

Årsredovisning

för

Gavlefastigheter Gävle kommun AB

556009-9581

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gavlefastigheter Gävle kommun AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-05-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle 2025 - 06-02



Per-Arne Vahlund

Årsredovisning

för

Gavlefastigheter Gävle kommun AB

556009-9581

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Gavlefastigheter Gävle kommun AB, med säte i Gävle kommun, är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB med organisationsnummer 5565071-700 som i sin tur är helägt dotterbolag till Gävle kommun med organisationsnummer 212000-2338.

Verksamhet

Gavlefastigheter ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Bolaget skall utifrån hyresgästernas behov driva utveckling och kunna erbjuda Facility managementtjänster.

Bolaget ska bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon, cyklar och möbelpool som används inom kommunkoncernen samt planera för och bidra till kommunens övergripande krisberedskap.

Gavlefastigheter ska tillsammans med våra hyresgäster leverera trygga och trivsamma miljöer för studier, arbete, fritid och samhällsservice.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under det gångna året har det geopolitiska läget varit oroligt på flera sätt. Kriget i Europa har orsakat stort lidande för många människor och har påverkat hela världsekonomin. Samtidigt har den globala osäkerheten och de ekonomiska svårigheterna också haft betydande konsekvenser. I Sverige har vi haft en lågkonjunktur med hög arbetslöshet och ökande räntor, vilket har satt press på många företag och hushåll. Trots dessa utmaningar har Gavlefastigheters verksamhet fungerat bra. Bolaget har inte upplevt några stora problem som har påverkat våra tjänster eller orsakat extra kostnader som inte har kunnat hanteras i verksamheten.

Gavlefastigheters totala intäkter uppgår till 874,1 Mkr (806,8 Mkr) varav hyresintäkterna motsvarar 807,9 Mkr (759,9 Mkr). Den kommunala verksamhetens intäkter uppgår till 98 (98) procent av den totala omsättningen. Bolagets ekonomiska resultat överstiger förväntan i ägardirektivet och resultatet efter finansiella poster uppgår till 60,7 Mkr (66,4 Mkr).

Gavlefastigheter äger fastigheter om 530 586 kvadratmeter. Utöver detta har Gavlefastigheter tillsynsavtal om 34 036 kvadratmeter på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 53 070 kvm. Gavlefastigheter har i form av Anläggningstillgångar ett redovisat värde på 5 033,8 Mkr per den 31 december (4 867,2 Mkr).

Gavlefastigheters fastighetsbestånd består i huvudsak av förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun. Gavlefastigheters största segment av fastigheter är inom utbildningssektorn och fördelningen på bruksarea för förskolor är totalt 61 981 kvm, grund- och gymnasieskolor totalt 293 680 kvm. Antalet förskolor är 79st. fördelat på 71 eget ägda och 8

inhyrda. Vidare äger Gavlefastigheter 33 grundskolor och hyr in 5 grundskolor. Antalet gymnasieskolor är 3st. samt 1 inhyrd. På Gavlefastigheter förvaltar och utvecklar vi fastighetsbeståndet med ett långsiktigt ägande i fokus.

I december 2023 beslutade kommunfullmäktige i enlighet med kommunstyrelsens förslag att godkänna fusionen inom Gavlia-koncernen. Det innebär att dotterbolaget Gavlia AB och dotterbolaget Gavle Drift & Service AB fusioneras in i moderbolaget Gavlefastigheter med genomförande 2024.

Fusionen genomfördes genom absorption och beslutades av bolagsverket den 28 maj 2024. Huvudmålet med fusionen är att det nya Gavlefastigheter ska bli ett än mer professionellt fastighetsbolag för att tillgodose Gävle kommun och dess verksamheter med attraktiva lokaler till hållbara konkurrenskraftiga hyror över tid.

Nu när tre bolag har blivit ett startat en ny era för fastighetsbolaget. Som nuvarande VD har en vision att bolaget skall fortsätta utvecklas. Under verksamhetsåret beslutades om en ny affärsplan år 2025-2028. Visionen är att bolaget år 2028 är Sveriges mest energieffektiva fastighetsbolag. Bolaget kännetecknas av ett smart och skickligt nyttjande av modern digital teknik för vår fastighetsförvaltning. Med resurseffektivitet som gör att vi kan erbjuda riktigt bra hyresnivåer för våra kommunala hyresgäster.

Målbilden är att bolaget har all fastighetsövervakning digitaliserad och att all övervakning ska skötas via styr- och reglerteknik från vår driftcentral. Detta medför att bolaget har låga driftkostnader och energikostnader vilket gynnar våra hyresgäster. Vi är välrenommerade och med vår starka värdegrund är vi en attraktiv arbetsplats. För att nå framgång har bolagsledningen arbetat fram ett 12 punktsprogram. Våra fokusområden är fastighetsförvaltning, Human resource, digitalisering och hållbarhet. Som bolag har vi redan kommit en god bit på vägen. Nu gör vi en spännande resa in i framtiden.

Den 19 mars 2024 delades Årets Bygge det prestigefyllda samhällsbyggnadspriset som hyllar svenskt byggande i världsklass ut av tidningen Byggindustrin. Vi är stolta över att vår fastighet Hemlingborg stod som vinnare i kategorin samhällsfastigheter, med följande motivering:

"I hård konkurrens drog en sympatisk vision det längsta strået. Projektet har i praktiken omsatt vad de flesta av oss bara pratar om att skapa en gränsöverskridande plats för både gammal och ung. Och när även samverkansformens styrka låter entreprenören byta till mer hållbart material, ja då står både vi och gävleborna som vinnare 2024."

Hemlingborg, som färdigställdes under 2023, är en mångsidig fastighet som rymmer en förskola F-6, en idrottshall samt ett vård- och omsorgsboende under samma tak. Detta skapar en unik möjlighet för samverkan och kunskapsutbyte över generationsgränser. Med sina 18 000 kvadratmeter är Hemlingborg ett av landets största träbyggnadsprojekt. Genom att använda trästomme i stället för betong har vi lyckats minska klimatutsläppen med över 300 ton, vilket gör projektet till en viktig del av vår satsning på hållbarhet.

Gavlefastigheter strävar efter att alltid leverera den höga kvalitet som våra hyresgäster förväntar sig. Detta gäller fastighetsbestånd, serviceutbud och kundrelationer och de interna samarbetsformerna. Gavlefastigheter främjar kvalitet med långsiktiga och hållbara lösningar i alla delar av verksamheten. Genom effektiv förvaltning med optimerade driftkostnader säkerställer bolaget ett kontinuerligt underhåll av fastighetsbeståndet, som bevarar och utvecklar fastigheternas värde över tid. Bolaget är också engagerade i stadsutvecklingen och arbetar aktivt för att stödja de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter både idag och i framtiden.

Underhållsplanen är fastighetsägarens viktigaste verktyg för den långsiktiga fastighetsförvaltningen. I slutet av verksamhetsåret har ett arbete startat upp med syftet att genomlysna och utveckla processen runt underhållsplaneringen, skapa fler skarpt kvalitetssäkrade planerade år. Arbetet möjliggör en högre effektivitet i drift och förvaltningsskedet så rätt beslut tas i rätt tid kopplat till fastigheterna, utifrån såväl de ekonomiska som tekniska aspekterna.

Digitala lösningar ses i dag som ett självklart val för att bidra till att klara dagens och kommande samhällsutmaningar. Digitaliseringen och fastighetsautomation är ett prioriterat område för bolaget för att kunna skapa smarta och effektiva byggnader. Fastighetsautomation möjliggör att kunna integrera energieffektiva lösningar som underlättar styrning, övervakning och förvaltning ur ett hållbarhetsperspektiv.

