

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Gavlefastigheter Gävle kommun AB

556009-9581

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gavlefastigheter Gävle kommun AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle 2023 - 05 - 31



Per-Arne Vahlund

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Gavlefastigheter Gävle kommun AB
556009-9581

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	23
Balansräkning koncern	24
Kassaflödesanalys koncern	27
Resultaträkning	28
Balansräkning	29
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Underskrifter	58

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Gavlefastigheter Gävle kommun AB, med säte i Gävle kommun, är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB med organisationsnummer 556507-1700 som i sin tur är helägt dotterbolag till Gävle kommun med organisationsnummer 212000-2338.

I koncernen ingår moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB samt det helägda dotterbolaget Gavlia AB som i sin tur äger samtliga aktier i bolaget Gavle Drift & Service AB. Koncernen går under samlingsnamnet Gavlia-koncernen.

Verksamhet

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Därutöver ska Gavlia-koncernen ansvara för drift och skötsel av övriga fastigheter ägda av kommunen där förvaltningsuppdrag upprättats. Bolaget skall utifrån hyresgästernas behov driva utveckling och kunna erbjuda facility managementtjänster.

Genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, ska Gavlia-koncernen leverera drift- och servicetjänster inom fastighet, mark och utemiljö samt bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon, cyklar och möbler som används inom kommunkoncernen.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s totala intäkter uppgår till 677,0 Mkr (612,5 Mkr) varav hyresintäkterna motsvarar 637,9 Mkr (568,5 Mkr). Den kommunala verksamhetens intäkter uppgår till 98 procent av den totala omsättningen. Bolagets ekonomiska resultat överstiger förväntan i ägardirektivet och resultatet efter finansiella poster uppgår till 46,5 Mkr (4,5 Mkr). En bidragande orsak till det förbättrade resultatet är att kommunfullmäktige har beslutat om en ny prissättningsmodell från och med år 2022.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger 510 280,96 kvadratmeter fördelat på totalt 207 objekt. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB, 43 228,58 kvadratmeter på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 53 877,83 kvm. Gavlefastigheter i Gävle kommun AB har i form av anläggningstillgångar ett redovisat värde på 4 384,9 Mkr per den 31 december (3 963,1 Mkr).

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s fastighetsbestånd består i huvudsak av förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun. Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB ska leverera trygga och trivsamma miljöer för studier, arbete, fritid och samhällsservice. Bolagets fokusområden är fastighetsförvaltning, digitalisering och hållbarhet.

Gavlefastigheter ska tillhandahålla den höga kvalitén som hyresgästerna förväntar sig. Det gäller såväl bolagets fastighetsbestånd och serviceutbud som kundrelationer och interna samarbetsformer. För att främja kvalitet värnar bolaget om långsiktiga perspektiv. Gavlefastigheter skall verka för att överträffa förväntningarna genom hållbara lösningar i hela verksamheten.

Bolaget ska ha en effektiv förvaltning med optimerade driftkostnader och ett kontinuerligt underhåll av fastighetsbeståndet som säkerställer att fastigheternas värde bevaras och utvecklas över tid.

Under verksamhetsåret har Gavlefastigheter gjort en bedömning av samtliga hyreskontrakt avseende egna fastigheter som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasinggivare. Förändringen av klassificeringen avser såväl år 2021 som 2022.

Gavlefastigheters strategi för fastighetsförvaltning är att fastighetsinformationen ska vara strukturerad, kvalitetssäkrad och under ständig utveckling. Detta för att möjliggöra en hög effektivitet i drift och förvaltningsskedet så att rätt beslut kan tas i rätt tid kopplat till fastighetsbeståndet. Digitalisering och automation möjliggör detta och under verksamhetsåret har Gavlefastigheter påbörjat implementeringen av ett nytt fastighetssystem med mer digitala processer och arbetssätt som ökar effektiviteten. Det möjliggör även att kunna arbeta mer med strategisk förvaltning av fastighetsbeståndet och ger utrymme för ett ökat kundfokus. Byggnadsinformation, hyresavtal och planerat underhåll är delar av systemet som är implementerade under året. Under år 2023 kommer bolaget implementera ytterligare moduler såsom felanmälan och "Mina sidor" för hyresgästen. Att skapa smarta effektiva byggnader med fastighetsautomation, där man integrerar energieffektiva lösningar som knyter samman fastighetstekniska installationer för att underlätta styrning, övervakning och förvaltning ur ett hållbarhetsperspektiv är ett prioriterat område för bolaget.

Vår värdegrund är ett av bolagets viktigaste verktyg för att leda och styra verksamheten i riktning mot företagets vision och mål. Gavlefastigheters målsättning är att vara en attraktiv, jämställd och utvecklande arbetsgivare där ambitiösa och kompetenta medarbetare vill växa och stanna över tid. Bolagets värdegrundsord är engagemang, respekt, ansvar och gemenskap. Värdegrunden är vägledande och utgör en plattform för hur bolagets medarbetare agerar såväl internt som externt och är avgörande för att uppfylla bolagets ambitioner. Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och bolaget är stolta över att resultatet i den årliga medarbetarundersökningen visar att engagemanget, ansvars känslan, respektfullheten och ledarskapet har fortsatt att öka och är nu på nivåer väl över 90 på en skala 1-100.

Bygg- och fastighetssektorn står för över 20 % av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Energi, material och transporter är fastighetsbranschens mest betydande miljöaspekter och fastighetsdrift är en energikrävande verksamhet. Rådande elkris har skapat nya utmaningar för hela sektorn. Inom verksamhetsområdet fastighetsdrift och fastighetsservice har bolaget länge arbetat kontinuerligt med att effektivisera energianvändningen och optimera driften av fastigheterna. Elkrisen har gett ökad aktualitet till att spara och effektivisera användningen av elenergi. Under året har bolaget tillsammans med hyresgäster och dess verksamheter samverkat för att ta fram aktiviteter som innebär att ytterligare optimera energianvändningen i relation till verksamhetens behov och beteendemönster.

Gavlefastigheter tar ansvar för ett miljö- och klimatomfattigt hållbart samhälle. Bolaget har integrerat de mål som finns i det av Gävle kommunfullmäktige beslutade Miljöstrategiska programmet 2.0 i det egna miljöarbetet. Det långsiktiga målet är att vara klimatneutrala år 2035. I början av 2022 beslutade bolaget om en ny energiplan som sträcker sig till 2026. Det övergripande målet i energiplanen är en minskning av köpt energi med 26 % jämfört med 2009. Under 2022 uppnås en minskning med 23 %, vilket ligger i linje med målet. För att minska mängden köpt elenergi samt bolagets klimat- och miljöpåverkan finns även mål om att installera solceller för lokal, småskalig elproduktion samt minskad vattenanvändning formulerade i energiplanen.

Under året har Sörby förskola blivit verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver. Det innebär att bolaget nu har totalt sex certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad silver som verifierats. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet och på omsorgsfulla val gällande byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Ett flertal pågående projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering eller verifiering.

Gavlefastigheter bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet både som en del av bolagets HR-strategi och i samarbetet med bolagets kunder. Ett exempel är bolagets förebyggande arbete med att minska skadegörelse genom Nolla Sabbet, som syftar till en förbättrad skolmiljö med nollvision gällande skadegörelse och anlagda bränder. Under 2022 har Nolla Sabbet bland annat fortsatt att utveckla fotbollen i Sätra och i Andersberg, vilket bidragit till att 50-60 barn spelar organiserad fotboll i IK Sätra och deltar i seriespel samt att ca 50-70 barn i Andersberg får möjligheten att träna fotboll regelbundet.

Kundundersökningar ger goda insikter gällande områden att utveckla och förbättra. Årets genomförda kundundersökning (Nöjd Kund Index) utökades genom att enkäten skickades ut till fler intressenter ute i verksamheten för varje fastighet. I undersökningen får hyresgästerna besvara frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget. Årets undersökning visar ett resultat på 90 % vad gäller att ta kunden på allvar kopplat till kontakt och bemötande, något lägre på frågor gällande lokaler samtidigt som över 90 % av de tillfrågade trivs bra i fastigheterna. Sammanfattningsvis så visar årets undersökning en tillfredsställande hög nivå vad gäller bolagets förmåga att leva upp till att hyresgästernas förväntningar. Undersökningen är viktig för att Gavlefastigheter skall fortsätta utvecklas och bli en bättre hyresvärd som stöder och förstår hyresgästernas verksamhetsbehov och på så sätt skapa attraktiva fastigheter där hyresgästerna trivs. Bolaget arbetar aktivt med att hantera synpunkter från tidigare genomförda undersökningar och arbetar kontinuerligt med att nå nya högre nivåer. Gavlefastigheter arbetar ständigt med att öka servicenivån och utveckla kundbemötandet för att bidra till att våra kunder blir mer framgångsrika.

När Gävle kommun växer är Gavlefastigheter med och bidrar med fler platser i skolor och förskolor genom utbyggnad av befintliga fastigheter såväl som nyproduktion. Under året har Gavlefastigheter genomfört investeringar som uppgår till 617,8 Mkr (492,2 Mkr). De största projekten i Gavlefastigheters historia är i produktion och några projekt som speciellt behöver nämnas är:

Nybyggnationen av ett nytt kultur- och bildningscentrum som sedermera erhållit namnet Agnes kulturhus efter författaren Agnes von Krusenstjerna. År 2021 vann detaljplanen laga kraft, rivningslov och bygglov erhöles och byggnationen av den 8600 kvadratmeter stora byggnaden kunde påbörjas. Under år 2022 har arbetat med grunden samt pålningen färdigställts. Projektet har stött på en del utmaningar såsom vattensamlingar i schaktgropen och upptäckten och bortforslingen av sulfiter. Under början på 2023 kommer huset ta form och det förväntas vara färdigställt 2024. Kulturhuset kommer att byggas på platsen för gamla stadsbiblioteket i centrala Gävle, beläget nära gamla Gefle och Gavleån. Huset kommer att innehålla kafé, Bio 7:an, konsthall, turistcenter, bokningsbara grupprum för studier, möten och skapande, hörsal, konsumentrådgivning och digitalt centrum.

Ett annat stort pågående projekt är om- och tillbyggnation av Vasaskolan som påbörjades i mars 2022 och förväntas vara färdigställt år 2025. Vasaskolan är en gymnasieskola för naturvetenskapliga programmet, samhällsvetenskapliga programmet, estetiska programmet och humanistiska programmet och rymmer ungefär 1000 elever. Vasaskolan har sina anor som skolbyggnad ända sedan 1557 och är därmed en av Norrlands äldsta skolor. År 1869 slukades skolan i den stora stadsbranden för att år 1873 återigen tas i bruk i en byggnad på Norra Kungsgatan 15 i Gävle där skolan ligger idag. Mellan åren 1912 och 1914 byggdes skolan om enligt stadsarkitekten Erik Alfred Hedins ritningar och den breddades och fick

ytterligare två våningar. Vid invigningen år 1914 kom förslaget att skolan borde heta Vasaskolan efter sin grundare Gustav Vasa. Om- och tillbyggnationen innebär bland annat ett nytt naturvetarhus som kommer innehålla biologiskt museum, café, kemi-, fysik- och biologisalar och personalutrymmen. Naturvetarhusets yta uppgår till 4 481 kvadratmeter och skolrestaurangen uppgår till 2 275 kvadratmeter. Även en ny skolrestaurang kommer att byggas där det kommer att finnas storkök, diskrum, stor matsal samt personalutrymmen. Vidare kommer också den befintliga huvudbyggnaden att rustas upp invändigt. Under verksamhetsåret 2022 har de bulleralstrande arbetena med pålning och spontning gjorts klara. Alla valv är gjutna och grunden för husen är satta.

Färdigställda projekt under verksamhetsåret är Brynässkolan och Tallbackens skola. År 2021 startade projektet Brynässkolan som är en renovering av befintlig skolbyggnad från 1905 och uppförande av två nya byggnader som inrymmer skolmatsal och idrottshall. Brynässkolan är en grundskola för elever i årskurs 3 till 6 som efter ombyggnationen ta emot cirka 450 elever. Tisdagen den 23 augusti när de kommunala skolorna i Gävle startade för höstterminen 2022 slog Brynässkolan upp portarna för att ta emot elever igen efter att inte ha varit i bruk sedan 2016. Den ursprungliga byggandens ståtliga utseende har bevarats och restaurerats. Bland annat har fasaden tvättats, taket har lagts om och fönster och dörrar bytts för att dess karaktär ska kunna fortsätta vara en blickpunkt på Brynäs. Entrén och de stora trapporna invändigt har behållits och för att göra skolan brukbar utifrån dagens krav på tillgänglighet har två hissar installerats. Både befintlig byggnad och nya byggnader har renoverats och byggts för att på ett hållbart sätt kunna nyttjas under många år framöver. De nya byggnaderna för skolmatsal och idrottshall har uppförts enligt kraven för Miljöbyggnad Silver. Skolan är berikad med konst och konstinstallationer finns integrerat i glaspartierna på matsalsbyggnaden och på idrottshallens fasad.

