014	81 349
Summa kortfristiga skulder		**363 097**	**305 248**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 277 213**	**5 809 766**

ank=20230622-20230626000675

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**312 000**	**80 000**	**34 525**	**1 794 515**	**2 221 040**
Förändring uppskrivningsfond			-1 266	1 266	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				38 308	38 308
Utgående eget kapital 2021-12-31	**312 000**	**80 000**	**33 259**	**1 818 090**	**2 243 349**
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				50 029	50 029
Utgående eget kapital 2022-12-31	**312 000**	**80 000**	**31 992**	**1 853 386**	**2 277 378**

ank=20230622;20230626000676

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	128 695	128 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	190 118	234 692
Betald skatt		-9 010	-5 394
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		**309 803**	**357 819**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-51 027	59 391
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder		52 475	29 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**311 251**	**447 027**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-4 591
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-668 681	-625 621
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		9 493	1 980
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-659 188**	**-628 032**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		364 406	2 946 489
Amortering av lån		0	-2 750 000
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-16 000
Mottagna(+)lämnade(-)koncernbidrag		-300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**348 106**	**180 489**
Årets kassaflöde		**169**	**-516**
Likvida medel vid årets början		46	562
Likvida medel vid årets slut	31	**215**	**46**

ank=20230622-20230626600677

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.

ank=20230622;20230626000678

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 3,90 - 5,65 procent.

ank=20230622;20230626000679

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.

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.

ank=20230622;20230626060680

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:		
Objekt		
Bostäder	982 959	964 394
Lokaler	137 058	137 415
Bilplatser	35 674	24 934
Övrigt	951	707
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-11 938	-11 567
Lokaler	-4 354	-5 300
Bilplatser	-2 961	-2 381
Avgår hyresrabatter	-2 877	-4 755
	1 134 512	**1 103 447**
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:		
Tillvalsavgifter	8 027	7 667
Uthyrning kabel-TV och bredbandsnätet	10 203	9 548
Ersättningar för skador	3 884	4 241
Övrigt	4 812	3 315
	26 926	**24 771**
Summa nettoomsättning	**1 161 438**	**1 128 218**

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	991 471	992 067
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	46 598	44 344
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år, lokaler	115 606	116 111
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	467 690	567 452
	1 621 365	**1 719 974**

ank=20230622;20230622600681

Av totala antalet lokalavtal, 760 st (878) hyrs 47 st (46) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 135,0 mkr (128,5) ingår Gävle kommun med 87,3 mkr (87,6).

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättningar för skador	74 555	128 329
Kommunala och statliga bidrag	504	770
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 346	1 884
Övrigt	1 762	4 086
	83 166	**135 069**

Not 5 Ersättning till revisorer

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	242	156
Andra uppdrag	86	15
	329	**171**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	150	138
	150	**138**

Not 6 Rörelsens kostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	102 650	95 113
Reparationer	132 878	105 655
Underhåll	144 446	117 612
Fastighetsel	25 153	26 118
Uppvärmning	113 786	115 701
Vatten	53 564	47 406
Renhållning	33 444	32 900
Övriga driftskostnader	36 743	161 822
Fastighetsskatt	32 899	32 039
Fastighetsanknuten administration	138 185	128 673
Central administration	20 270	17 212
	834 017	**880 252**

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. 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 374 mkr (351) varav 54 mkr beräknas förbrukas under 2023.

ank=20230622;20230626000682

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	78	70
Män	134	140
	212	**210**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 463	2 415
Övriga anställda	95 626	93 629
	98 088	**96 044**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 484	29 541
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	488	466
Pensionskostnader för övriga anställda	7 606	9 052
	38 579	**39 058**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**136 667**	**135 102**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
	7	**7**
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	3
Män	5	5
	10	**8**

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

	2022	2021
Utdelningar	2	2
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument		-56
	2	**-54**

ank=20230622-20230626500683

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-40 261	-28 641
	-40 261	**-28 641**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-22 500	-25 000
Återföring från periodiseringsfond	6 000	10 300
Lämnade koncernbidrag	-369	-300
Förändring av skillnad mellan bokförd och planenlig avskrivn maskiner o inventarier	1 204	597
Förändring av ersättningsfond	-42 411	-38 700
	-58 076	**-53 103**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-14 355	-16 352
Uppskjuten skatt	-6 234	-20 758
Skatt på årets resultat	**-20 589**	**-37 109**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		70 618		75 418
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-14 547	20,60	-15 536
Ej avdragsgilla kostnader	31,55	-22 203	29,10	-33 840
Ej skattepliktiga intäkter	-22,88	16 256	-18,00	12 308
Skatt hänförlig till tidigare år	0,24	-173	0,00	0
Schablonintäkt på periodiseringsfond	0,00	-56	0,00	-41
Skattereduktion inventarier	-0,19	134	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**29,70**	**-20 589**	**49,20**	**-37 109**