Under 2024 drivs ett pilotprojekt i syfte om att öka kunskap om värdet av att ytterligare optimera styrningen av våra fastigheter med hjälp av Artificiell Intelligens (AI). I piloten ingår totalt sex fastigheter tre fastigheter som styrs med hjälp av AI och tre jämförelsefastigheter som styrs på traditionellt sätt. Syftet är att kunna jämföra hur energibesparing påverkas vid AI-styrning jämfört med traditionell styrning. De tre fastigheterna som är uppkopplade och utrustade med AI-styrning är i skarp drift sedan april månad 2024. Mätinsamlingen kommer att pågå även under år 2025, därefter sker en utvärdering. Målsättningen är att successivt införa ökad AI-styrning av våra fastigheter.

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 34% av energianvändningen i Sverige och 22% av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Fastighetsdrift är en energiintensiv verksamhet, där energi, material, avfall och transporter utgör de mest betydande miljöaspekterna inom branschen. Den senaste årens utveckling på elmarknaden har medfört nya utmaningar för hela sektorn. Gavlefastigheter har arbetat länge och framgångsrikt med att effektivisera energianvändningen och optimera driften av fastigheterna. Flera investeringar har gjorts i energieffektiv teknik inom till exempel belysning och ventilation. Dessutom har AI-styrning implementerats i några fastigheter för att ytterligare optimera energianvändningen. Under verksamhetsåret har bolaget tillsammans med hyresgäster samverkat för att ta fram aktiviteter som innebär ytterligare optimeringar för verksamhetens behov och beteendemönster. Ett av målen i bolagets energiplan är att inköpt energi ska minska med 26 % till 2026 jämfört med 2009. Under 2024 uppnåddes en minskning med 29 % jämfört med 2009 vilket innebär att målet nåtts.

I samband med fusionen ingår i bolaget att leverera miljöriktiga fordon och hållbara transportlösningar till sektorer och bolag inom Gävle kommunkoncern för att skapa en renare och säkrare stad. Inom fordonscentraliseringen finns 413 bilar och transportfordon. Verksamheten har under verksamhetsåret haft i uppdrag att minska antalet fordon inom kommunkoncernen, för ökad effektivitet och resursanvändning för kunden, vilket har resulterat i 27 fordon färre.

Gavlefastigheter erbjuder hållbara och kostnadseffektiva mobilitetslösningar som uppfyller miljömål med minimal användning av energi, resurser och offentlig plats. Vid slutet av 2024 drivs alla fordon fossilfritt. Bolaget deltar i nätverk för hållbart resande inom Gävle kommunkoncern, Region Gävleborg och Högskolan i Gävle. Uthyrning och samordning omfattar även cyklar, och antalet tjänstecyklar inom kommunkoncernen har ökat till 259, en ökning med 20 från föregående år. Cyklarna främjar övergången till hållbara transporter i Gävle.

Möbelpoolen är ett samarbete mellan Gavlefastigheter och Enheten för daglig verksamhet (EDV). Målet för verksamheten är att minska kommunkoncernens inköpskostnader för kontorsmöbler, minska klimatpåverkan samt skapa arbetstillfällen för individer med funktionsvariationer. Verksamheten omhändertar, restaurerar och återbrukar begagnade möbler och inredningar från Gävle kommunkoncerns olika verksamheter och bolag.

Möbelpoolen har även som en del i sitt tjänsteutbud inköp och samordning av möbler till ombyggnadsprojekt inom kommunkoncernen. Möbelpoolen har bidragit med en minskning av koldioxidutsläpp med 122 ton under år 2024. Vidare har inköpskostnader för möbler och inredning minskat med cirka 28,3 Mkr för Gävle kommunkoncernens verksamheter genom återanvändning av möbler och inredning. Därmed bidrar Möbelpoolen till en ekonomisk, miljömässig och socialt hållbar utveckling för kommunkoncernen.

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. Med värdegrunden som grund bygger vi en företagskultur där vi mår bra, trivs och utvecklas samt presterar individuellt och tillsammans som ett lag. Vårt arbetssätt, systemstöd och processer hjälper oss att skapa en lärande organisation.

I medarbetarundersökningsresultatet kan vi konstatera att resultatet på frågorna;

Jag skulle rekommendera Gavlefastigheter som arbetsgivare

Min närmaste chef ger mig förutsättningar att ta ansvar i mitt arbete

Jag vet vad som förväntas av mig i mitt arbete

har ökat med flera enheter vilket är glädjande och signalerar att medarbetarna trivs och tar ansvar för sina arbetsuppgifter.

Under året har ett arbete pågått med att utveckla och förstärka bolagets arbetsgivarvarumärke. Med varumärkesplattformen får vi verktyg för att kunna nå respektive målgrupp, bygga bilden av Gavlefastigheter, attrahera rätt arbetskraft och nå målen i affärsplanen. Varumärkesplattformen blir på så sätt en framgångsfaktor i bolagets fortsatta utveckling.

Gavlefastigheter arbetar för ett hållbart samhälle och under 2023 skrev bolaget på Gävle Klimatavtal, vilket innebär att de stödjer målet att Gävle ska bli klimatneutralt år 2035.

Klimatavtalet är ett lokalt samarbete mellan företag, offentliga verksamheter, högskola och föreningar för att skapa ett hållbart och konkurrenskraftigt Gävle. Under 2024 har bolaget deltagit i arbetsgrupper som fokuserar på att minska växthusgasutsläpp inom bygg, anläggning, transport och mobilitet. Arbetet syftar till att adressera de specifika utmaningar som finns inom dessa områden.

För Gavlefastigheter är det viktigt att tillvarata möjligheterna till upplåning i finansieringsformer för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Under 2024 har Gavlefastigheter fått beviljat grönt lån för sex investeringsprojekt till ett totalbelopp av 465 Mkr, bland annat för Klintbergsparken och Skräddargårdens förskolor, ett allaktivitetshus för Bergby centralskolan, en matsal och sporthall för Brynässkolan och en matsal och naturvetarcentrum för Vasaskolan. Projekten som har beviljats gröna lån är energieffektivare än lagkrav, har tagit hänsyn till klimatrisker och är i linje med kommunens Miljöstrategiska program genom att byggas enligt Miljöbyggnad Silver.

För Gavlefastigheter handlar hållbarhetsarbetet inte enbart om miljö och kvalitet utan också om att ta ett ännu större socialt ansvar. Bolaget påverkar tusentals människor genom bland annat alla som bedriver verksamheter och tillbringar tid i våra lokaler eller genom de som utför arbeten för vår räkning hos våra kunder. På Gavlefastigheter arbetar vi tillsammans med våra leverantörer för goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och andra frågor relaterade till social hållbarhet.

Kriminalitet i arbetslivet är ett stort problem för samhället och byggbranschen är en av de mest utsatta branscherna. Under verksamhetsåret har Gavlefastigheter växlat upp arbetet mot arbetslivskriminalitet genom exempelvis arbetsplatskontroller av extern part och arbetat fram en målbild för arbetet.

Bolaget har även under 2024 fått beviljat två lån för social hållbarhet för projekten Agnes Kulturhus och ombyggnationen av brandstationens omklädningsrum till ett belopp av 468 Mkr. I projekten som har beviljats sociala hållbarhetslån finns ett extra fokus på åtgärder som stärker de sociala hållbarhetsaspekterna, både genom den fysiska strukturen och genom byggprocessen. Fokusområdena specificeras utifrån projektens behov och kontext och är i linje med Gävle kommuns Socialt hållbarhetsprogram.

Varje år genomför bolaget en hyresgästundersökning för att följa upp nöjdhet och identifiera förbättringsområden. I undersökningen svarar hyresgästerna på frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget.

2024 års undersökning visar ett serviceindex på 82,3 %, det är ungefär i samma nivå som föregående år. Produktindex visar hyresgästernas upplevelser av lokalerna så som belysning, ventilation och värmekomfort, resultatet är 73,8 % vilket också är i samma nivå som föregående år.