Till höstterminen 2022 färdigställdes den sista etappen av Tallbackens skola som har plats för cirka 450 elever i grundskola och tio elever i grundsärskola. Skolan har byggts i tre etapper och byggnaderna är placerade i bågform med tallar runt omkring. Tallbackens skola inrymmer en skolbyggnad för grundskola F-3 som färdigställdes år 2013. Den andra etappen pågick mellan mars 2018 till juli 2019 och omfattade en utbyggnad av skolan med fler klassrum och större matsal. Den andra etappen var en fortsättning på samma huskropp som i etapp 1. Skolan kunde efter denna etapp bedriva verksamhet för skolår F-5 med delar av undervisningen på närliggande Strömsbro skola. Den senaste etappen som blev färdigställd till höstterminen var en nybyggnation av en skolbyggnad i två plan på drygt 3 000 kvadratmeter med plats för mellanstadium. Förutom sex klassrum och grupprum inrymmer den nya byggnaden lektionssalar för sy- och träslöjd, bibliotek, ytor för personal och rum för skolhälsovård samt en särskoledel. Under året har Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB genomfört en försäljning. Det avser fastigheten Sättra 10:2 som förvärvades av Gävle Kommun. Köpeavtalet skrevs i slutet av år 2022. Gävle kommun kommer tillträda som ägare när fastighetsregleringen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under år 2023. Inga fastighetsförvärv har genomförts under verksamhetsåret.

Den 18 augusti 2021 kom 161,6 mm regn i Gävle, vilket orsakade stora översvämningar. Cirka 65 av bolagets fastigheter drabbades av översvämningar, varav skadorna på 20 fastigheter initialt bedömdes som omfattande. Nettokostnaden för skyfallet år 2022 har belastat resultatet med 3,9 Mkr. Omfattande återställningsarbeten har genomförts under år 2022 och en vissa arbeten beräknas fortgå en bit in på år 2023. Gavlefastigheter har haft en nära dialog med hyresgästerna för att på ett affärsmässigt sätt stödja dessa under återställandet av fastigheterna. Klimatförändringar är en risk och ett hot mot fastighetsföretagandets långsiktighet. Som fastighetsägare är det viktigt att ta ansvar, säkerställa att fastigheterna är underhållna och arbeta förebyggande genom att vara väl informerade om riskerna av ett förändrat klimat. Gavlefastigheter ingår i en studie med Linköpings Universitet tillsammans med andra kommunala fastighetsbolag i Östergötland. Studien har bland annat resulterat i samverkan kring frågor om hur fastighetsbolag kan förebygga skador uppkomna på grund av skyfall eller stora värmelaster sommartid. Platsbesök har genomförts på flera av våra fastigheter som drabbades av skyfallet och det givit stor kunskap om på vilket sätt vattnet kan ha tagit sig in i våra fastigheter samt vilka förebyggande

åtgärder som kan vidtas. Åtgärder har genomförts vid såväl våra nybyggnationer som i vårt befintliga fastighetsbestånd för att klimatanpassa och säkra våra fastigheter.

Till följd av oroligheterna i omvärlden, klimatriskerna till följd av översvämningar, kraftiga skyfall, varmare och torrare klimat samt mer och intensivare snöfall så har bolaget under år 2022 arbetat med att öka sin krisberedskap. Kontinuitetsplaner för kritiska processer har implementerats och utrustning för hantering av extremväder har införskaffats. Detta genererar att bolaget kommer ha en ökad beredskap och kunna upprätthålla hög service till övriga kommunsektorn vid eventuella kriser. Eftersom att Gävle numer ligger i planeringszonen kring Forsmarks kärnkraftverk har under året ett arbete startats upp tillsammans med Länsstyrelsen i Gävleborg. Detta för att komplettera bolagets beredskap och kunskap vid eventuell kärnteknisk olycka med dess konsekvenser.

Under verksamhetsåret har flera omvärldsfaktorer påverkat Gavlefastigheter. Kriget i Ukraina med stort mänskligt lidande för det ukrainska folket samt oro i omvärlden med inflation, räntor, pandemi och energipriser har påverkat de flesta. Bolagets målsättning har varit att hålla verksamheter och projekt i gång med så få störningar som möjligt. Restriktioner och rekommendationer från myndigheterna och Gävle kommun följs inom organisationen. Riskanalys och handlingsplan upprättades i enlighet med Gävle kommuns direktiv. Bolagsledningen har under året haft avstämningsmöten med verksamheterna för att vid behov och i ett tidigt skede kunna sätta in nödvändiga åtgärder. Fastighetsförvaltningen och övriga verksamhetsgrenar har i stort fungerat väl och har inte påverkats av några omfattande störningar i logistikflöden eller ökade priser som inneburit att leverans, service mot kund eller måluppfyllelsen avseende resultatkravet i ägardirektivet inte uppnåtts. Den planerade investeringsverksamheten i vissa projekt har mött utmaningar såsom leveransförseningar och prisförändringar. Detta till följd av tillgång och efterfrågan på komponenter samt yrkanden om ökade ersättningar för utförda tjänster i pågående eller avslutade investeringsprojekt. Dessa utmaningar har hanterats väl och därmed har huvuddelen av projekten kunnat överlämnas i förväntad tid till verksamheterna utan några större omfattande fördröjningar.

Förväntad framtida utveckling

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Bolaget kommer att fortsätta drivas på ett ansvarsfullt och hållbart sätt samt vara en proaktiv aktör som arbetar med hållbarhet ur sociala, miljömässiga och ekonomiska perspektiv. Ett naturligt led i vår verksamhet är att integrera de globala målen och de kommunövergripande målen i vår verksamhet.

Under de närmaste åren kommer vår verksamhet att växa organiskt. Flera intressanta och betydelsefulla projekt kommer att färdigställas såsom Hemlingborg ny förskola, skola inklusive idrottshall, Agnes kulturhus, Vasaskolan gymnasium, Fridhemsskolan och Klintbergsgården. Ett Gävle som växer och förändras kräver fler förskolor, grundskolor, gymnasieskolplatser samt fler fritidsanläggningar.

Bolagets fokus kommer att vara kärnverksamheten och att fortsätta utveckla, optimera och effektivisera fastighetsförvaltningen. Med en strategisk syn på fastigheters värden skall fastigheterna fortsätta utvecklas och bevaras för såväl dagens som morgondagens verksamheter. Kundperspektivet skall bygga på långsiktighet där närhet, lyhördhet och hög servicenivå med tydliga återkopplingar är en självklarhet.

Digitalisering och IT är en hållbarhetsfråga och för att nå bolagets höga målsättning avseende hållbarhet så är en av förutsättningarna att digitaliseringen utnyttjas och att drift och övervakning av våra fastigheter automatiseras. Det innebär att bolaget kan minska drift- och energikostnader, minska miljöpåverkan genom färre och kortare transporter samt öka transparensen och säkerheten. Bolaget kommer att accelerera digitaliseringen och att automatisera verksamheten, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och därigenom optimera koncernens bolag. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt

kompetens där koncernen följer IT-utvecklingen är av stor betydelse för Gavlia-koncernen.

Byggnaderna står för en betydande del av utsläppen i samhället, både från befintlig bebyggelse och från byggprocessen vid nyproduktion. Fastighetsdrift och byggnationer är energikrävande verksamheter som förbrukar stora resurser. Ett förändrat klimat medför nya risker för fastighetsbeståndet och bolaget skall därför fortsätta arbeta med aktiviteter som motverkar riskerna utifrån ett miljöperspektiv.

Gavlefastigheter skall verka för långsiktiga investeringar och satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav. Detta görs genom optimering av driften i fastigheterna, bibehålla 100% förnybar energi, minska avfall, öka återvinningen och återanvändning samt genom att efterleva miljökraven.

Gavlefastigheter skall fortsätta arbeta med att planera och optimera underhållet och att arbeta med utveckling. På så sätt kan bolaget säkerställa och bibehålla fastighetsbeståndet i ett gediget skick och tillse att lokalerna fungerar för verksamheterna på såväl lång som kort sikt.

Gavlia-koncernens företagskultur ska präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund som genomsyrar verksamheterna. Koncernen ska värna och vara stolta över mångfald, behandla alla lika och skapa stolta medarbetare som vill växa och utvecklas.

Gavlia-koncernen har särskilt beaktat hur kriget i Ukraina och den globala ekonomiska osäkerheten med fortsatt hög inflation, höjda räntor samt hur krisen på energimarknaden kommer att kunna påverka den finansiella rapporteringen framgent. Gavlia-koncernens verksamheter är beroende av konkurrenskraftiga driftkostnader och låga energikostnader. Vidare påverkas koncernen av leverantörernas förmåga att på ett kostnadseffektivt sätt planera och genomföra åtgärder i investeringsprojekten, fastighetsförvaltningen eller i de övriga operativa verksamheterna. Externa faktorer i olika omfattningar kan komma att påverka kostnadsnivåerna i pågående eller framtida investeringsprojekt såväl som i den löpande verksamheten. Det är av stor betydelse för verksamheten hur oroligheterna utvecklar sig och resultatet från bolagets löpande verksamhet bedöms därför kunna påverkas under kommande år.

Strategiska ambitioner

Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB och dess dotterbolags styrmodell utgår i från Gävle kommuns fem övergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt samt de som beslutas av bolagets styrelse. Dessa mål är kopplade till mätbara indikatorer som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp tertialvis.

Gavlia-koncernens strategiska ambitioner är följande:

Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med kommunens sektorer utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Leverans bland annat genom Antal tjänster i tjänsteportföljen.

Utfall 2022: 16 st

Mål 2022: 18 st

Mål 2023: 16 st

Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.

Nöjd Kund Index (NKI) Total.

Utfall 2022: 79,7

Mål 2022: 82

Mål 2023: 82

Bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende koncernens ramavtal och upphandling i enlighet med Gävle kommuns inköspolicy.

Leverans genom bland annat antal leverantör/kundträffar.

Utfall 2022: 15 st

Mål 2022: 12 st

Mål 2023: 12 st

Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för elever och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden.

Leverans bland annat genom antal elev- och studentsamarbeten.

Utfall 2022: 39 st

Mål 2022: 23 st

Mål 2023: 23 st

Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla sabbet med nolltolerans.

Leverans bland annat genom Skadegörelsekostnad/kvm.

Utfall 2022: 5,31 kr/kvm

Mål 2022: 3,20 kr/kvm

Mål 2023: 3,20 kr/kvm

En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.

Leverans bland annat genom resultat i medarbetarundersökning (MAU/HME).

Utfall 2022: 80 (Koncern)

Mål 2022: 79 (Koncern)

Mål 2023: 79 (Koncern)

Verka för att våra fastigheter och byggnader klarar framtidens klimat- och miljökrav.

Leverans bland annat genom ökad installerad soleffekt.

Utfall 2022: 712 kWp

Mål 2022: 750 kWp

Mål 2023: 900 kWp

Driftnetto (eget ägda).

Utfall 2022 604 kr/kvm

Mål 2022: 562 kr/kvm

Mål 2023: 724 kr/kvm

Planera och utveckla allaktivitetsplatser inom bolagets fastighetsbestånd och som är hållbara ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.

Leverans bland annat genom nöjd Kund Index.

Utfall 2022: 79,7

Mål 2022: 82

Mål 2023: 82

Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan.

Leverans bland annat genom minskad elkonsumtion/kvm.

Utfall 2022: 50,9 kWh/kvm

Mål 2022: 50 kWh/kvm

Mål 2023: 49,2 kWh/kvm

Minskad vattenförbrukning.

Utfall 2022: 393 l/kvm

Mål 2022: 334 l/kvm

Mål 2023: 314 l/kvm

Fossilfri fordonsflotta 2022.

Andel fossilfria fordon/totalt antal fordon.

Utfall 2022: 100%

Mål 2022: 100%

Mål 2023: 100%

Risker i verksamheten

Strategiska risker

Risker som på både ett djupgående och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktiga önskade strategiska position klassas som strategiska. Förebyggandet av dessa risker prioriteras före alla andra risker.

Företagsstyrning- och policyrisker hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen mot COSO-modellen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets ledningssystem och processer. Risker förknippade med verksamhetsutveckling såsom exempelvis större ny- eller ombyggnation hanteras genom de specifika projektorganisationer som upprättas för de olika projekten. Med XLPM som projektmetodik har koncernens riskhantering stärkts.

Mer långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av koncernens strategiska planering. I samband med detta utvärderas och diskuteras affärsplanering både utifrån externa och interna påverkansfaktorer. Systematiska omvärlds- och scenarioanalyser är viktiga underlag. Dessa analyser genomförs ofta tillsammans med den centrala säkerhetsorganisationen.