ank=20230622-20230626000684

Not 12 Nyttjanderätt P-hus

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 509	33 919
Inköp	0	4 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 509**	**38 509**
Ingående avskrivningar	-2 565	-1 796
Årets avskrivningar	-770	-770
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 334**	**-2 565**
Utgående restvärde enligt plan	**35 174**	**35 944**

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 679	14 254
Försäljningar/utrangeringar	0	-40
Omklassificeringar	0	466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 679**	**14 679**
Ingående avskrivningar	-10 810	-10 583
Försäljningar/utrangeringar	0	28
Årets avskrivningar	-255	-256
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 065**	**-10 810**
Ingående nedskrivningar	-1 319	-1 433
Försäljningar/utrangeringar	0	5
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 211**	**-1 319**
Utgående restvärde byggnader enligt plan	**2 403**	**2 550**
Bokfört värde byggnader	2 273	2 420
Bokfört värde mark	130	130
	2 403	**2 550**

ank=20230622;20230626000685

Not 14 Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 039 789	7 718 202
Inköp	779	394
Försäljningar/utrangeringar	-12 664	-95 729
Omklassificeringar	112 640	423 021
Erhållet investeringsstöd	0	-6 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 140 545**	**8 039 789**
Ingående avskrivningar	-3 078 450	-2 983 196
Försäljningar/utrangeringar	9 130	71 701
Årets avskrivningar	-168 980	-166 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 238 300**	**-3 078 450**
Ingående uppskrivningar	244 706	257 325
Försäljningar/utrangeringar	-900	-826
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 705	-11 794
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**232 100**	**244 706**
Ingående nedskrivningar	-285 159	-282 173
Försäljningar/utrangeringar	6	2 686
Årets nedskrivningar	0	-20 000
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	14 249	14 327
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-270 903**	**-285 159**
Utgående restvärde byggnader enligt plan	**4 863 442**	**4 920 886**
Bokfört värde byggnader	4 482 649	4 539 559
Bokfört värde mark	380 793	381 326
	4 863 442	**4 920 886**

ank=20230622;20230626000686

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	11 266 000	10 383 210
Vid årets slut	11 095 234	11 266 000

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 2023 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2022 uppgår till 72 500 tkr (40 000 tkr) avseende fastighet Brynäs 19:11, 19:12, 19:3.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 039	76 613
Inköp	2 144	3 425
Försäljningar och utrangeringar	-2 449	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 733**	**80 039**
Ingående avskrivningar	-66 340	-60 204
Försäljningar och utrangeringar	2 444	0
Avskrivningar	-5 812	-6 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-69 708**	**-66 340**
Utgående restvärde enligt plan	**10 026**	**13 699**

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	695 510	511 097
Under året nedlagda kostnader	665 759	627 901
Under året genomförda omklassificeringar	-112 640	-423 487
Under året gjorda nedskrivningar	-72 500	-20 000
Försäljning	-2 334	0
Utgående nedlagda kostnader	**1 173 795**	**695 510**

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511	711
Årets förändring	0	-200
Utgående anskaffningsvärde	**511**	**511**

ank=20230622600687

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	3 342	3 148
Förutbetalda driftkostnader	3 017	1 146
Upplupna försäkringsersättningar	174 827	126 800
	181 185	**131 094**

Not 20 Aktiekapital

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

Not 21 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	33 259	34 525
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 267	-1 267
Utgående saldo	**31 992**	**33 259**

Not 22 Resultatdisposition

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	1 803 357
årets resultat	50 029
	1 853 386
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
i ny räkning överföres	1 837 386
	1 853 386

ank=20230626600688

Not 23 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enlig plan	4 050	5 253
Periodiseringsfond 2016	0	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2019	8 000	8 000
Periodiseringsfond 2020	11 500	11 500
Periodiseringsfond 2021	25 000	25 000
Periodiseringsfond 2022	22 500	
Avsättning till ersättningsfond (fd brandskadefond)	81 111	38 700
	156 160	**98 453**