Undersökningen är viktig för att Gavlefastigheter skall fortsätta utvecklas och bli en ännu bättre hyresvärd som stödjer och är lyhörd för kundernas behov och förväntningar och på sätt skapa attraktiva fastigheter där hyresgästerna trivs. Bolaget arbetar aktivt med att hantera synpunkter från tidigare undersökningar för att behålla och uppnå nya nivåer. Arbetet med att öka servicenivån och utveckla kundbemötandet är centralt för att kunna bidra till att våra kunder kan bli mer framgångsrika.

Under verksamhetsåret har Gavlefastigheter bidragit med att utveckla och modernisera skolmiljöer i skolor och förskolor genom utbyggnad av befintliga fastigheter såväl som nyproduktion. De geopolitiska oroligheterna i omvärlden och ökade kostnader i alla led senaste åren har gjort det mer utmanande att starta och driva projekt jämfört med tidigare år. Tillsammans med kunder och entreprenörer har bolaget hanterat pågående projekt såväl som nya på ett bra sätt och projekten fortskred i stort enligt plan. Gavlefastigheter har under året genomfört investeringar uppgående till 408,5 Mkr (712,8 Mkr).

Investeringsprojekt under året som är i produktion och speciellt bör nämnas är:

Vasaskolan

Projektet om- och tillbyggnation av Vasaskolan som påbörjades i mars 2022 och förväntas vara färdigställt 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. 1869 slukades skolan i den stora stadsbranden för att 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 1914 kom förslaget att skolan borde heta Vasaskolan efter sin grundare Gustav Vasa. Om- och tillbyggnationen innebär bland annat ett nytt naturvetarhus som innehåller biologiskt museum, kafé, personalutrymmen, kemi-, fysik- och biologisalar.

Naturvetarhusets yta uppgår till 4 481 kvadratmeter och skolrestaurangen uppgår till 2 275 kvadratmeter. I skolrestaurangen finns storkök, diskrum, stor matsal samt personalutrymmen. 2023 avslutades med invigning och lokalerna har nu tagits i bruk av verksamheten. Arbetet med att rusta upp den befintliga huvudbyggnaden invändigt pågår, två etapper är färdigställda och överlämnade till verksamheten. Första etappen inkluderade allmän rust i stora huvudbyggnaden södra delen, andra etappen inkluderade arbeten i norra delen och tredje etapp fokuserar på allmän rust i huvudbyggnadens mittendel. Tredje och sista etappen pågår nu och markanläggningen kommer slutföras under 2025.

Klintbergsparkens förskola

Ett annat större pågående projekt är Klintbergsparkens förskola inklusive nattisverksamhet. Detta är ett nyproduktionsprojekt där planeringsarbetet pågått i flera år och byggstart skedde våren 2024. Klintbergsparken är placerad på samma plats där tidigare Klintbergsgården förskola låg placerad alldeles intill Gävle Sjukhus. Under hösten 2024 påbörjades grundläggning och sedermera stomresning. Projektet har stöt på en del utmaningar främst då under planeringsskedet kopplat till att det byggs på en grundvattentäkt. Under 2025 kommer vi få tätt hus och påbörja invändiga arbeten.

Förväntat slutresultat är en förskola där verksamheten kan bedriva kvalitativ verksamhet samt en förskola som ur fastighetsägarperspektivet har låga drift- och underhållskostnader. Lokalerna och utemiljön utformas på ett sätt som skapar trygghet för barn, föräldrar och personal. Den nya Klintbergsgården ska inrymma sex förskoleavdelningar för 120 barn samt två avdelningar som är anpassade för barn som har behov av nattomsorg. Ytorna i förskolan ska kunna nyttjas flexibelt mellan förskola och nattis beroende på hur efterfrågan av nattisplatser varierar.

Förskolan ska utrustas med ett kök för egen matlagning vilket ger möjlighet att utnyttja närproducerade livsmedel. Det ger också möjlighet att vara strategisk viktig del av Gävles beredskap i händelse av krig eller kris då mat kan produceras för allmänheten förutsatt tillgång till reservkraft.

Förskolan beräknas stå färdig under våren 2026.

Investeringsprojekt under året som är färdigställda och överlämnade till förvaltning och bör nämnas är:

Agnes kulturhus

Nybyggnation av ett nytt kultur- och bildningscentrum som sedermera erhållit namnet Agnes kulturhus efter författaren Agnes von Krusenstjerna har färdigställt under verksamhetsåret och överlämnades till förvaltning i november 2024 och öppning för allmänheten skedde 6 december. Kulturhuset byggdes på platsen för gamla stadsbiblioteket i centrala Gävle, beläget nära gamla Gefle och Gavleån. Agnes Kulturhus är den största byggnationen som bolaget har genomfört sedan det bildandet.

År 2021 vann detaljplanen laga kraft, rivningslov och bygglov erhöles och byggnationen av den 8600 kvadratmeter stora byggnaden kunde påbörjas.

Under år 2022 arbetades det med grunden samt pålning. Projektet stötte på en del utmaningar såsom vattensamlingar i schaktgropen samt upptäckten och bortforslingen av sulfidlera.

Under 2023 tog huset form. En regnig sommar och en tidig vinter med mycket snö gjorde vädret till en utmaning under byggperioden. Året kunde ändå avslutas med att tätt tak och fasad och värmen kunde slås på.

Under 2024 färdigställdes projektet invändigt med installationer och inredning. Huset innehåller bibliotek, kafé, Bio 7:an, konsthall, turistcenter, bokningsbara grupprum för studier, möten och skapande, hörsal, konsumentrådgivning och digitalt centrum. Husets runda former har inspirerats av Agnes von Krusenstjernas ord om Gävle efter stadsbranden 1869: "Gävle, fyrkantiga torg, fyrkantiga hus och fyrkantiga gator, inte ett rundat hörn". Byggnaden har runda former både utanpå och inuti, och sänker sig respektfullt mot Gamla Gefle, vill inte ge skugga eller ta ljus från de gamla träbyggnaderna. På takterrassen kan besökande ta med mat och dryck från kaféet på bottenplan och njuta av utsikt mot Gamla Gefle. Byggnadens gyllene kulör smälter bra in mot omgivningen men står ändå ut med sin reflekterande yta och moderna gestaltning. Agnes är ett kulturhus att vara stolt över och kommer skänka mycket glädje åt Gävlebor och andra besökande under många år framöver.

Andersbergsskolan

Efter en omfattande renovering har Andersbergsskolan under hösten kunnat välkomna elever och personal till moderna och fräscha lokaler i hjärtat av Andersberg. Andersbergsskolan var mycket sliten och lokalerna fungerade dåligt för verksamheten. Byggperioden startade höst 2023 och gjordes i två etapper. Etapp ett var klart till årsskiftet 2023/2024 och etapp två var klart till sommaren 2024.

Markåtgärder på skolgården blev försenade med anledning av den snörika vintern 2023/2024 men blev klara under hösten 2024. Skolgården har mycket att erbjuda för barnen, här finns något för alla. Projektets övergripande mål var att skapa en attraktiv skola med moderna och ändamålsenliga lokaler och med en inredning som skapade en känsla av kvalitet och kreativitet, en skola att vara stolt över, och så blev det.

Försäljningar och förvärv

Under året har Gavlefastigheter förvärvat Villastaden 5:6, Strömvallen, av Gävle kommun. Genom fastighetsreglering har Gavlefastigheter och Gävle kommun köpt samt sålt mark av varandra i syfte att renodla fastigheten Sörby 34:10, Sörby IP. Gavlefastigheter sålde 3 570 kvm allmän platsmark till Gävle kommun samt köpte 527 kvm kvartersmark.