Operationella risker

Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår till följd av fel och brister inom processer, teknik eller kompetenser på grund av externa faktorer.

För att minimera de operationella riskerna i verksamheterna bedriver koncernen ett strukturerat kvalitets- och miljöledningsarbete. Som verktyg för detta används ett kvalitets- och miljöledningssystem där processer och delprocesser finns kartlagda. Rutiner, instruktioner samt övriga styrande dokument dokumenteras i systemet. Internrevisioner med syfte att granska processer, rutiner och instruktioner genomförs varje år. Minst en gång om året genomförs även ledningens genomgång på koncernledningsnivå.

Bolagets fastighetsbestånd hyrs, till allra största del ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är bolaget beroende av en stor kund vilket i sig är en risk. Det är prioriterat att aktivt arbeta med optimala vakansgrader både för att hålla bolagets hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt, men även att kunna vara flexibla då lokalbehov

uppstår.

Flertalet av Gavlefastigheter Gävle Kommun AB:s fastigheter är uppförda under 50-, 60-, 70- och 80-talen. Detta medför att det under kommande år finns ett underhållsbehov för att upprätthålla fastigheternas funktion.

Finansiella risker

Gavlefastigheter Gävle kommun AB är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna och påverka lönsamheten negativt. Dessa risker hanteras i enlighet med den finansiella strategi som antagits av bolagets styrelse och vars grund kommer från Gävle Stadshuskoncernens finanspolicy.

Värdeförändring i balansräkningen

Utöver de finansiella riskerna som regleras i den av Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s styrelse antagna finansiella strategi, finns även risk för värdeförändring i balansräkningen. För prövning av tillgångsvärden samt även värdering av skuldposter i balansräkningen tillämpas ett strukturerat arbetssätt. Bolagets balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och en intern värdering på delar av beståndet enligt fastlagd plan. Vid indikationer av nedskrivningsbehov prövas den oftare om så behövs.

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under år 2022 genomfördes i huvudsak två granskningar. Den första skedde i slutet av januari gällande 2021 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober 2022 med fokus på bolagets rutiner och processer. En lekmannarevision har även genomförts under november 2022.

Känslighetsanalys

Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s vakansgrad uppgår till 1,28 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 6 422,4 kvm.

Per balansdagen har bolaget följande resultateffekt nästkommande 12 månader vid förändring av 1 % av:

Vakansgrad	+/- 6,4 Mkr
Räntor (Avser procentenhet)	+/- 29,6 Mkr
Driftskostnader	+/- 4,1 Mkr

Intern kontroll

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar samt delegationsordningar. Vidare dokumenteras och kommuniceras ansvar i styrande dokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer samt koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan VD och styrelsen, instruktioner för attesträtt och redovisnings- samt rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i Gavlia-koncernens kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har flera interna revisioner genomförts primärt i pågående projekt. Resultatet från de internrevisioner som genomförts presenteras årligen på ledningens genomgång för koncernledningen.

Som stöd i koncernens arbete med intern kontroll används COSO-modellens ramverk. Ramverket och internkontrollarbetet utgår från fem komponenter:

- Kontrollmiljön som skall bidra med struktur och disciplin i organisationen.
- Riskanalys för att minska negativa effekter av omvärlds- och verksamhetsrisker.
- Kontrollaktiviteter för att motverka, eliminera eller minska riskerna i verksamheten.
- Information och kommunikation.
- Tillsyn som syftar till att säkerställa att verksamhetens kontrollsystem fungerar väl och bidrar till att stärka den interna kontrollen.

Arbetet med internkontroll har fungerat väl under året och utfallet av arbetet läggs som grund till kommande års internkontrollplan.

Styrelsens arbete

Styrelsen består av lägst fem och högst nio ledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Rätt att närvara på styrelsemötena har även två personer utsedda av arbetstagarorganisationerna. Dessa har yttranderätt men ingen rösträtt.

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom ekonomi- och finansrapportering samt VD:s informationspunkter. Ordföranden leder och fördelar styrelsearbetet samt ser till att angelägna frågor utöver de fasta punkterna på dagordningen blir behandlade. Till sin hjälp att bereda och fastställa dagordning för styrelsemötena har ordförande ett särskilt beredningsutskott bestående av två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare.

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen, kommunallagen samt den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer genom en instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Antal styrelsemöten under 2022 har varit nio inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Medarbetarna är Gavlefastigheters Gävle Kommun AB:s viktigaste resurs och relationen mellan cheferna och medarbetarna är en framgångsfaktor. Bolaget arbetar därför aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats som inspirerar nuvarande medarbetare till insatser samt lockar presumtiva kandidater att söka sig till verksamheten. För att lyckas har bolaget under året kontinuerligt arbetat med såväl chefernas som medarbetarnas självledarskap med utgångspunkt i det tillitsbaserade ledarskapet. Bolagets värdegrundsarbete är ständigt aktivt och har drivits med stöd av koncernens värdegrundsgrupp med målet att uppnå en positiv, inkluderande, trygg och samverkande arbetsplatskultur.

Gavlefastigheter satsar på att ha tydliga utvecklingsmöjligheter inom koncernen och arbetar ständigt med att tillvarata och utveckla medarbetarnas kompetens. En utmaning med att säkerställa rätt kompetens är att se till att de utbildningar som erbjuds följer med i utvecklingen. Koncernen samverkar därför med utbildningsväsendet på alla nivåer, det vil säga från grundskole- till forskningsnivå. Koncernen har under året haft sökande med rätt kompetens till vakanta tjänster förutom på några få funktioner. Ett utvecklingsarbete som innefattat kompetenshöjande insatser och utökat mandat för flera funktioner har pågått under året.

Koncernen omfattas av Gävle kommuns medarbetar- och arbetsmiljöpolicy med tillhörande riktlinjer och arbetar med utgångspunkt i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Aktiva åtgärder för likabehandling som bygger på Gävle kommuns riktlinje inom området har implementerats under året.

Sjukfrånvaron har under 2022 varit något högre än föregående år, vilket främst beror på att medarbetarna

efter pandemin har återgått till att arbeta i större utsträckning på arbetsplatsen. Under pandemin hade bolaget en mycket låg sjukfrånvaro då flertalet medarbetare arbetade hemifrån med liten smittspridning som följd.

Samverkan med de fackliga parterna har genomförts i enlighet med framtaget årshjul och i ett gott samarbete. Medarbetarundersökningens totalindex för året är 85, vilket visar att medarbetarna upplever sig vara nöjda med sin arbetssituation och är engagerade.

Hyresgäster och hyressättning

Mellan Gavlefastigheter Gävle kommun AB och de kommunala förvaltningarna finns upprättade hyresavtal. Hyresavtalen följer den politiskt beslutade hyresmodellen som gäller för Gävle kommun och för hyresgäster som tillhör Gävle kommun eller dess bolag inom kommunkoncernbolag. Enligt hyresmodellen ska hyresavtalen skrivas med en avtalstid om tre år. Undantaget är när en större investering görs i en fastighet som Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger. Då skrivs hyresavtalen på en längre avtalsperiod, normalt upp till 20 år. För hyresgäster som ej tillhör Gävle kommun eller dess koncernbolag gäller marknadsmässiga villkor för hyressättning och avtalstid.

Gavlefastigheter Gävle Kommun AB är ett fastighetsförvaltande bolag, där uppdraget är att tillhandahålla kommunen ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunal verksamhet. Relationen med våra kunder är av stor vikt för utvecklingen av vår verksamhet.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där våra hyresgäster får besvara frågor om hur de upplever bemötande, kvalitet och information från bolaget. Engagerade medarbetare och en effektiv administration är viktiga delar i arbetet för att fortsatt ha nöjda kunder och för att ha möjlighet att fortsätta utveckla bolaget och dess verksamheter.

Upphandlingar

En mycket stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter Gävle kommun AB upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggtreprenader samt driftentreprenader. När anskaffning skall ske använder vi oss antingen av tecknade ramavtal, separata upphandlingar och i vissa fall sker direktupphandlingar. Gavlefastigheter är ett upphandlande bolag som är skyldig att följa Lagen om offentlig upphandling (LOU). LOU reglerar hur upphandling av varor, tjänster och byggtreprenader skall ske.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Gavlia-koncernens resultat efter finansiella poster med hänsyn taget till bedömningen av hyreskontrakt som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasinggivare uppgår till 116,1 Mkr (-4,7 Mkr). De totala intäkterna för Gavlia-koncernen uppgår därmed efter justeringar till 573,1 Mkr (512,5 Mkr). Förändringen av klassificeringen har genomförts under året och avser såväl år 2022 som år 2021.

Gavlia-koncernens resultat från den löpande verksamheten innan om klassificeringen till finansiella tillgångar efter finansiella poster uppgår till 49,0 Mkr (9,9 Mkr) och överstiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektivet. Hyresintäkterna uppgår till 90 procent av de totala intäkterna på 708,8 Mkr (686,7 Mkr).

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 46,5 Mkr (4,5 Mkr) och överträffar resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar till ett belopp av 0,5 Mkr (1,3 Mkr). Moderbolagets totala intäkter uppgår till 677,0 Mkr (612,5 Mkr).

Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 595,9 Mkr (575,0 Mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar uppgår till 162,4 Mkr (181,2 Mkr). De externa kostnaderna uppgår till 356,2 Mkr (334,5 Mkr). Bolagets externa kostnader har påverkats till följd av kostnader för skyfallet som ingår med 12,8 Mkr (14,9 Mkr), nettokostnaden resultatmässigt efter förväntad försäkringsersättning uppgår till 3,9 Mkr (9,4 Mkr). Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 28,0 Mkr (10,2 Mkr) varav 23,8 Mkr avser återföring nedskrivning av objekten Gefle Vapen samt Bergbackagården som har skrivits ner tidigare år.

Moderbolaget har årligen ett upplåningsbehov till följd av de höga investeringsnivåerna, självfinansieringsgraden och resultatkravet i ägardirektivet. De finansiella kostnaderna för året har ökat och uppgår till 34,6 Mkr (33,0 Mkr) och den genomsnittliga räntan uppgift till 1,20 procent (0,53 procent) lånevolymen har ökat från 2 651 Mkr till 2 961 Mkr.

För Gavle Drift & Service AB har verksamhetsåret 2022 överträffat förväntan och redovisar ett resultat efter finansiella poster på 2,5 Mkr (5,5 Mkr). I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar 1,5 Mkr (4,7 Mkr). Gavle Drift & Service AB uppvisar en omsättningsminskning som motsvarar 13,6 % och rörelsens intäkter uppgår till 167,3 Mkr (197,7 Mkr).

Bolagets rörelsekostnader uppgår till 164,6 Mkr (191,9 Mkr) varav entreprenadkostnader och köpta tjänster har minskat och uppgår till 83,5 Mkr (102,2 Mkr) till följd av minskad omsättning. Avskrivningar uppgår till 12,2 Mkr (12,4 Mkr) och avser i huvudsak fordon med finansiell leasing.

Gavlia-koncernens materiella anläggningstillgångar redovisar ett värde vid utgången av år 2022 på 2 416,3 Mkr (2 180,9 Mkr) med hänsyn taget till bedömning av vilka hyreskontrakt som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasegivare. Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s materiella anläggningstillgångar uppgår till vid utgången av år 2022 till 4 384,9 Mkr (3 963,1 Mkr) och Gavle Drift och Service AB:s uppgår till 43,6 Mkr (44,2 Mkr).

Gavlia-koncernen har under året genomfört investeringar som uppgår till 631,2 Mkr (505,0 Mkr). Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s investeringar uppgår till 617,8 Mkr (492,2 Mkr) varav 613,2 Mkr (488,2 Mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter och 4,6 Mkr (4,0 Mkr) inom affärsområdet övriga fastigheter. Gavle Drift och Service AB:s genomförda investeringar under året uppgår till 13,4 Mkr (12,8 Mkr).

Bland de större pågående investeringsprojekten inom Gavlefastigheter i Gävle Kommun AB kan nämnas Hemlingborg förskola, skola och omvårdnadsboende, ny- och ombyggnation av Vasaskolans gymnasium, Agnes Nytt Kultur och Bildningscentrum, Sopsugen vid Godisfabriken samt Förvaltningshuset tekniska upprustning och anpassning för framtida verksamhet.

Under verksamhetsåret har en hel del investeringsprojekt avslutats och överlämnats till förvaltning och nämnas kan Brynässkolan, Tallbacken skola etapp III, Bergby skola och Allaktivitetshus 2022, Träffen allmän rust 2020 och Allaktivitetshus Hedesunda.

Hållbarhetsredovisning

Affärsmodell

Gavlia-koncernen och dess ingående bolag har många uppdrag och ansvar i Gävle och deras gemensamma nämnare är att arbeta för Gävles bästa och för att bidra till en hållbar stad. Genom att samordna bolagen i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samordna resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden. Gavlia-koncernen är varje

dag med och utvecklar såväl dagens som morgondagens upplevelse av staden. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen och omfattar den sociala och miljömässiga hållbarheten.