Not 24 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr

Väsentliga temporära skillnader	**Redovisat värde**	**Skattemässigt värde**	**Temporär skillnad**
2021			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 408 707	4 023 688	-385 019
Markanläggningar	133 272	134 863	1 591
Mark	381 377	336 718	-44 659
Underhåll och bostadslånepost	0	8 522	8 522
Total	**4 923 356**	**4 503 791**	**-419 566**

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

2022			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 355 421	3 941 156	-414 266
Markanläggningar	128 370	129 855	1 486
Mark	380 923	337 085	-43 838
Underhåll och bostadslånepost	0	6 924	6 924
Total	**4 864 714**	**4 415 020**	**-449 694**

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

	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och förvaltningsfastigheter	-85 339	-79 314
Mark	-9 030	-9 200
Summa uppskjutna skatteskulder	**-94 369**	**-88 514**
Uppskjutna skattefordringar		
Markanläggningar	306	328
Underhålls- och bostadslånepost	1 426	1 755
Övrigt		28
	1 732	**2 111**
Uppskjuten skattefordran (+)/skatteskuld(-), netto	**-92 637**	**-56 446**

ank=20230626000689

Not 25 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning kostnad skyfall 2021	0	76 572
Avsättning kostnad brand 2021	77 046	53 252
	77 046	**129 824**

Not 26 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Gävle Kommun	3 310 895	2 946 489
	3 310 895	**2 946 489**
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	3 310 895	2 946 489
	3 310 895	**2 946 489**

Bolagets totala räntebärande skuld är 3 410 895 tkr varav 100 000 tkr förfaller inom 12 månader och

3 310 895 tkr förfaller 2024 och senare. Av den totala räntebärande skulden är 100 000 tkr SEB kreditgivare, resterande del av skulden är Gävle Stadshus AB kreditgivare.
Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är per den sista december 2022 2,6 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 2,7 år. Räntebärande lånens genomsnittliga ränta är per den sista december 2022, 1,68 procent.
Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1%-enhet) är per den sista december 2022 4 000 tkr

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
	119 486	**119 486**
Eventualförpliktelser		
Fastigo	1 886	1 862
	1 886	**1 862**

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

ank=20230622;20230626006690

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	78	16
Upplupna löner, semesterlöner och komp tid	10 845	10 954
Upplupna sociala avgifter	3 397	3 420
Förutbetalda hyresintäkter	64 514	46 525
Övriga poster	9 180	20 435
	88 014	**81 349**

Not 29 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	632	702
Erlagd ränta	-40 261	-28 641
Erhållen utdelning	2	-54
	-39 626	**-27 993**

Not 30 Poster som ej ingår i kassaflödet

Avskrivningar och utrangeringar	176 217	193 552
Nedskrivningar	72 500	40 000
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-5 787	-1 884
Justering försäkringsersättning	-52 778	3 024
Övrig	-35	
	190 118	**234 692**

Not 31 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavande	215	46
	215	**46**

Not 32 Transaktioner med koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	22,4%	23,9%
Försäljning	0,1%	10,4%

ank=20230622;20230622600691

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

ank=20230622-20230626000692

Gävle 230323

Karin Hedberg

Cathrine Holgersson
Verkställande direktör

Mårten Bjöörn

Richard Carlsson

Solveig Nilsson Osseén

Petri Ekorre

Ahmed Amin
Ordförande

Tomas Djurhed

Pär Almer

Roger Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/5 2023

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

ank=20230622;20230622600693

— 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 2022 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 18-25 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 11 maj 2023

KPMG AB

Margareta Sandberg

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

ank=20230626000694

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 18-25.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 18-25.

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 18-25. 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 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.

ank=20230676006 95

Lekmannarevisorerna
i AB Gavlegårdarna

Ank 2023 -05- 08
Dnr

Till årsstämman i
AB Gavlegårdarna
Org.nr: 556487-5937

GRANSKNINGSRAPPORT för år 2022

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

I vårt arbete har vi anlitat sakkunniga från Gävle kommuns revisionskontor. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. En rapport för grundläggande granskning har delgivits styrelsen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gävle 2023-04-26

Rosalie Carlén **Eva-Karin Hamilton** **Erik Olsson**

Petri Ritola **Johanna Råsbo** **Arne Øvrelid**

KOMMUNREVISIONEN

Gävle kommun, 801 84 GÄVLE, *Besöksadress* Rådhustorget 1
Tfn 026-17 80 00 (vx)
kommunrevisionen@gavle.se