Gavlefastigheter har sålt en mindre del av fastigheten Strömsbro 34:2 till intilliggande fastighet Strömsbro 34:1 som ägs av Svenska kyrkan. Gavlefastigheter har fått 1 409 kvm mark av intilliggande fastighet i samband med fastighetsbildning som ett led i genomförande av detaljplan. Denna mark har förts över till Sättra 108:24, Boulehallen, genom fastighetsreglering.

Som fastighetsägare måste vi beakta nuvarande och framtida klimatförändringar. Vi kan ta ansvar för att anpassa våra fastigheter till klara att stå emot extremväderhändelser. Utifrån erfarenheterna från skyfallet 2021 har vi fortsatt arbetet med att klimatanpassat våra fastigheter; dels anpassningar för att förhindra översvämningar, anlagt ängsytor för att möjligt fördröja vattenmassor, dels gynnande av biologisk mångfald. För att minska solinstrålning och därmed få en värmedämpande effekt på skolgårdar har vi anlagt pergolor samt planterat träd. Vi deltar också inom ramen för Gävle kommunkoncerns klimatanpassningsprojekt. Under hösten har vi uppdaterat våra projekteringskrav för mark och utemiljö till att innehålla krav på minst tre åtgärder för gynnande av biologisk mångfald vid dessa arbeten.

Arbetet med krisberedskap har också intensifierats under året. Kontinuitetsplaner för kritiska processer har utarbetats och ytterligare utrustning för hantering av extremväderhändelser har införskaffats. Utifrån att Gävle numera ligger i planeringszonen kring Forsmarks kärnkraftverk, har ett arbete startats upp under året tillsammans med sektor Styrning och stöd, för att komplettera bolagets beredskap och kunskap vid eventuell kärnteknisk olycka med dess konsekvenser. Arbetet samordnas av Länsstyrelsen Gävleborg.

Förväntad framtida utveckling

Fastighetsförvaltningen är kärnan i vår verksamhet. Bolaget kommer att fortsätta drivas på ett ansvarsfullt och hållbart sätt och 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 för ett socialt hållbart Gävle, en klimatneutral och miljömässigt hållbar kommun.

Vår fastighetsstrategi har långsiktigt och hållbart ägande i fokus. De kommande åren ska vi genomlys och stärka vårt arbete kopplat till fastighetens hela livscykelperspektiv. Genom att optimera fastigheterna utifrån ett kostnadsperspektiv kan vi satsa på att utveckla våra fastigheter. Med ett strategiskt synsätt på fastigheternas värde ska fastigheterna fortsätta utvecklas och bevaras för både dagens och morgondagens verksamheter. Vårt kundperspektiv bygger på långsiktighet och kännetecknas av närhet, nytänkande, lyhördhet och hög servicenivå, där tydliga återkopplingar alltid är en självklarhet.

Fastigheternas inne- och utemiljöer ska vara konkurrenskraftiga, prisvärda och anpassade efter hyresgästernas behov. Tillsammans med hyresgästerna ska vi fortsätta utveckla våra tjänster. Vi ska vara modiga, tänka nytt och utmana gamla vanor.

Efter flera år med hög aktivitet och genomförande av flera stora och viktiga investeringsprojekt, ser vi nu en avmattning de kommande åren. Denna förändring påverkas av både det rådande konjunkturläget, befolkningsprognoserna och Gävle kommuns behov. Detta innebär att den organiska tillväxten under de kommande åren kommer att påverkas.

Digitalisering och IT är en hållbarhetsfråga och för att nå bolagets höga målsättning avseende hållbarhet så är en av förutsättningarna att digitaliseringen utnyttjas i större utsträckning 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 fortsätta digitalisera och automatisera verksamheten, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och därigenom optimera bolaget. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt kompetens, som kännetecknas av ett smart och skickligt utnyttjande av modern digital teknik för vår fastighetsförvaltning är av stor betydelse för bolaget.

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. Omställningstakten för att nå de globala målen skall öka.

Gavlefastigheter ska göra långsiktiga investeringar för att möta framtidens klimat- och miljökrav. Detta sker genom att optimera drift, använda 100% förnybar energi, minska avfall och öka återbruk, samt arbeta för att minska energianvändningen. Bolaget kommer fortsätta driva klimatomställningen tillsammans med kunder och leverantörer. Samtidigt arbetar vi för ökad social hållbarhet och för att förebygga arbetslivskriminalitet och korruption i leverantörsledet. Vi strävar efter att skapa hållbara fastigheter som tål extremväder och främjar rekreation, trygghet och biologisk mångfald.

Vi arbetar för att driva bolagets verksamhet på ett hållbart sätt, både för människor och miljö, och fattar alltid kostnadseffektiva beslut. Fastigheterna ska förvaltas så att deras ekonomiska och funktionella värde bevaras och ökar över tid. All utveckling ska göras med hela staden i åtanke, där vi bidrar till hållbar mobilitet, bryter fysiska barriärer och knyter ihop staden.

Vår företagskultur ska präglas av ett starkt medarbetarengagemang med en tydlig och väl förankrad värdegrund som genomsyrar verksamheterna. Bolaget skall ska värna och vara stolta över mångfald, behandla alla lika och skapa stolta och engagerade medarbetare som vill växa och utvecklas. Viljan att göra samhällsnytta och bidra till en hållbar stad och framtid ska vara tydlig hos våra medarbetare.

Den framtida utvecklingen i den globala ekonomin är osäker. Befintliga och nya krig riskerar att bromsa tillväxtmöjligheterna i många av världens länder. Osäkerhetsfaktorerna påverkar Sveriges konjunkturläge i form av tillväxtmöjligheter, arbetslöshet och räntenivåer. Gavlefastigheter har särskilt beaktat hur osäkerhetsfaktorerna kommer att kunna påverka den finansiella rapporteringen framgent. Gavlefastigheter är beroende av konkurrenskraftiga drift- och underhållskostnader, energipriser samt räntenivåer. Externa faktorer i olika omfattning kan komma att påverka kostnadsnivåerna i pågående eller framtida investeringsprojekt som i den löpande verksamheten. Därav bedöms bolagets resultat och löpande verksamhet att kunna komma påverkas under kommande år.

Strategiska ambitioner

Under verksamhetsåret beslutades om en ny affärsplan år 2025-2028. Visionen är att bolaget år 2028 är Sveriges mest energieffektiva fastighetsbolag. Bolaget kännetecknas av ett smart och skickligt utnyttjande av modern digital teknik för vår fastighetsförvaltning. Med resurseffektivitet som gör att vi kan erbjuda riktigt bra hyresnivåer för våra kommunala hyresgäster.

Styrelsen i Gavlefastigheter utses av Gävle kommunfullmäktige.

Väsentliga styrdokument för bolaget utgörs bland annat av Gävle kommuns kommunplan inklusive budget och kommunövergripande mål för kommunkoncernen, företagspolicy, finanspolicy, medarbetarpolicy, säkerhetspolicy, inköps- och upphandlingspolicy, ägardirektiv.

De strategiska programmen, det vill sägs det miljöstrategiska-, social hållbarhets- och näringslivsprogrammet är även styrdokument för bolaget. Dessa program utgör styrning utifrån politiska ambitioner för kommunkoncernen.

Gavlefastigheter styrmodell utgår ifrån Gävle kommuns 5 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.

Bolaget styr efter följande målområden och indikatorer:

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 2024: 16 st

Mål 2024: 16 st

Mål 2025: 16 st

Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse

Utfall 2024: 10 st

Mål 2024: 10 st

Mål 2025: 10 st

Erbjuda ändamålsenliga inomhusmiljöer för pedagogisk verksamhet

Leverans genom årlig uppdatering av Utbildning Gävles funktionsprogram.