Miljö och klimat

Gavlia-koncernen bedriver ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete som bygger på ISO-standarderna 9001 och 14001. Gavlia-koncernens miljöarbete utgår från bolagskoncernens affärsplan och kommunens Miljöstrategiska program 2.0. Ett miljøråd är tillsatt för att bereda underlag till ledningsgrupp och säkerställa framdrift och samordning i miljöarbetet. I miljørådet deltar en representant från varje avdelning.

Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Utsläppen sker främst från energianvändningen i byggnader och utsläpp kopplat till byggprocessen. Gavlia-koncernens miljöarbete är till största del inriktat på minskad klimatpåverkan och arbetet fokuserar på områdena energi, transporter, material och avfall. Det är inom dessa områden bolagskoncernen har de betydande miljöaspekterna.

Gavlia-koncernen arbetar med att minska miljö- och klimatpåverkan i delar där bolagskoncernen har egen rådighet, till exempel fastigheternas energianvändning och användningen av egna tjänstebilar. Bolagskoncernen samverkar också med hyresgäster och entreprenörer för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan. Det kan handla om de byggnadsmaterial som används eller hur hyresgästerna nyttjar lokalerna på ett energieffektivt sätt.

Klimatneutrala 2035

Gavlia-koncernens långsiktiga mål är att vara klimatneutrala 2035. Under 2022 har bolagskoncernen kartlagt dess direkta klimatutsläpp (scope 1 och 2) enligt GHG-protokollet som är en internationell standard för klimatberäkning. Utifrån klimatberäkningarna kommer bolagskoncernen framåt kunna följa upp arbetet med att bli klimatneutrala och skapa målnivåer för varje år fram till 2035.

Minska energianvändningen

Byggnader står för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Gavlia har länge arbetat med energieffektivisering och energioptimering. Mellan åren 2009 och 2022 har energianvändningen minskat med cirka 23 procent (räknat i kWh/m² BRA). Arbetet är i linje med kommunens mål i miljöstrategiska programmet om att energianvändningen i Gävle kommunkoncerns fastigheter ska vara 30 % effektivare till år 2030 jämfört med 2009.

Under år 2022 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Ett löpande och systematiskt arbete med energiuppföljning och driftoptimering har pågått. Flera investeringar har gjorts i energieffektiv teknik inom till exempel belysning och ventilation. Bolaget har också ställt höga krav på energianvändning vid både ombyggnation och nybyggnation. En ny Energiplan har antagits för bolaget som förtydligar vision, strategier, ansvar, arbetssätt och målnivåer till 2026.

Året 2022 har varit ett år då energifrågan har stått i fokus mer än tidigare på grund av den elkris drabbat Europa som följd av kriget i Ukraina. Stigande elpriser har ökat medvetenheten och viljan att energieffektivisera hos många. Gavlefastigheter har startat upp forum för samverkan med verksamheterna i bolagets lokaler för ett främja energieffektivisering och energieffektivt beteende.

Översvämningen som drabbade Gävle 2021 krävde fortsatt användning av avfuktare under första halvan av år 2022, vilket har lett till en ökad elanvändning jämfört med föregående år.

Förnybar energiproduktion

I Gavlefastigheters fastigheter används bara förnybar energi. Bolaget har elavtal med förnybar el och

förnybar fjärrvärme och producerar också egen förnybar el genom solceller på fastigheternas tak.

Gavlefastigheter arbetar med att bidra till miljöstrategiska programmets mål om solceller: Av Gävle kommunkoncerns elanvändning ska minst 10 % produceras från solceller år 2035. Den totala installerade effekten var 712 kWp under 2022. Under 2022 installerades en solcellsanläggning med topp effekt på 47 kWp på Brynässkolans tak samt en anläggning med topp effekt på 81 kWp på Bergby skola. Samarbetsavtal med Gävle Energi för solceller på Hemlingborg med topp effekt på 250 kWp har också signerats med planerad driftsättning våren 2023.

Miljöbyggnad Silver

Gavlefastigheter certifierar nya byggnader enligt Miljöbyggnad nivå Silver, om inte annat beslutats i det specifika projektet. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet, inomhusklimat och på omsorgsfulla val gällande byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Certifieringen innefattar en tredjepartsgranskning som ger ett bevis på att Gavlefastigheters fastigheter har låg miljöpåverkan. Metodiken ger oss också god kontroll och kvalitetssäkring i uppföljning från projektering till den faktiska användningen i färdig byggnad.

Under 2022 har Gavlefastigheter fått Sörby förskola verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Bolaget har nu sex certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad Silver som verifierats. Under året har även tre byggnader blivit preliminärt certifierade och en byggnad delverifierad. Ett flertal pågående projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering eller verifiering.

Minska mängden avfall

Bygg- och avfallssektorn genererar 30 procent av den totala avfallsmängden i Sverige. Gavlia-koncernen har genom Möbelpoolen en viktig roll i att minska mängden avfall från möbler och inredning i Gävle kommunkoncern genom ökad återanvändning och återbruk. Möbelpoolens arbete har från starten i maj 2020 till december 2022 resulterat i att kommunen har sparat minst 15,6 Mkr och minskat utsläppen med 305 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e). Mer information om Möbelpoolen finns i avsnittet Social hållbarhet.

Material som värnar människor och miljö

På sikt arbetar Gavlia-koncernen för att använda återbrukade material eller material som baseras på förnybar/återvunnen råvara. Stomme och grund är de största utsläppskällorna vid nybyggnation. Under år 2022 har Gavlefastigheter fortsatt bygget av Hemlingborg vars stomme till största del är i trä. I projektet har gjorts beräkningar som visar att detta har minskat utsläppen från byggnationen med ca 300 ton koldioxidekvivalenter jämfört med om det byggts med konventionell stomme i betong och stål. Bolaget har också utvecklat nya instruktioner inför lagkravet om klimatdeklarationer. Under 2022 utför Gavlefastigheter en pilot för minskad klimatpåverkan i byggprojektet Skräddargården som ett steg i arbetet mot målet om klimatneutral 2035. Bolaget använder ett eget gränsvärde i max kg CO₂e/m² som omfattar projektets klimatpåverkan i byggskedet.

De material som används i Gavlefastigheters ny- och ombyggnationer ska inte innehålla ämnen som är skadliga för människor som vistas i Gavlefastigheters lokaler eller omgivande miljö. Gavlefastigheter använder Byggvarubedömningen som verktyg för att välja bra produkter i projekten.

Effektiva och hållbara transporter

Gavlia-koncernen arbetar på flera sätt med att möjliggöra hållbara resor och transporter. Verksamheten bidrar till kommunens mål om att den totala körsträckan med bil i Gävle kommunkoncern ska år 2025 ha minskat med 30 % per anställd, jämfört med 2018. Gavle Drift & Service AB tillhandahåller mobilitetslösningar för alla kommunala verksamheter.

Kommunfullmäktige beslutade i september 2022 om en fordonspolicy, som ska påskynda omställningen till fossilfri fordonsflotta i kommunkoncernen. Under 2022 har den interna mobilitetspoolen Hojja tagits i drift med placering i stallet på Kungsbäck. Den har uppgraderats med nya elcyklar, elmoped och elmopedbil.

Förnybara drivmedel

Gavlia-koncernen har som mål att 100% av koncernens fordon ska kunna drivas med förnybara drivmedel samt att drivmedelsförbrukning ska vara 100% fossilfri 2025. Under 2022 kunde 100% av fordonen tankas fossilfritt.

Under 2022 har alla tyngre arbetsmaskiner körts på HVO100, när det gäller småmaskiner för utemiljö så har det genomförts ett projekt under 2022 där det har köpts in batteridrivna snöslungor, ogräsborste, motorsågar, häcksaxar och grästrimmers för att påbörja en omställning till 100% eldrift, från att de i nuläget drivs på Aspen miljöbensin.

Gavlia-koncernen arbetar också med målet att drivmedelsförbrukning i upphandlingar där transporter ingår ska vara 100% fossilfria 2025. Under året har uppföljning gjorts på två ramavtal där krav på fossilfritt ställts.

Ökad biologisk mångfald

Gavlia-koncernen har under 2022 utrett hur koncernen kan utveckla arbetet med biologisk mångfald och ekosystemtjänster på fastigheterna. Förvaltare, projektledare, tekniska specialister, lokalplanerare och de som planerar och arbetar med grönyteskötsel har utbildats i frågorna. Utbildningen har ökat kunskapen om vad som menas med biologisk mångfald och ekosystemtjänster samt gett en samsyn i hur hanteringen av markanläggningar, projekt och skötselåtgärder kan ske för att bevara och utveckla den biologiska mångfalden.

Social hållbarhet

Gavlia-koncernen bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet både som en del av bolagets HR-strategi och i samarbetet med bolagets kunder.

Medarbetare

Gavlia-koncernens medarbetare är den viktigaste tillgången för koncernens verksamhet. Gavlia-koncernen arbetar därför aktivt med att identifiera vad som gör koncernen till en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Genom riktade arbetsmarknadsinsatser med olika samarbetspartners säkerställer Gavlia-koncernen framtida ny kompetens och inkluderar fler på arbetsmarknaden. Koncernen arbetar med olika typer av anställningar, praktikplatser och samarbeten för att kunna erbjuda så många som möjligt en sysselsättning.

Gavlia-koncernen arbetar också aktivt för att skapa en arbetsplats fri från diskriminering genom likabehandling och systematiskt arbetsmiljöarbete med fokus på såväl social som fysisk arbetsmiljö.

Friskvårdsbidrag och förmåncyklar

Under 2022 var nyttjandegraden av friskvårdsbidraget, helt eller delvis, på Gavlefastigheter 74,93 % och på Gavle Drift & Service AB 79,77 %. Bidraget användes mestadels till styrke- och konditionsträning samt massage och andra behandlingar.

Utifrån Miljöstrategiska programmets mål att öka medborgarnas resor med hållbara transportmedel erbjuds medarbetarna inom Gavlia-koncernen förmåncykel mot bruttolöneavdrag. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

Värdegrund och respekt för mänskliga rättigheter

Gavlia-koncernen arbetar aktivt med mänskliga rättigheter för att alla ska känna sig välkomna och respekterade på arbetsplatsen. Gavlia-koncernen arbetar för att vara en verksamhet fri från diskriminering där alla medarbetare och kunder behandlas likvärdigt och med respekt. Det är också av stor vikt att Gavlefastigheters lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. Båda bolagen inom Gavlia-koncernen är hbtqi-certifierade. I samband med detta har en koncerngemensam värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2022 har alla avdelningar arbetat med värdegrunden i vardagen och på APT eller liknande med material som värdegrundsgruppen arbetat fram.

Gavlia-koncernen arbetar också utifrån en likabehandlingsplan med målet att ingen medarbetare ska utsättas för någon form av trakasserier. I planen finns förebyggande och främjande åtgärder som Gavlia-koncernen aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

Sociala förhållanden

Gavlia-koncernen arbetar aktivt med social hållbarhet bland annat genom samarbeten med olika aktörer.

Nolla Sabbet

Gavlefastigheters arbete med Nolla Sabbet syftar till en förbättrad skolmiljö med nollvision gällande skadegörelse och anlagda bränder. Gavlefastigheter vill att kommunens barn och ungdomar ska få en välmående tillvaro och meningsfull fritid. För att nå dit försöker Nolla Sabbet att upprätthålla en stark närvaro runt om i skolorna som gör oss till en naturlig del av barn- och ungdomars skolgång. Nolla Sabbet samverkar med kommun, kommunala bolag, polis, räddningstjänst, socialtjänst samt föreningar och företag för att kunna göra skillnad på en övergripande nivå. Strategierna består bland annat av föreläsningar i syfte att i det sociala sammanhanget ge barnen verktyg för att skapa ett konsekvenstänk, informationsspridning, att bygga relationer genom samtal och meningsfulla aktiviteter samt användning av relevanta ambassadörer. Tillsammans med elever, föräldrar och lärare jobbar Nolla Sabbet mot en framtid fri från skadegörelse och för att barn och unga ska må bra.

Under 2022 har Nolla Sabbet fortsatt att utveckla fotbollen i Sätra och i Andersberg. Genom detta har Nolla Sabbet bidragit till att 50-60 barn spelar organiserad fotboll i IK Sätra och deltar i seriespel samt att cirka 50-70 barn i Andersberg får möjligheten att träna fotboll tre dagar/vecka. Nolla Sabbet har tillsammans med föreningar startat upp nattfotboll på helgerna. Man har även börjat kolla upp möjligheter till en mötesplats för motorburen ungdom samt så ska Nolla Sabbet vara med i en satsning för fiskeintresserade ungdomar. Med egna och samordnade aktiviteter har Nolla Sabbet även sett till att det funnits flera olika alternativ till rörelse och gemenskap under alla skollov samt flera dagar och helger under övrig tid. I dessa aktiviteter får ungdomar möjlighet att jobba och ta ansvar. Fokus har även varit på att möta de barn och ungdomar som på olika sätt orsakat skadegörelse och genom dessa möten försökt bryta mönster.

Servicegrupper

Gavle Drift & Service AB erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten (AME) arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Bolaget har idag 17 medarbetare som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten. Deras arbete kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För de inblandade är detta arbetssätt mycket lyckat och det är också uppskattat i Gavle Drift & Service AB egen verksamhet och dess kunder. Flera av medarbetarna har utvecklats mycket både i sitt arbete och i sin egen personliga utveckling, vilket har lett till att några idag har ett arbete på den reguljära arbetsmarknaden.

Möbelpoolen

Möbelpoolen är ett samarbete mellan Gavle Drift & Service AB och Enheten för daglig verksamhet (EDV). Målet med Möbelpoolen är att sänka Gävle kommuns inköpskostnader och klimatpåverkan samtidigt som det skapas arbetstillfällen för personer med särskilda behov. Genom Möbelpoolen kan Gävle kommuns verksamheter hitta begagnade och uppfräschade möbler samt andra inventarier till sin verksamhet. Det går också att lämna in använda möbler och annan inredning till Möbelpoolen så att någon annan kan återanvända dem.

Kommunfullmäktige beslutade under våren om en möbelpolicy som både tydliggör och möjliggör ännu mer återbruk inom kommunen. Möbelpoolen har utvecklat sitt tjänsteutbud till att även erbjuda hjälp med inköp av begagnade möbler för verksamheterna. Möbelpoolen hjälper även till med samordning för de stora ombyggnadsprojekten på förvaltningshuset och stadshuset. Nästa steg i utvecklingen är att utöka möbelpoolen med fler återbruksfraktioner.

Elev- och studentsamarbeten

Gavlia-koncernen arbetar för ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden. Gavlia-koncernen samarbetar från grundskolenivå upp till högskolestudier och doktorandtjänster. Bolagskoncernen följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten, för år 2022 är uppfyllnadsgraden 170 %, det vill säga målet har överträffats med marginal.

Trossen

Trossen är ett långsiktigt koncept för samverkan mellan skola och arbetsliv inom privat och offentlig sektor där företag och organisationer följer en fadderklass under hela deras högstadietid. Trossen bidrar till samverkan och ger elever kunskap och motivation inför framtida arbetslivet. Gavlefastigheter har sedan 2021 en fadderklass på Vallbackskolan som nu går i årskurs åtta. Aktiviteter med eleverna har genomförts under året.

Tekniksprånget

Tekniksprånget är ett praktikprogram för personer under 21 år med behörig att söka en ingenjörutbildning. Under en fyra månaders heltidstjänst tar Gavlefastigheter emot en eller flera praktikanter som under handledning får prova på att arbeta som ingenjör. Gavlefastigheter gör detta som en del i att stärka framtida kompetensförsörjning och för att locka fler till branschen. Under 2022 har bolaget haft fyra praktikanter från Tekniksprånget.

Samarbete med Högskola

Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via exempelvis doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2022 har Gavlefastigheter haft en doktorand från Högskolan i Gävle kopplat till forskarskolan Reesbe. Detta projekt är kopplat till energiområdet. Under 2020 startades även en ny forskarskola upp som heter Future Proof Cities. Inom denna forskarskola har två doktorander anställts, en som utlånas till Gävle kommun vid övergripande planering och en som arbetar vid Gavlefastigheter. Future Proof Cities fokus är hållbar stadsutveckling och har både ingenjörer och beteendefrågor inom sitt program.

Motverkande av korruption

I Gävle kommunkoncern sker arbetet på medborgarnas uppdrag och i medborgarnas intresse. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för all offentlig verksamhet. Gavlia-koncernen har därför ett särskilt ansvar för att förhindra jäv samt givande och tagande av muta inom verksamheten.

För Gavlia-koncernen är det av största vikt att bolagskoncernen följer riktlinjerna och minimerar riskerna att utsättas för otillbörlig påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Ytterst är det Gävleborna som måste känna förtroende för Gavlia-koncernen. Gavlia-koncernen utgörs av offentligt ägda bolag och omfattas därför av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen. Kommunkoncernens etiska riktlinjer är ett stöd och vägledning i hur koncernen ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

Riskregister

Miljö

Förändrat klimat och extrema väderhändelser

Konsekvens: Värmeböljor, översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan, uppbyggnad beredskapsutrustning, kartläggning av behov av anpassning till kommande extremväder, projekteringsanvisningar, Miljöbyggnad.

Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader

Konsekvens: Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhusmiljö.

Hantering och kommentar: Projekteringsanvisningar, underhållsplaner, inventeringar och åtgärdsplaner. Markundersökningar vid behov.

Kemiska ämnen byggs in i byggnader

Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.

Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt och i löpande förvaltning av Miljöbyggnader.

Kemikalieolycka i byggnader

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

Hantering och kommentar: Rutin för kemikaliehantering, digitalt verktyg, riskbedömningar och arbetsmiljöronder med tema kemikalier.

Brand

Konsekvens: Släckvatten sprider föroreningar till miljön. Medarbetare och hyresgäster kan skadas. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Stötta verksamheternas SBA-arbete. Projekteringskrav utifrån brand och säkerhet.

Driftstörningar, eftersatt underhåll

Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.

Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

Oförutsedda samhällshändelser

Konsekvens: Viktiga samhällsfunktioner kan slås ut såsom el-, värme- och vattenförsörjning.

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan.

Sociala förhållanden

Skadegörelse

Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Nolla Sabbet, säkerhetssamverkan i kommunkoncernen.

Olycksfall med barn eller annan hyresgäst

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: Kontinuerlig dialog med hyresgäst angående förebyggande anpassningar, avvikelshantering.

Personal

Kompetensförsörjning

Konsekvens: Långvarig stress på grund av för låg bemanning. Skada av arbetsgivarvarumärket. Beroende av servicegrupper.

Hantering och kommentar: Rekryteringsprocess och val av kanaler. Anställningsvillkor och förmåner. Kartlägga grundbemanning. Kompetensutveckling befintlig personal.

Olycksfall

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

Hot & våld

Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och tillbud.

Ensamarbete

Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.

Hantering och kommentar: SAM, Rutin vid arbetsskada och Tillbud.

Mänskliga rättigheter

Fastigheterna är inte anpassade till alla

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: HBTQ-handlingsplan, projekteringsanvisningar.

Arbetsmiljön är inte jämställd

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM.

Korruption

Mutor, jävsituation, lagbrott

Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.

Hantering och kommentar: Riktlinjer för mutor och beskattningar, värderingsarbete, anmälan om bisysslor.

Kartellbildning, maktmissbruk

Konsekvens: Ökad kostnad.

Hantering och kommentar: Revisioner, transparens.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Totala intäkter	573 100	512 511	603 744	686 309	688 215
Resultat efter finansiella poster	116 145	-4 727	31 699	6 337	5 857
Balansomslutning	4 918 101	4 402 775	3 775 951	3 653 532	3 402 396
Antal anställda (st)	139	142	168	171	174
Kassalikviditet (%) 1)	91	104	87	166	71
Soliditet (%)	31	33	32	34	27
Avkastning på totalt kapital (%)	3	1	2	1	1
Vakansgrad, kommunala lokaler (%)	1	1	1	1	0
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Totala intäkter	676 957	612 515	590 678	591 483	567 353
Resultat efter finansiella poster	46 487	4 464	4 104	5 980	6 029
Balansomslutning	4 529 219	4 077 341	3 738 872	3 586 308	3 295 862
Antal anställda (st)	64	63	57	59	57
Kassalikviditet (%) 2)	40	38	68	148	62
Direktavkastning (%)	2	1	1	2	2
Soliditet (%)	28	30	32	33	27
Avkastning på totalt kapital (%)	2	1	1	1	1
Vakansgrad kommunala lokaler (%)	1	1	1	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för koncernen har räknats om för åren 2020 till år 2022 på grund av ändrade redovisningsprinciper gällande finansiell leasing. Tidigare år har inte räknats om. År 2020 räknades kontrakt för eget ägda fastigheter om för perioden 2017-2021. År 2021 och år 2022 räknades samtliga hyreskontrakt om avseende eget ägda fastigheter.

- 1) Outnyttjad kreditlimit 2022 uppgår till 325 Mkr (216 Mkr) av totalt beviljad kredit om 2 420 Mkr (1 971 Mkr).
- 2) Outnyttjad kreditlimit 2022 uppgår till 305 Mkr (165 Mkr) av totalt beviljad kredit om 2 400 Mkr (1 920 Mkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	940 024 045
årets vinst	74 171 234
	1 014 195 279
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200 000
i ny räkning överföres	975 995 279
	1 014 195 279

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

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

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	502 121	483 915
Aktiverat arbete för egen räkning	2	4 563	7 165
Övriga rörelseintäkter	2	66 416	21 432
Summa rörelsens intäkter		573 100	512 511
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-83 506	-102 240
Övriga externa kostnader	4, 5	-245 300	-237 928
Personalkostnader	6	-93 521	-98 915
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 706	-80 516
Övriga rörelsekostnader	7	-28 143	-37 386
Summa rörelsens kostnader		-500 177	-556 985
Rörelseresultat		72 923	-44 474
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		77 913	73 095
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-34 894	-33 349
Summa resultat från finansiella poster		43 222	39 747
Resultat efter finansiella poster		116 145	-4 727
Bokslutsdispositioner		46 000	15 000
Skatt på årets resultat	9	-35 823	-5 882
Årets resultat		126 322	4 391
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		126 322	4 391

Koncernens Not 2022-12-31 2021-12-31
Balansräkning
Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	42 661	39 127
Förvaltningsfastigheter	11	1 433 068	1 406 489
Investeringar i annans fastighet	12	1 951	2 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	7 446	4 980
Inventarier, verktyg och installationer	14	215 822	204 892
Pågående nyanläggningar	15	715 361	523 170
Summa materiella anläggningstillgångar		2 416 309	2 180 905

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	473	473
Fordringar hos Gävle Kommun	17, 18	2 217 112	1 972 908
Andra långfristiga fordringar	19	27 932	30 898
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 245 517	2 004 279

Summa anläggningstillgångar		4 661 826	4 185 184
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		964	3 059
Summa varulager mm		964	3 059

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		659	1 740
Fordringar hos Gävle kommun	18	127 806	115 307
Koncernkonto Gävle kommun		31 872	37 980
Fordringar hos koncernföretag		53 049	22 162
Aktuella skattefordringar		6 876	6 588
Övriga kortfristiga fordringar		15 583	14 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19 466	16 210
Summa kortfristiga fordringar		255 311	214 532

Summa omsättningstillgångar		256 275	217 591
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		4 918 101	4 402 775
-------------------------	--	------------------	------------------

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21

Aktiekapital		140 000	140 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 000	1 095 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		309 756	210 034
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 544 756	1 445 034
Summa eget kapital		1 544 756	1 445 034

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22	2 939	3 793
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	129 637	93 962
Övriga avsättningar	24	5 663	6 266
Summa avsättningar		138 239	104 022

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		24 807	29 455
Skulder till Gävle kommun	25	2 929 873	2 620 299
Summa långfristiga skulder		2 954 680	2 649 754

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 924	9 236
Leverantörsskulder		111 835	67 172
Skulder till Gävle kommun	25	106 323	99 943
Skulder till koncernföretag		18 020	6 995
Övriga skulder		18 404	6 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	14 920	14 096
Summa kortfristiga skulder		280 426	203 966

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 918 101 4 402 775

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	140 000	1 095 000	205 643	1 440 643
Årets resultat			4 391	4 391
Utgående eget kapital 2021-12-31	140 000	1 095 000	210 034	1 445 034
Utdelning			-26 600	-26 600
Årets resultat			126 322	126 322
Utgående eget kapital 2022-12-31	140 000	1 095 000	309 756	1 544 756

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		116 145	-4 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	21 838	119 696
Betald skatt		-436	1 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		137 547	116 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		2 095	640
Förändring kundfordringar		1 080	-349
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 882	-21 968
Förändring leverantörsskulder		44 662	6 733
Förändring av kortfristiga skulder		30 111	-381 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213 613	-279 584
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		372 471	218 886
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-631 171	-505 000
Tillkommande lån		-363 820	-223 784
Erhållen amortering		113 892	101 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-508 628	-408 282
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		348 938	1 930 460
Amortering av lån		-42 324	-1 252 594
Mottaget koncernbidrag		15 000	10 000
Utbetald utdelning		-26 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		295 015	687 866
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	662 967	592 349
Aktiverat arbete för egen räkning	2	4 563	7 165
Övriga rörelseintäkter	2	9 427	13 001
Summa rörelsens intäkter		676 957	612 515
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-356 189	-334 459
Personalkostnader	6	-49 296	-49 208
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 444	-181 194
Övriga rörelsekostnader	7	-27 968	-10 151
Summa rörelsens kostnader		-595 897	-575 012
Rörelseresultat		81 060	37 503
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-34 597	-33 039
Summa resultat från finansiella poster		-34 573	-33 039
Resultat efter finansiella poster		46 487	4 464
Bokslutsdispositioner	28	50 009	22 150
Skatt på årets resultat	9	-22 325	-8 721
Årets resultat		74 171	17 893