Utfall 2024: 100%

Mål 2024: 100%

Mål 2025: 100%

Välskötta och väl underhållna fritids- och idrottsanläggningar för att främja en god hälsa

Leverans genom antal statusbesiktningar.

Utfall 2024: 2 st

Mål 2024: 5 st

Mål 2025: 5 st

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

Leverans bland annat genom Skadegörelsekostnad/kvm.

Utfall 2024: 3,57 kr/kvm

Mål 2024: 5,0 kr/kvm

Mål 2025: 4,0 kr/kvm

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

Leverans genom resultat från medarbetarundersökning, hållbart medarbetarengagemang, HME.

Utfall 2024: 75

Mål 2024: 80

Mål 2025: 80

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

Leverans bland annat genom antal elev- och studentsamarbeten.

Utfall 2024: 37 st

Mål 2024: 32 st

Mål 2025: 33 st

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

Leverans genom stickprover i ramavtal.

Utfall 2024: 9 st

Mål 2024: 9 st

Mål 2025: 12 st

Kravställa i upphandling av byggtreprenörer med underleverantörer uppfyller arbetsrättsliga villkor, motverka arbetskraftsexploatering samt genomföra kontroller för att tillse att dessa krav uppfylls

Leverans genom stickprover.

Utfall 2024: 9 st

Mål 2024: 9 st

Mål 2025: 9 st

Öka antalet projekt som beviljats lån för social hållbarhet

Leverans genom antal projekt där lån för social hållbarhet sökts.

Utfall 2024: 2 st

Mål 2024: 2 st

Mål 2025: 2 st

Följa utvecklingen av AI i syfte att succesivt kunna införa ökad AI-styrning av våra fastigheter

Leverans genom antal digitalt styrda fastigheter.

Utfall 2024: 3 st

Mål 2024: 3 st

Mål 2025: 5 st

Nybyggnation ska alltid göras i enlighet med Miljöbyggnad nivåsilver

Leverans genom nybyggnad enligt Miljöbyggnad nivåsilver.

Utfall 2024: 100%

Mål 2024: 100%

Mål 2025: 100%

Utbyggnad av laddinfrastruktur på våra objekt

Leverans genom antal utbyggda fastigheter med laddstolpar per år.

Utfall 2024: 20 st

Mål 2024: 20 st

Mål 2025: 0

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

Leverans bland annat genom ökad installerad soleffekt samt minskning av elkonsumention per kvm.

Soleffekt

Utfall 2024: 1094 kWp

Mål 2024: 1050 kWp

Mål 2025: 1208 kWp

Elförbrukning

Utfall 2024: 46,3 kWh/kvm

Mål 2024: 49,5 kWh/kvm

Mål 2025: 48 kWh/kvm

Driftnetto (eget ägda)

Utfall 2024 902 kr/kvm

Mål 2024: 790 kr/kvm

Mål 2025: 935 kr/kvm

Risker i verksamheten

Strategiska risker

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

Företagsstyrning- och policyrisker hanteras genom att bolaget 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. XLPM som projektmetodik har stärkt bolagets riskhantering.

Långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av bolagets 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 bolaget 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.

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 arbeta aktivt med optimala vakansgrader både för att hålla bolagets hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt, och för att kunna vara flexibla då lokalbehov uppstår.

Flertalet av Gavlefastigheters 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 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 policyn som beslutats av kommunfullmäktige och har även antagits av bolagets styrelse.

Värdeförändring i balansräkningen

Utöver de finansiella riskerna som regleras i den av Gavlefastigheters 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.

I hållbarhetsrapporten återfinns även ett riskregister.

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Revision av Gavlefastigheter sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Camilla Edelbrink. Under år 2024 genomfördes i huvudsak två granskningar. Den första skedde i slutet av januari gällande 2023 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober 2024 med fokus på bolagets rutiner och processer. En lekmannarevision har även genomförts under november 2024.

Känslighetsanalys

Gavlefastigheters vakansgrad uppgår till 1,41 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 7 384,75 kvm.

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

Vakansgrad	+/- 8,0 Mkr
Räntor (Avser procentenhet)	+/- 35,7 Mkr
Direkta kostnader	+/- 5,0 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 verkställande direktör och styrelsen, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i bolagets kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har tre interna revisioner genomförts.

Som stöd i bolagets 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 ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med fem styrelsesuppleanter. Rätt att närvara på styrelsemötena har även två personer utsedda av arbetstagarorganisationerna, dessa har yttranderätt men ingen rösträtt.

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom ekonomi- och finansrapportering samt verkställande direktörens 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, verkställande direktör 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 2024 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 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 bolagets värdegrundsgrupp med målet att uppnå en positiv, inkluderande, trygg och samverkande arbetsplatskultur.

Under året har en fusion genomförts där dotterbolagets, Gavle Drift & Service ABs, medarbetare genom en verksamhetsövergång övergått till moderbolaget Gavlefastigheter. Arbetet med att säkerställa nya gränssnitt mellan olika funktioner och tillhörande arbetsuppgifter har pågått och kommer att vara ett prioriterat område även under början av 2025. Aktiviteter har även genomförts för att skapa och stärka en gemensam företagskultur inom Gavlefastigheter när två bolag blivit ett.

Gavlefastigheter satsar på att ha tydliga utvecklingsmöjligheter inom bolaget 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. Bolaget samverkar därför med utbildningsväsendet på alla nivåer, det vill säga från grundskole- till forskningsnivå. Bolaget har under året haft sökande med rätt kompetens till vakanta tjänster. Ett ledarskapsprogram har tagits fram under året för bolagets samtliga ledningsfunktioner. Programmets syfte är att stärka cheferna i sina roller som chefer och ledare.

Bolaget 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 under 2024 är något högre än föregående år men fortsatt på en låg nivå. Samverkan med de fackliga parterna har genomförts i enlighet med framtaget årshjul och i ett gott samarbete.

Hyresgäster och hyressättning

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

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

Gavlefastigheter genomför årligen en hyresgästundersökning 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 stor del av verksamheten inom Gavlefastigheter upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggtreprenader samt drifttreprenader. När anskaffning skall ske använder sig bolaget antingen av tecknade ramavtal, separata upphandlingar och i vissa fall 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.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Gavlefastigheter visar ett resultat efter finansiella poster på 60,7 Mkr (66,4 Mkr) och överträffar resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar till ett belopp av 0,2 Mkr (3,7 Mkr). Bolagets totala intäkter uppgår till 874,1 Mkr (806,8 Mkr).

Rörelsekostnader uppgår till 718,7 Mkr (671,8 Mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar uppgår till 242,6 Mkr (221,6 Mkr). De externa kostnaderna uppgår till 372,3 Mkr (384,8 Mkr). Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 4,4 Mkr (8,0 Mkr).

Bolaget 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 95,3 Mkr (69,0 Mkr) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,73 procent (2,22 procent) lånevolymen har ökat från 3 472 Mkr till 3 567 Mkr.

Gavlefastigheter har under året genomfört investeringar uppgår till 408,5 Mkr (712,8 Mkr) varav 405,9 Mkr (711,3 Mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter, 2,1 Mkr (1,5 Mkr) inom affärsområdet övriga fastigheter och övriga investeringar för verksamheten 0,5 Mkr (0 Mkr).

Bland de större pågående projekten inom Gavlefastigheter kan nämnas Gävle Teater grund, tak/fasad teknisk rust. Fridhemsskolan rivning och nybyggnad, Varva Skola Dagmasken ombyggnad till förskola, Klintbergsparken ny förskola, Vasaskolan allmän rust, nybyggnad samt Sopsug vid Godisfabriken.

Investeringsprojekt som överlämnats till förvaltning under året och bör nämnas är Andersbergsskolan allmän rust. Nytt Kultur och bildningscentrum " Agnes " samt Konserthus kök och lastkaj.