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	42 661	39 127
Förvaltningsfastigheter	11	3 445 213	3 232 889
Investeringar i annans fastighet	12	1 879	2 164
Inventarier, verktyg och installationer	14	179 749	165 783
Pågående nyanläggningar	15	715 361	523 170
Summa materiella anläggningstillgångar		4 384 863	3 963 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	29	11 100	11 100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	473	473
Andra långfristiga fordringar	19	27 932	30 898
Summa finansiella anläggningar		39 505	42 471

Summa anläggningstillgångar **4 424 368** **4 005 604**

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Råvaror och förnödenheter		950	1 230
Summa varulager mm		950	1 230

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		630	1 268
Fordringar hos Gävle kommun		7 227	5 974
Fordringar hos koncernföretag		57 880	27 540
Aktuella skattefordringar		6 590	6 753
Övriga kortfristiga fordringar		15 476	14 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	16 098	14 953
Summa kortfristiga fordringar		103 901	70 507

Summa omsättningstillgångar **104 851** **71 737**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 529 219** **4 077 341**

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		5 373	5 373
Summa bundet eget kapital		145 373	145 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		940 024	948 731
Årets resultat		74 171	17 893
Summa fritt eget kapital		1 014 195	966 624
Summa eget kapital		1 159 568	1 111 997
Obeskattade reserver	30	139 081	138 090
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	22	1 418	1 562
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	33 150	10 935
Övriga avsättningar	24	5 015	5 599
Summa avsättningar		39 583	18 096
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit Gävle kommun	25	2 095 145	1 754 655
Skulder till Gävle kommun	25	834 728	865 644
Summa långfristiga skulder		2 929 873	2 620 299
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 549	62 268
Skulder till Gävle kommun	25	104 639	98 478
Skulder till koncernföretag		32 792	14 952
Övriga kortfristiga skulder		16 458	4 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	9 676	8 761
Summa kortfristiga skulder		261 114	188 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 529 219	4 077 341

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	140 000	5 373	948 731	1 094 104
Årets resultat			17 893	17 893
Utgående eget kapital 2021-12-31	140 000	5 373	966 624	1 111 997
Utdelning			-26 600	-26 600
Årets resultat			74 171	74 171
Utgående eget kapital 2022-12-31	140 000	5 373	1 014 195	1 159 569

Aktiekapitalet består av 280 000 st aktier med kvotvärde 500 kr.

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 487	4 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	189 173	195 600
Betald skatt		53	912
Resultat efter finansella poster		235 713	200 976
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		280	91
Förändring av kundfordringar		638	-290
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 795	-9 814
Förändring av leverantörsskulder		35 281	6 477
Förändring av kortfristiga skulder		36 975	-374 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten		303 092	-177 554
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-617 761	-492 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 130	4 947
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-20 023
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		2 965	521
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-608 666	-506 785
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		340 489	1 919 654
Amortering av lån		-30 915	-1 240 915
Erhållna/lämnade koncernbidrag		22 600	5 600
Lämnad utdelning		-26 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		305 574	684 339
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Intäkter

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

Tjänsteuppdrag

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar och som inte delas upp i komponenter läggs till

anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	80 år
Byggnad ute (tak och fasad)	40 år
Byggnad inne (vägg, tak, golv)	20 år
Stadigvarande inventarier (kök, WC/badrum, läktare)	20 år
Installationer (el, IT, VVS, ventilation, styr och reg.)	20 år
Övrigt (konsultkostnader, myndighetsavgifter mm)	20 år
Markanläggningar för kommersiell verksamhet	10-20 år
Markanläggningar för kommunal verksamhet	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet och värdenedgången bedöms som bestående skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

Statliga stöd

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Finansiella fordringar

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Företagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto. I kassaflödesanalysen ingår årets förändring i likvida medel i raderna förändring i rörelsekapitalet.

Leasingavtal

Leasingtagare

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasinggivare

Avtal som klassificeras som finansiell leasing i koncern har de ekonomiska riskerna och fördelarna övergått till leasingtagaren. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i och anläggningstillgången som tas bort från balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Koncernen har under året gjort en genomgång av samtliga avtal på eget ägda fastigheter där bedömningen blivit att en stor del av avtalen har klassificerats till finansiell leasing, enligt kapitel 20 i K3. Denna bedömning är gjord för åren 2021 och 2022.

Övriga avtal har klassificerats som operationell leasing, där ekonomiska risker och fördelar inte har gått över till leasingtagaren. De tillgångar som bolaget är leasinggivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Inkomstskatter

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

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

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning:

I Gavlefastigheter och dess dotterbolag förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget redovisar såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I bägge planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

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

Ersättningar vid uppsägning:

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. De redovisade kassaflödena omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Leasingavtal

Moderföretaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad respektive intäkt linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eventualförpliktelser

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Direktavkastning

Rörelseresultat med tillägg för av- och nedskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad

Outhyrd lokalyta i förhållande till total uthyrningsbar lokalyta.

Not 2 Fördelning rörelsens intäkter

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror kommersiella fastigheter	14 358	10 606
Hyror kommunala fastigheter	429 855	379 179
Övriga intäkter	17 942	16 843
Fordons- och maskinhyror	22 146	22 611
Försäljning av verksamhet och entreprenad	17 819	54 675
	502 120	483 914
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	4 563	7 165
	4 563	7 165
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster	2 050	5 979
Erhållna statliga bidrag	246	4 220
Övriga ersättningar	11 003	11 233
Justering finansiell leasing	53 117	0
	66 416	21 432
Totala intäkter	573 100	512 511

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror kommersiella fastigheter	14 358	10 606
Hyror kommunala fastigheter	623 538	557 843
Övriga intäkter	25 070	23 900
	662 966	592 349
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	4 563	7 165
	4 563	7 165
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster	531	1 307
Erhållna statliga bidrag	65	3 997
Försäkringsersättningar	8 830	7 697
	9 426	13 001
Totala intäkter	676 956	612 515

Not 3 Transaktioner med koncernföretag

Koncernen

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets inköp/försäljning avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	%	%
Inköp avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	24,00	23,00
Försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	2,00	3,00

Moderbolaget

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inköp av varor och tjänster		
Försäljning av varor och tjänster		
Andel av årets inköp/försäljning avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	%	%
Inköp avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	57,00	56,00
Försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	2,00	2,00

Not 4 Operationell leasing

Koncernen

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsagda leasingavtal fördelar sig enligt följande

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	80 100	78 700
	80 100	78 700
Räkenskapsårets leasingavgifter		
Leasingkostnader	76 211	74 510
	76 211	74 510

Räkenskapsårets leasingavgifter

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs	117 117	109 419
	117 117	109 419

Operationella leasingintäkter avser för Gavlefastigheter Gävle kommun AB hyresintäkter och för Gavle Drift- & Service AB hyresintäkter för fordon.

Moderbolaget

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsagda leasingavtal fördelar sig enligt följande

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	77 600	75 200
	77 600	75 200
Räkenskapsårets hyreskostnader		
Hyreskostnader	72 264	69 847
	72 264	69 847
Räkenskapsårets hyresintäkter		
Hyresintäkter avseende objekt som vidareuthyrs	636 268	568 272
	636 268	568 272

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	260	260
Övriga tjänster	99	0
	359	260
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	180	170
	180	170

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	173	165
Övriga tjänster	99	0
	272	165
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	180	170
	180	170

Not 6 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	54	54
Män	85	88
	139	142
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	822	688
Verkställande direktör	1 500	1 535
Övriga anställda	60 369	62 207
	62 691	64 430
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 135	22 317
Pensionskostnader för verkställande direktör	639	1 011
Pensionskostnader för övriga anställda	5 986	9 774
	27 760	33 102
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	90 451	97 532
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	13 %
Andel män i styrelsen	56 %	88 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	64 %	54 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	36 %	46 %

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	40
Män	24	23
	64	63
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	822	688
Verkställande direktör	1 500	1 475
Övriga anställda	30 153	29 981
	32 475	32 144
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 966	10 914
Pensionskostnader verkställande direktör	639	1 011
Pensionskostnader övriga anställda	3 450	4 522
	15 055	16 447
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	47 530	48 591
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	14 %
Andel män i styrelsen	56 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	88 %	78 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	12 %	22 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Realisationsförluster	271	2 668
Utrangeringar vid komponentbyte	27 872	8 047
Justering finansiella leasingen	0	26 672
	28 143	37 387

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Realisationsförluster	95	2 104
Utrangering vid komponentbyte	27 872	8 047
	27 967	10 151

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	34 570	33 036
Räntekostnader leasingavtal	292	302
Övriga räntekostnader	32	11
	34 894	33 349

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	34 570	33 036
Övriga räntekostnader	26	3
	34 596	33 039

Not 9 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-38	-4
Uppskjuten skatt	-35 675	-5 878
Skatt på grund av ändrad taxering	-110	0
Totalt redovisad skatt	-35 823	-5 882

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		162 145		10 273
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-33 402	20,60	-2 116
Ej avdragsgilla kostnader	3,30	-5 350	85,78	-8 812
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1,90	-3 083	75,91	-7 798
Andra skattemässiga justeringar	-17,49	28 352	-210,15	21 588
Ej skattepliktiga intäkter		229		
Temporära skillnader anläggningstillgångar	13,78	-22 350	83,71	-8 599
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		67		
Skatt på grund av ändrad taxering	0,07	-110	0,00	0
Schablonskatt på periodiseringsfond	0,11	-176	1,40	-144
Redovisad effektiv skatt	22,09	-35 823	57,26	-5 882

Moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-22 215	-8 721
Skatt på grund av ändrad taxering	-110	0
Totalt redovisad skatt	-22 325	-8 721

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		96 496		26 614
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-19 878	20,60	-5 482
Ej avdragsgilla kostnader		-2 944		-6 037
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-3 083		-7 798
Andra skattemässiga justeringar		26 072		19 335
Ej skattepliktiga intäkter		35		
Temporära skillnader anläggningstillgångar		-22 350		-8 599
Skatt på grund av ändrad taxering		-110		0
Schablonskatt på periodiseringsfond		-133		-139
Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag		67		0
Redovisad effektiv skatt	23,14	-22 325	32,77	-8 721

Not 10 Byggnader och mark

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 789	49 789
Omklassificeringar	5 383	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 172	49 789
Ingående avskrivningar	-10 662	-8 893
Årets avskrivningar	-1 848	-1 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 510	-10 661
Utgående redovisat värde	42 662	39 128
Bokfört värde byggnader	41 311	38 377
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	42 661	39 727

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

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 789	49 789
Omklassificeringar	5 383	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 172	49 789
Ingående avskrivningar	-10 662	-8 893
Årets avskrivningar	-1 848	-1 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 510	-10 661
Utgående redovisat värde	42 662	39 128
Bokfört värde byggnader	41 311	37 777
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	42 661	39 127

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 636 033	1 701 422
Inköp	0	657
Försäljningar/utrangeringar	-58 331	-24 058
Omklassificeringar	388 579	273 595
Justering för finansiell leasing	-324 954	-315 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 641 327	1 636 033
Ingående avskrivningar	-192 186	-244 458
Försäljningar/utrangeringar	48 569	12 454
Årets avskrivningar	-64 945	-45 333
Justering för finansiell leasing	14 229	85 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 333	-192 186
Ingående nedskrivningar	-37 357	-36 385
Återförda nedskrivningar	23 432	0
Årets nedskrivningar	0	-972
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 925	-37 357
Utgående redovisat värde	1 433 069	1 406 490
Bokfört värde byggnader	1 184 930	1 157 891
Bokfört värde mark	248 138	248 599
	1 433 068	1 406 490

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 98 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

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

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

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

Upplysning om finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare

Förvaltningsfastigheter som hyrs ut under finansiella leasingavtal har i koncernen räknats bort med redovisat värde om 2 012 145 tkr per 2022-12-31 och 1 826 399 tkr per 2021-12-31.

Under kort- respektive långfristiga fordringar hos Gävle Kommun i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende finansiella leasingrättigheter.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 436 633	4 186 439
Inköp	0	657
Försäljningar/utrangeringar	-58 331	-24 058
Omklassificeringar	388 557	273 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 766 859	4 436 633
Ingående avskrivningar	-1 166 387	-1 020 418
Försäljningar/utrangeringar	48 569	12 454
Årets avskrivningar	-189 903	-158 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 307 721	-1 166 387
Ingående nedskrivningar	-37 357	-36 385
Återförda nedskrivningar	23 432	0
Årets nedskrivningar	0	-972
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 925	-37 357
Utgående redovisat värde	3 445 213	3 232 889
Bokfört värde byggnader	3 197 075	2 984 290
Bokfört värde mark	248 138	248 599
	3 445 213	3 232 889

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 98 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. För den kommunala delen gäller principen självkostnadsprissättning vilket innebär att hyresmodellen vart tredje år revideras mot förvaltningarna inom Gävle kommun. I samband med detta tecknas nya treåriga hyresavtal med förvaltningarna inom Gävle kommun. Det bokförda värdena på fastigheterna kan därmed försvaras med det treåriga hyreskontraktet som säkerhet.

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

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

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

Not 12 Investeringar i annans fastighet

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 327	6 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 327	6 327
Ingående avskrivningar	-3 554	-3 258
Årets avskrivningar	-296	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 850	-3 554
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527
Utgående redovisat värde	1 950	2 246

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 225	6 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 225	6 225
Ingående avskrivningar	-3 534	-3 249
Årets avskrivningar	-285	-285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 819	-3 534
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527
Utgående redovisat värde	1 879	2 164

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 870	18 121
Inköp	5 039	1 964
Försäljningar/utrangeringar	-1 966	-11 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 943	8 870

Ingående avskrivningar	-3 890	-8 390
Försäljningar/utrangeringar	751	6 191
Årets avskrivningar	-1 358	-1 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 497	-3 890
Utgående redovisat värde	7 446	4 980

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	386 922	368 517
Inköp	8 370	10 805
Försäljningar/utrangeringar	-4 041	-5 786
Omklassificeringar	31 610	13 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 861	386 921
Ingående avskrivningar	-181 674	-153 795
Försäljningar/utrangeringar	3 415	2 575
Årets avskrivningar	-28 425	-30 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 684	-181 674
Ingående nedskrivningar	-356	-355
Årets nedskrivningar	0	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-356	-356
Utgående redovisat värde	215 821	204 891

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om 35 731 tkr per 2022-12-31 och 38 691 tkr per 2021-12-31.

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 650	312 387
Försäljningar/utrangeringar	-2 203	-3 122
Omklassificeringar	31 610	13 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 057	322 650
Ingående avskrivningar	-156 512	-137 723
Försäljningar/utrangeringar	2 132	956
Årets avskrivningar	-17 573	-19 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 953	-156 511

Ingående nedskrivningar	-356	-355
Årets nedskrivningar	0	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-356	-356
Utgående redovisat värde	179 748	165 783

Not 15 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	523 170	318 577
Under året nedlagda kostnader	617 762	491 573
Under året genomförda omfördelningar	-425 571	-286 980
	715 361	523 170

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	523 170	318 577
Under året nedlagda kostnader	617 762	491 573
Under året genomförda omfördelningar	-425 571	-286 980
	715 361	523 170

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102
Utgående redovisat värde	473	473

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102
Utgående redovisat värde	473	473

Not 17 Leasing, leasinggivaren

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående långfristig fordran	1 972 908	1 880 201
Tillkommande lån	363 820	203 760
Amorteringar	-110 926	-101 095
Omklasificeringar till kortfristig del	-8 690	-9 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 217 112	1 972 907
Utgående redovisat värde	2 217 112	1 972 907

Koncernen har under året gjort en genomgång av samtliga avtal på eget ägda fastigheter där bedömningen blivit att en stor del av avtalen har klassificerats till finansiell leasing, enligt kapitel 20 i K3.

Leasingavtalen som redovisas under finansiell leasing består av uthyrda lokaler till Gävle Kommun. De variabla avgifterna uppgår till 434 815 tkr. Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 909 234 tkr. De flesta avtalen löper på 20 år med tre års förlängningar och utan villkor att förvärva tillgången.

Not 18 Tillgångar som avser flera poster

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar		
Fordringar finansiell leasing, leasegivare	2 217 112	1 972 908
	2 217 112	1 972 908
Kortfristiga fordringar		
Fordringar finansiell leasing, leasegivare	116 719	108 030
	116 719	108 030

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 898	11 395
Tillkommande fordringar	0	20 024
Avgående fordringar	-2 965	-521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 933	30 898
Utgående redovisat värde	27 933	30 898

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 898	11 395
Tillkommande fordringar	0	20 024
Avgående fordringar	-2 965	-521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 933	30 898
Utgående redovisat värde	27 933	30 898

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	15 491	14 260
Övriga förutbetalda kostnader	3 975	1 951
	19 466	16 211

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	15 491	14 260
Övriga förutbetalda kostnader	606	693
	16 097	14 953

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

Moderbolaget

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	940 024
årets vinst	74 171
	1 014 195

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200
i ny räkning överföres	975 995
	1 014 195

Not 22 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernen

2022-12-31

2021-12-31

Pensioner och liknande förpliktelser

Pensioner	2 939	3 793
	2 939	3 793

Moderbolaget

2022-12-31

2021-12-31

Pensioner och liknande förpliktelser

Pensioner	1 418	1 562
	1 418	1 562

Not 23 Uppskjutna skatter

Koncernen

2022-12-31

2021-12-31

Uppskjutna skattefordran

Underskottsavdrag	148	13
	148	13

Uppskjutna skatteskulder

Anläggningstillgångar	-99 565	-63 382
Övriga temporära skillnader	-30 220	-30 593
	-129 785	-93 975

Totalsumma	-129 637	-93 962
-------------------	-----------------	----------------

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	148	12
	148	12
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	-33 298	-10 947
	-33 298	-10 947
Total summa	-33 150	-10 935

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga avsättningar		
Avsättning för återställningskostnader	5 015	5 599
Avsättning för garantier	648	667
	5 663	6 266

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga avsättningar		
Avsättning för återställningskostnader	5 015	5 599
	5 015	5 599

Not 25 Skulder till Gävle kommun

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	123 663	123 663
Överstigande fem år	2 806 209	2 496 635
	2 929 872	2 620 298

Räntekostnaderna för året uppgår till 35 Mkr (31 Mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,20% (0,52%). Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Koncernens limit uppgår till 2 420 Mkr.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	123 663	123 663
Överstigande fem år	2 806 209	2 496 635
	2 929 872	2 620 298

Räntekostnaderna för året uppgår till 35 Mkr (31 Mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 1,20% (0,52%). Den övervägande delen av lånen utgörs av lån till fast ränta.

Bolagets limit uppgår till 2 400 Mkr för checkkrediten.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 417	2 285
Upplupna löner	55	38
Upplupna semesterlöner	4 217	3 804
Upplupna sociala avgifter	1 342	1 207
Pension	2 947	2 249
Övriga poster	4 942	4 513
	14 920	14 096

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 417	2 285
Upplupna löner	23	11
Upplupna semesterlöner	2 552	2 229
Upplupna sociala avgifter	809	704
Pension	1 519	1 307
Övriga poster	3 357	2 225
	9 677	8 761

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	73 461	79 543
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-54 400	23 360
Förändring övriga avsättningar	-1 457	7 795
Utrangeringar	27 968	8 025
Nedskrivningar	-23 733	973
	21 839	119 696

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 198	180 222
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-531	797
Förändring övriga avsättningar	-729	5 583
Utrangeringar	27 968	8 025
Nedskrivningar	-23 733	973
	189 173	195 600

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Återföring periodiseringsfond	8 500	8 250
Erhållna koncernbidrag	51 000	22 600
Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning	-9 491	-8 700
	50 009	22 150

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Gavlia AB	100%	11 100
Gavlia AB heläger i sin tur ett dotterbolag:		
Gavle Drift & Service AB	100%	11 100
	Org.nr	Säte
Gavlia AB	556983-2032	Gävle
Gavle Drift & Service AB	556935-6875	Gävle

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Utgående redovisat värde	11 100 000	11 100 000

Not 30 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	120 181	110 690
Periodiseringsfond 2016	0	8 500
Periodiseringsfond 2017	1 400	1 400
Periodiseringsfond 2018	10 000	10 000
Periodiseringsfond 2019	7 500	7 500
	139 081	138 090

Not 31 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 137	13 747
	13 137	13 747

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 137	13 747
	13 137	13 747

Not 32 Koncernuppgifter

Moderbolaget

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-31 för fastställelse.

Gävle (se digital signatur för datum)

Lena Säfström
Ordförande

Per-Arne Vahlund
Verkställande direktör

Emanuel Hellstrand Hort

Michael Agerbring

Lars Engstrand

Fanar Issa

Sofi Milde

Jonas Brindmark

Camilla Westman

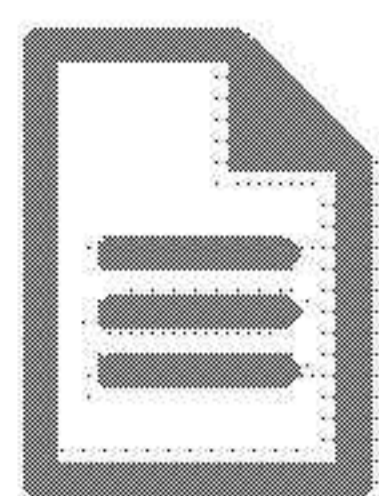
Harb Romel Rached

Vår revisionsberättelse har lämnats (se digital signatur för datum)

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2023

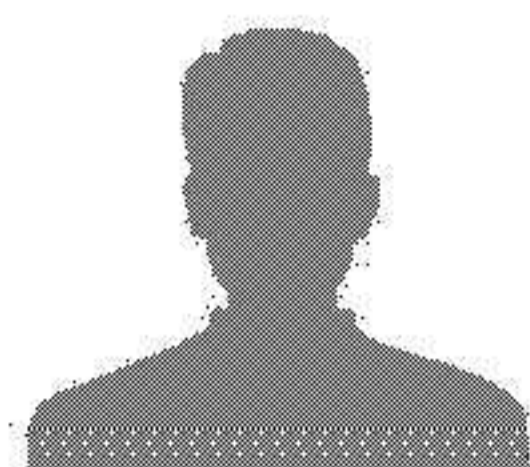


GFAB ÅR 2022.pdf

(343674 byte)
SHA-512: 6b42ba6321b6261ef7edcb555aa42865aacf8
57247871edda28da7962e0405060f2f2a092447bca47e7
6cc98dead8013c82edda33fd4f83e6b66067c1029308e

Underskrifter

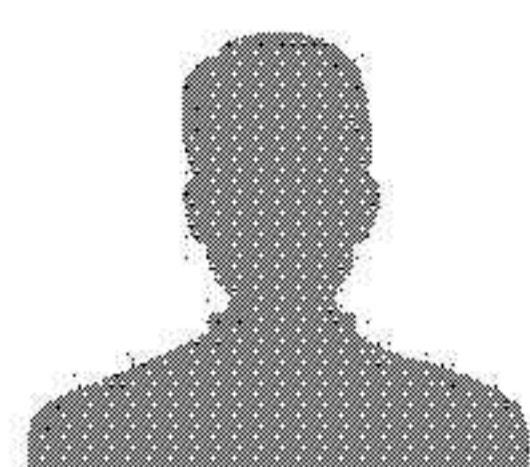
2023-04-27 08:09:37 (CET)



Per Arne Vahlund

per_ame.vahlund@gavlefastigheter.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

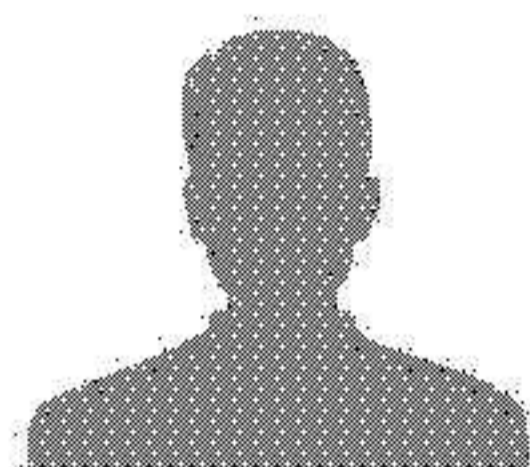
2023-05-02 10:24:00 (CET)



Lena Säfström

lena.safstrom@politiker.gavle.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

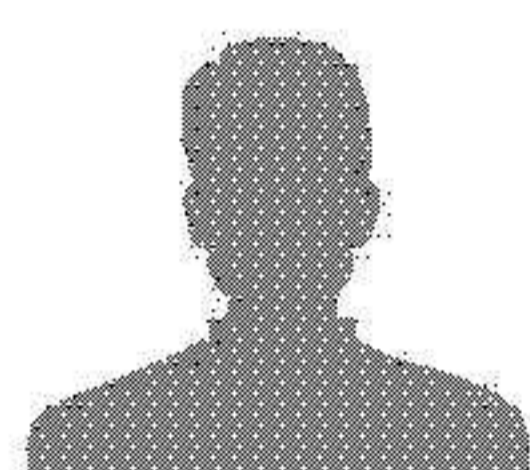
2023-05-03 21:59:12 (CET)