Hållbarhetsredovisning

Gavlefastigheter arbetar för Gävles bästa och för att bidra till en hållbar stad genom att aktivt stödja långsiktiga hållbarhetsmål. Bolagets hållbarhetsredovisning är en viktig del av den årsredovisningen och redovisar transparent påverkan på miljö och klimat samt socialt ansvar. Genom hållbarhetsredovisningen kan Gavlefastigheter mäta sina framsteg, säkerställa ansvarstagande och ge intressenter insyn i bolagets långsiktiga strategi.

1. Miljö och klimat

För att bidra till ekologisk hållbarhet är det viktigt för Gavlefastigheter att hålla sig inom planetens ekologiska gränser och har en god säkerhetsmarginal till dessa. Därför bedriver bolaget ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete som bygger på ISO-standarderna 9001 och 14001. Miljöarbete utgår från bolagets affärsplan och kommunens Miljöstrategiska program 2.0. Bolaget arbetar aktivt och målmedvetet för att bli klimatneutralt till 2035, med särskilt fokus på områdena energi, transporter, material och avfall. Dessutom främjar Gavlefastigheter aktivt ökad biologisk mångfald.

Bolaget arbetar för att minska miljö- och klimatpåverkan inom de delar där det är egen rådighet, till exempel fastigheternas energianvändning och användningen av egna tjänstebilar. Gavlefastigheter samverkar också med hyresgäster och entreprenörer för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan. Det kan handla om valet av byggnadsmaterial eller hyresgästernas användning av lokalerna för att optimera energieffektiviteten.

1.1 Minskad energianvändning

Gavlefastigheter har länge arbetat med energieffektivisering och energioptimering. Energiplanen förtydligar vision, strategier, ansvar, arbetssätt och energimål till 2026. Målen är att minska köpt energi, öka produktion av småskalig el samt minska vattenanvändning. Mellan åren 2009 och 2024 har energianvändningen minskat med cirka 29 % (räknat i kWh/m² BRA) vilket innebär att bolaget klarar målet för 2024. Kommunens mål i miljöstrategiska programmet är att energianvändningen i Gävle kommunkoncerns fastigheter ska vara 30 % effektivare till år 2030 jämfört med 2009. Mellan åren 2019 och 2024 har vattenanvändningen minskat med 9 %, vilket är över målet för 2024.

Under 2024 har olika åtgärder genomförts för att minska el, värme- och vattenanvändningen. Ett löpande och systematiskt arbete med energiuppföljning och driftoptimering har pågått. Flera investeringar har gjorts i energieffektiv teknik inom till exempel belysning och ventilation. Dessutom har AI-styrning implementerats i några fastigheter för att ytterligare optimera energianvändningen. Genom att använda avancerade algoritmer och maskininlärning kan AI-systemen kontinuerligt övervaka och justera energiförbrukningen i realtid, vilket leder till ännu större effektivitet och besparingar. Gavlefastigheter har också ställt höga krav på energianvändning vid både ombyggnation och nybyggnation.

1.2 Produktion av förnybar energi

I bolagets fastigheter används bara förnybar energi. Gavlefastigheter har avtal om att all el och fjärrvärme som köps in är förnybar. Bolaget producerar också egen förnybar el genom solceller på fastigheternas tak och bidrar därmed till mål om att 10 % av kommunens elanvändning ska produceras från solceller år 2035. Den totala installerade topp effekten 2024 var 1094 kWp, vilket innebär att bolaget klarar det interna målet för 2024. Under året installerades solcellsanlägg på Agnes kulturhus, med en topp effekt på 63 kWp.

1.3 Användning av förnybara drivmedel

Gavlefastigheter har som mål att 100 % av bolagets fordon ska kunna drivas med förnybara drivmedel samt att drivmedelsförbrukning ska vara 100 % fossilfri 2025. Utbytesplanen mot fossilfria alternativ fortsätter och som ett exempel på detta under 2024 har en verksamhet inom Sektor Valfärd på landsbygden bytt ut alla sina bilar till elbilar.

Under 2024 har Gavlefastigheter påbörjat ett projekt med installation av laddstolpar på Kungsbäck, vilket möjliggör en utbytesplan mot 100 % elbilar internt. Det är ett pragmatiskt arbete för bolaget inför de nya EU-lagkraven om att vissa byggnader ska utrustas med laddningspunkter och förberedas för ytterligare utbyggnad genom ledningsdragning.

1.4 Miljöbyggnad Silver och nya krav

Gavlefastigheter uppför nya byggnader enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad nivå Silver. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet, inomhusklimat samt omsorgsfulla val av byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Den innebär även en tredjepartsgranskning som ger ett bevis på att bolagets fastigheter har låg miljöpåverkan. Metodiken ger också god kontroll och kvalitetssäkring i uppföljning, från projektering till användning av den färdig byggnaden.

Bolaget har totalt elva certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad Silver som verifierats. Ett flertal projekt befinner sig i olika skeden i Miljöbyggnadsprocessen och totalt har bolaget 18 Miljöbyggnader.

Under året har Gavlefastigheter reviderat sina projekteringsanvisningar för Miljö i enlighet med de nya indikatorerna i Miljöbyggnad 4.0. Dessa indikatorer uppfyller kraven från EU-taxonomin för begränsning av klimatförändringarna, anpassning till klimatförändringarna, övergång till en cirkulär ekonomi med förbättrad avfallshantering och återvinning, förebyggande och begränsning av föroreningar, samt skydd av biologisk mångfald och sunda ekosystem, inklusive återställande av skadade ekosystem. De reviderade projekteringsanvisningarna beaktar dessutom bland annat hantering av klimatrisker, främjande av ekosystemtjänster, avfallshantering under byggtiden, främjande av cirkulära materialflöden samt att byggnaden byggs för flexibilitet och demonterbarhet.

1.5 Klimatanpassning av fastigheter

Klimatanpassning av fastigheter är avgörande för att möta både nuvarande och framtida klimatutmaningar samt säkerställa långsiktig hållbarhet. Genom att vidta åtgärder för att anpassa byggnader och utemiljöer kan Gavlefastigheter minska riskerna och öka fastigheternas motståndskraft mot extremväder. Efter erfarenheterna från skyfallet 2021 har bolaget under året fortsatt arbetet med att klimatanpassa sina fastigheter, bland annat genom åtgärder för att förhindra översvämningar, anläggning av ängsytor för att fördröja vattenmassor och främjande av biologisk mångfald. För att minska solinstrålning och uppnå en värmedämpande effekt på skolgårdar har bolaget även anlagt pergolor och planterat träd. Gavlefastigheter har också aktivt deltagit i Gävle kommunkoncerns klimatanpassningsprojekt under året, med syftet att öka beredskapen och minska risken för skador vid översvämningar.

1.6 Effektiva och hållbara transportlösningar

Gavlefastigheter 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 till år 2025 ha minskat med 30 % per anställd jämfört med 2018. Gavlefastigheter tillhandahåller mobilitetslösningar för alla kommunala verksamheter.

1.7 Cirkularitet och minskning av avfall

Gavlefastigheter har genom Möbelpoolen en viktig roll i att minska mängden avfall samt cirkulerar möbler och inredning i Gävle kommunkoncern genom ökad återanvändning och återbruk av produkter. Möbelpoolens arbete har från starten i maj 2020 till december 2024 resulterat i att kommunen har sparat cirka 28,3 Mkr och minskat utsläppen med cirka 588 ton CO₂e, varav 6,2 Mkr och 122 ton CO₂e under år 2024. Mer information om Möbelpoolen finns i avsnittet Social hållbarhet.

1.8 Främjande av biologisk mångfald

Under året har Gavlefastigheter planterat träd på flera fastigheter, både för att skapa mer biologisk mångfald, grönare skolgårdar och förskolegårdar, samt för att skapa skugga och mikroklimat på specifikt utsatta platser. Skugga har tillskapats både genom trädplanteringar men för snabbare effekt har pergola också byggts över sandlådor i söderläge. Under hösten har bolaget uppdaterat projekteringskraven för mark och utemiljö för att inkludera krav på minst tre åtgärder som gynnar biologisk mångfald vid dessa arbeten.

2. Social hållbarhet

Gavlefastigheter bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet både som en del av bolagets HR-strategi, förvaltning- och utvecklingsstrategi samt inköpsstrategi med bolagets kunder och leverantörer. Bolagets sociala hållbarhetsarbete utgår från affärsplanen.

2.1 Kapitalanskaffning och hållbarhet

Finanspolicyn harmoniseras med den övergripande strategin för miljömässig och social hållbarhet. Hanteringen av kapitalanskaffning till bolaget ska tillvarata möjligheterna att uppta lån i finansieringsformer som kan klassificeras enligt ramverk för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Genom sitt medlemskap i Kommuninvest har Gävle kommunen möjlighet att uppta gröna lån samt lån för social hållbarhet.

Gävle kommun har genom Gavlefastigheters verksamhet upptagit totalt 1,665 Mkr i gröna lån, varav cirka 465 Mkr under år 2024. Vidare har även 478 Mkr avseende sociala lån upptagits, varav 468 Mkr under år 2024.

De investeringsprojekt som har beviljats gröna lån är mer energieffektiva än lagkraven, har beaktat klimatrisker och är i linje med kommunens Miljöstrategiska program genom att byggas enligt Miljöbyggnad Silver. Dess projekt inkluderar bland annat Klintbergsparken och Skräddargårdens förskolor, ett allaktivitetshus för Bergby centralskolan, en matsal och sporthall för Brynässkolan och en matsal och naturvetarcentrum för Vasaskolan.

Projektet för Agnes Kulturhus och ombyggnationen av brandstations omklädningsrum har beviljats sociala lån och är förenliga med Gävle kommuns Socialt hållbarhetsprogram. Mer information om

byggnation och social hållbarhet finns nedan.

2.2 Byggnation och social hållbarhet

Gavlefastigheter har under 2024 utvecklat sitt arbete med att bidra till ökad social hållbarhet genom den fysiska strukturen. I projektet Agnes Kulturhus har kommunkoncernen lagt extra fokus på den fysiska strukturen och att den utformats för att bidra till för att bidra till ökad trygghet, ökad läsbarhet, utökad tillgänglighet samt inkludering av en bredare målgrupp med extra fokus på barn och unga. Även i projektet ombyggnation av brandstations omklädningsrum har kommunkoncernen inom bolaget arbetat med konceptet Social Byggnorm som är utvecklat för att öka jämställdhet genom den fysiska strukturen.

2.3 Medarbetare

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

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

2.4 Åtgärder för att motverka, förhindra och förebygga arbetskriminalitet

Kriminalitet inom arbetslivet är ett stort samhällsproblem, och byggbranschen är särskilt utsatt. Komplexa lagar och en stor mängd leverantörer skapar möjligheter för oseriösa företag att fuska. För att motverka detta har Gavlefastigheter under året intensifierat arbetet mot arbetslivskriminalitet, bland annat genom förbättrade kontroller och samarbeten med andra aktörer.

Gavlefastigheter verkar för en social hållbarhet, likabehandling av leverantörer och en sund konkurrens. När arbetsrättsliga villkor i en upphandling skall genomföras framgår i grunden av LOU (Lagen om offentlig upphandling). På Gavlefastigheter tar vi en aktiv roll för att förebygga, motverka och förhindra arbetslivskriminalitet i leverantörsleden, grundprincipen är att arbetsrättsliga krav skall ställas i samtliga byggentreprenadsupphandlingar. Uppföljning och kontroll ska genomföras systematiskt och under året har arbetsplatskontroller av extern part påbörjats.

Gavlefastigheters målbild som har beslutats under året är att arbeta strukturerat för att förhindra lag- och regelöverträdelse i samband med att arbete utförs på bolagets fastigheter. Endast samarbeta med leverantörer som följer lagar, har kollektivavtalsliknaden villkor och prioriterar medarbetarnas säkerhet. Samt ha kontroll över arbeten som utförs på bolagets fastigheter så att endast behörig personal vistas där.

2.5 Friskvårdsbidrag och förmånsbicyklar

Fram till december 2024 nyttjade 76,84 % av medarbetarna på Gavlefastigheter hela eller delar av friskvårdsbidraget. Bidraget användes mestadels till styrke- och konditionsträning samt massage och andra behandlingar.

Utifrån Miljöstrategiska programmets mål att öka medborgarnas resor med hållbara transportmedel har medarbetarna på Gavlefastigheter möjlighet till förmånsbicykel mot bruttolöneavdrag under 2024. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

2.6 Värdegrund och respekt för mänskliga rättigheter

Gavlefastigheter arbetar aktivt med mänskliga rättigheter för att alla ska känna sig välkomna och respekterade på arbetsplatsen. 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 för att främja inkludering. Gavlefastigheter är HBTQI-certifierade.

Gavlefastigheters värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2024 har alla avdelningar arbetat med värdegrunden i vardagen och på APT eller liknande med material som Värdegrundsgruppen arbetat fram. Nya verktyg för att diskutera kring värdegrunden har under året tagits fram som till exempel som underlag till APT.

Gavlefastigheter 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 bolaget aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

2.7 Skadegörelseförebyggande arbete i skolorna

Gavlefastigheter arbetar förebyggande tillsammans med de kommunala skolorna för att minska skadegörelse och skapa trygga miljöer. Målsättningen är att årligen minska skadegörelsekostnader genom långsiktiga och hållbara lösningar. Samverkan med skolor, andra fastighetsbolag, polis, räddningstjänst och lokala föreningar är en central del i detta arbete, där skolpersonal, elever och vårdnadshavare engageras för att skapa delaktighet och förebygga skadegörelse.

Under 2024 har Gavlefastigheter fokuserat på uppföljning och statistik för att identifiera trender och rikta insatser mot de skolor som drabbats mest av skadegörelse. Föreläsningar för elever, skolpersonal och föräldrar har hållits, och genom samverkan med skolor har åtgärder diskuterats. Bolaget har även stöttat kostnadsfria fritidsaktiviteter för barn, som lovaktiviteter och fisketurer, för att ge unga meningsfull sysselsättning efter skoltid.

2.8 Servicegrupper

Gavlefastigheter har under året anställt tre personer inom ramen för arbetsmarknadspolitiska insatser på avtalet Överenskommelse för arbetstagare (ÖFA). De utför enklare typer av service och skötselarbeten som komplement till ordinarie verksamhet i bolaget. För de inblandade är detta arbetssätt lyckat och det är också uppskattat i verksamheten och av dess kunder.

2.9 Möbelpoolen

Möbelpoolen är ett samarbete mellan Gavlefastigheter 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.

2.10 Elev- och studentsamarbeten

Gavlefastigheter arbetar för ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser för att därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden. Gavlefastigheter samarbetar från grundskolenivå upp till högskolestudier och doktorandtjänster. Bolaget följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten, med ett mål på 30 samarbeten. Under 2024 har 30 elev- och studentsamarbeten genomförts, och 7 har startats och löper även under 2025.

2.11 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 arbetsliv. Gavlefastigheter har sedan 2021 haft en fadderklass på Vallbacksskolan som i somras avslutade årskurs nio. Aktiviteter med eleverna har genomförts under året.

2.12 Tekniksprånget

Tekniksprånget är ett praktikprogram för personer under 21 år med behörighet att söka en ingenjörsutbildning. Under en fyra månaders period tar Gavlefastigheter emot en eller flera praktikanter på heltid, 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 2024 har bolaget haft en praktikant från Tekniskprånget.