Olov Emanuel Hort

emmanuel.hort@mp.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

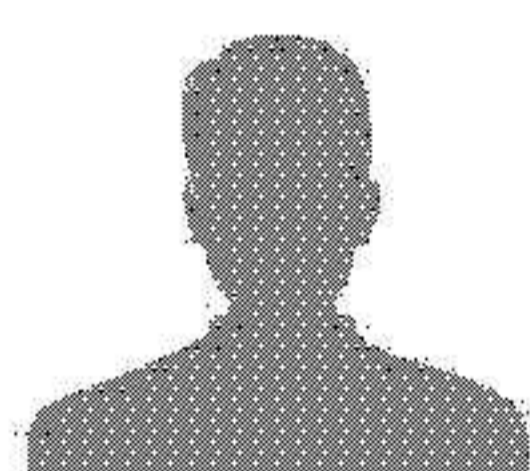
2023-05-03 22:18:13 (CET)



Michael Agerbring

michael@funkyman.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

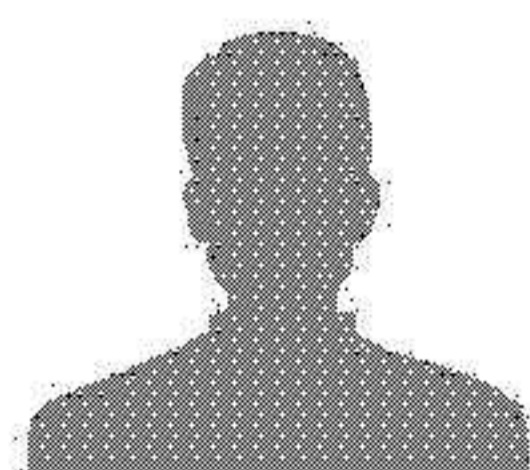
2023-05-03 23:18:13 (CET)



Jonas Brindmark

brindmark@me.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

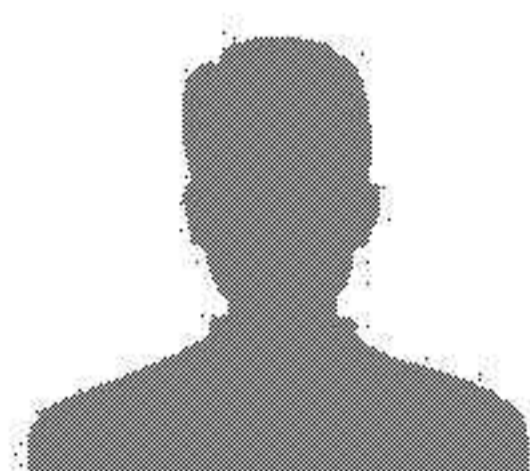
2023-05-04 18:04:51 (CET)



Lars Gunnar Peter Engstrand

bulit51@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

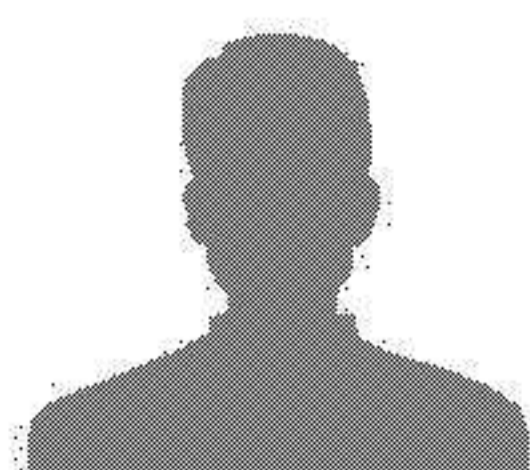
2023-05-04 21:27:55 (CET)



Fanar Issa

fanarissa@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

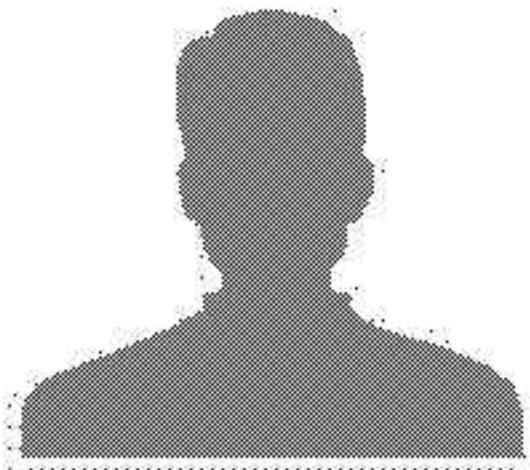
2023-05-04 22:11:57 (CET)



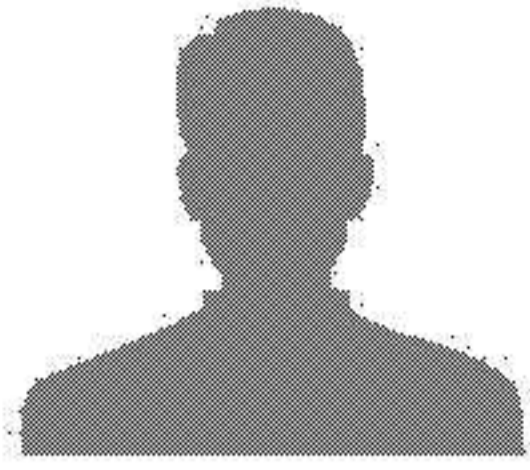
Sofi Milde

sofi.milde@gavle.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

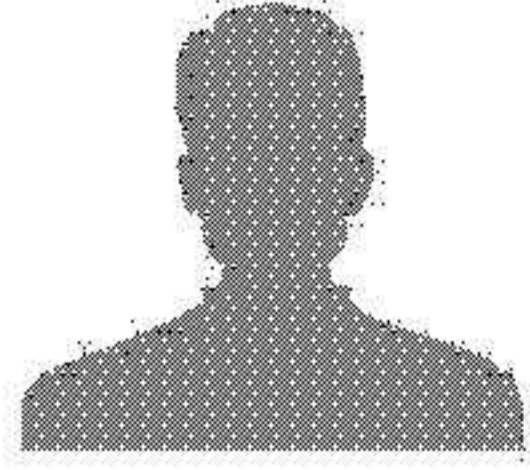
2023-05-05 08:37:17 (CET)

**Romel Rached**romelrached@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-08 10:53:42 (CET)

**Camilla Westman**camilla@fastighetsmani.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-12 15:15:54 (CET)

**Margareta Sandberg**margareta.sandberg@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

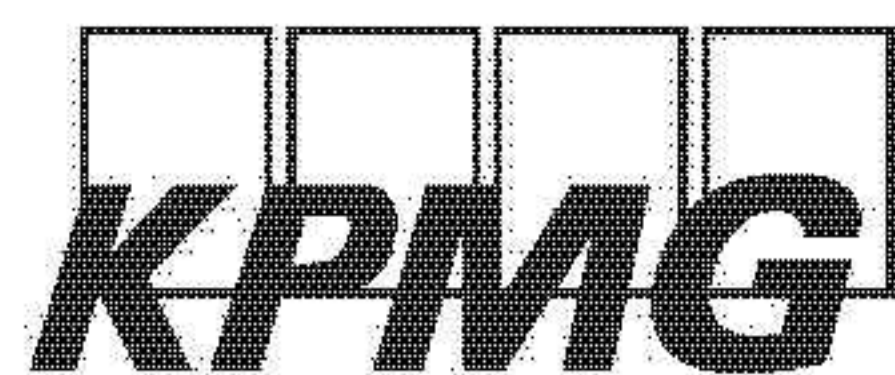
**GFAB ÅR 2022**Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ba43d7bec8f21d113bb0eb1445837784a21cc5c2d8c2d96d1e0782c8a092aa38cc7c6800920e1cbace9433730864ad7421cbd28b3c8f316a4d297229f5be5e25

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111:60 Stockholm, Sverige.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gavlefastigheter Gävle kommun AB, org. nr 556009-9581

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gavlefastigheter Gävle kommun AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 13-20.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 13-20. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 13-20. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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

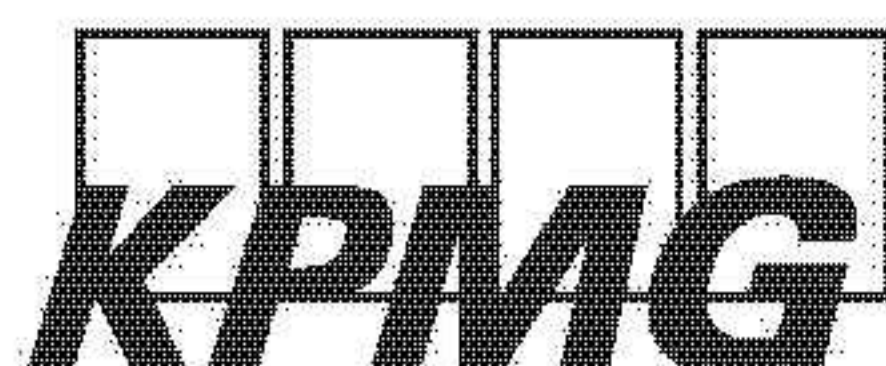
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna



i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gavlefastigheter Gävle kommun AB 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

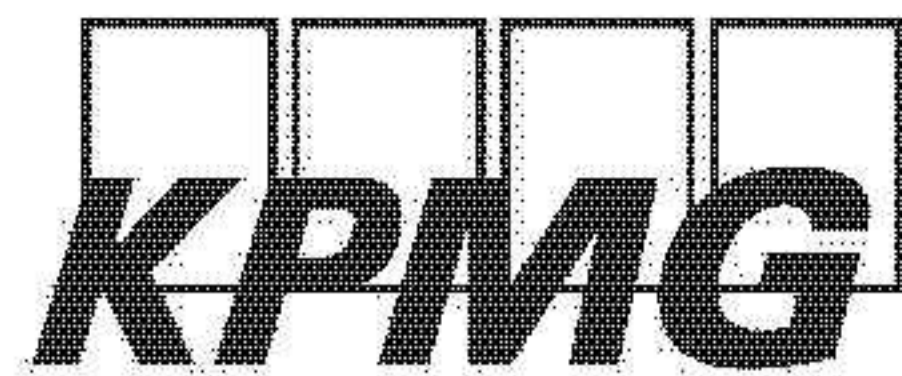
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- 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 13-20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 12 maj 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Margareta Sandberg

7A162CC160CF45B...

Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: E500544AF81E42B2A8CF6CEB20A4B9DF
 Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 3 Signatures: 1
 Certificate Pages: 2 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Margareta Sandberg
 PO Box 50768
 Malmö, SE -202 71
 margareta.sandberg@kpmg.se
 IP Address: 37.3.220.22

Record Tracking

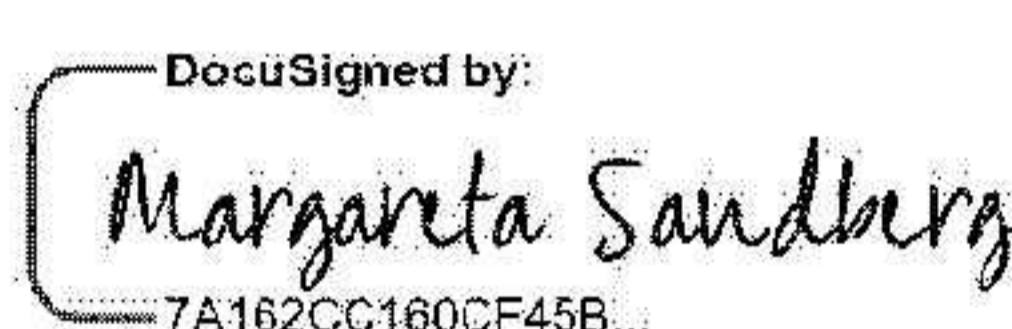
Status: Original Holder: Margareta Sandberg
 5/12/2023 3:08:16 PM margareta.sandberg@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Margareta Sandberg
 margareta.sandberg@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.3.220.22

Timestamp

Sent: 5/12/2023 3:08:49 PM
 Viewed: 5/12/2023 3:10:17 PM
 Signed: 5/12/2023 3:10:27 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: fe56b07a-1670-5497-aab1-1ab34b5e11c4
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/12/2023 3:10:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/12/2023 3:08:49 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/12/2023 3:10:17 PM
Signing Complete	Security Checked	5/12/2023 3:10:27 PM
Completed	Security Checked	5/12/2023 3:10:27 PM

Payment Events

Status

Timestamps