2.13 Samarbete med Högskola

Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2024 har bolaget haft två doktorander anställda genom projektet Future Proof Cities, varav en utlånas till Gävle kommun, övergripande planering och en arbetar på Gavlefastigheter. Future Proof Cities är en forskarskola med fokus på hållbar stadsutveckling i små och medelstora städer och har både ingenjörer och strateger inom sitt program.

Under året har även en tidigare anställd doktorand publicerat forskning där bolagets fastigheter har använts som fallstudie, studierna genomfördes när doktoranden var anställd som industridoktorand på Gavlefastigheter. Resultat från dessa doktorander och andra samarbeten med Högskolan har bidragit till kompetensutveckling både inom och utanför bolaget. Forskningen har lett till en ökad förståelse för vad social hållbarhet är och innebär inom samhällsbyggnad och den "smarta staden" samt hur vi kan arbeta med att stärka de sociala hållbarhetsaspekterna inom Gavlefastigheter och kommunen. Forskningen har även bidragit till ökad kunskap om klimatpåverkan av kulturbyggnader, AI-modellering för optimering av fjärrvärmearvändning samt insikter om resilient kylning i Rådhuset i Gävle.

2.14 Motverkande av korrupktion

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

För Gavlefastigheter är det av största vikt att följa riktlinjerna och minimera risker för att utsättas för otillbörlig påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Ytterst är det gävleborna som måste känna förtroende för Gavlefastigheter, och bolaget omfattas av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen. Kommunkoncernens etiska riktlinjer utgör ett stöd och en vägledning för hur bolaget ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

Riskregister

1. Miljö

1.1 Förändrat klimat och extrema väderhändelser

Konsekvens: Värmeböljor, översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon, skred, ekonomiska konsekvenser.

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

1.2 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.

1.3 Kemiska ämnen byggs in i byggnader

Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.

Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt, minimera förbrukning av produkter med farliga ämnen i löpande förvaltning av Miljöbyggnader.

1.4 Kemikalieolycka i byggnader

Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.

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

1.5 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.

1.6 Driftstörningar, eftersatt underhåll

Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster.

Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

1.7 Oförutsedda samhällshändelser

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

Hantering och kommentar: Krishanteringsplan i samverkan med övriga kommunkoncernen.

2. Sociala förhållanden

2.1 Skadegörelse

Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.

Hantering och kommentar: Förebyggarna, säkerhetssamverkan i kommunkoncernen.

2.2 Olycksfall med barn eller annan hyresgäst

Konsekvens: Människor skadas. Varumärket upplevs negativt.

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

2.3 Dåliga arbetsvillkor för entreprenör och underentreprenör

Konsekvens: Skadat varumärke och arbetsgivarvarumärke.

Hantering och kommentar: Kravställning i upphandling, uppföljning, arbetsplatskontroller.

3. Personal

3.1 Kompetensförsörjning

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

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

3.2 Olycksfall

Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som negativt.

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

3.3 Hot & våld

Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador.

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

3.4 Ensamarbete

Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.

Hantering och kommentar: Aktuell samlad Kommunlägesbild, SAM, rutin vid arbetsskada och tillbud.

4. Mänskliga rättigheter

4.1 Fastigheterna är inte anpassade till alla

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: HBTQIA+ handlingsplan, projekteringsanvisningar, internt värdegrundsarbete.

4.2 Arbetsmiljön är inte jämställd

Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket.

Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM, lönekartläggning, visselblåsarfunktion.

5. Korruption

5.1 Mutor, jävsituation, lagbrott

Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.

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

5.2 Kartellbildning, maktmissbruk

Konsekvens: Ökad kostnad.

Hantering och kommentar: Revisioner, transparens, visselblåsarfunktion.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter	874 135	806 828	676 957	612 515	590 678
Resultat efter finansiella poster	60 743	66 431	46 487	4 464	4 104
Balansomslutning	5 150 508	5 042 143	4 529 218	4 077 341	3 738 872
Antal anställda (st)	135	68	64	63	57
Kassalikviditet (%) 1)	50	60	40	38	68
Direktavkastning (%)	3	3	2	1	1
Soliditet (%)	25	25	28	30	32
Avkastning på totalt kap. (%)	3	3	2	1	1
Vakansgrad kommunala lokaler (%)	1	2	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

1) Outnyttjad kreditlimit 2024 uppgår till 436 Mkr (262 Mkr) av totalt beviljad kredit om 3 200 Mkr (2 900 Mkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	981 955 060
årets vinst	40 382 712
	1 022 337 772
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200 000
i ny räkning överföres	984 137 772
	1 022 337 772

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

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

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	869 045	787 947
Aktiverat arbete för egen räkning	2	3 017	5 167
Övriga rörelseintäkter	2	2 074	13 714
Summa rörelsens intäkter		874 136	806 828
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-372 334	-384 847
Personalkostnader	6	-99 364	-57 323
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 568	-221 594
Övriga rörelsekostnader	7	-4 425	-8 024
Summa rörelsens kostnader		-718 691	-671 788
Rörelseresultat		155 445	135 040
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	616	362
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-95 318	-68 971
Summa resultat från finansiella poster		-94 702	-68 609
Resultat efter finansiella poster		60 743	66 431
Bokslutsdispositioner	10	-2 000	-32 100
Skatt på årets resultat	11	-18 360	-9 159
Årets resultat		40 383	25 172

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	55 057	40 624
Förvaltningsfastigheter	13	4 612 252	4 183 994
Investeringar i annans fastighet	14	1 865	2 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	3 940	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	213 544	186 578
Pågående nyanläggningar	17	147 152	453 929
Summa materiella anläggningstillgångar		5 033 810	4 867 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	33	0	18 150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	473	473
Andra långfristiga fordringar	19	1 984	1 739
Summa finansiella anläggningar		2 457	20 362
Summa anläggningstillgångar		5 036 267	4 887 529
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		745	849
Summa varulager mm		745	849
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 979	1 248
Fordringar hos Gävle kommun		86 931	120 212
Fordringar hos koncernföretag		1 859	1 305
Aktuella skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 194	13 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19 533	17 252
Summa kortfristiga fordringar		113 496	153 765
Summa omsättningstillgångar		114 241	154 614
SUMMA TILLGÅNGAR		5 150 508	5 042 143

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
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		981 955	975 995
Årets resultat		40 383	25 172
Summa fritt eget kapital		1 022 338	1 001 167
Summa eget kapital		1 167 711	1 146 540
Obeskattade reserver	22	167 901	161 181
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	23	1 282	1 016
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	49 364	33 784
Övriga avsättningar	25	0	39
Summa avsättningar		50 646	34 839
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit Gävle kommun	26	2 763 667	2 637 542
Skulder till Gävle kommun		772 896	803 812
Summa långfristiga skulder		3 536 563	3 441 354
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 575	78 511
Skulder till Gävle kommun		123 682	107 637
Skulder till koncernföretag		22 445	48 945
Aktuella skatteskulder		45	3 147
Övriga kortfristiga skulder		12 532	10 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 408	9 273
Summa kortfristiga skulder		227 687	258 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 150 508	5 042 143

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	140 000	5 373	1 014 195	1 159 569
Utdelning			-38 200	-38 200
Årets resultat			25 172	25 172
Utgående eget kapital 2023-12-31	140 000	5 373	1 001 167	1 146 540
Fusionsresultat			18 988	18 988
Utdelning			-38 200	-38 200
Årets resultat			40 383	40 383
Utgående eget kapital 2024-12-31	140 000	5 373	1 022 338	1 167 711

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

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	60 743	66 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	246 409	220 491
Betald inkomstskatt		-6 423	1 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		300 729	288 135
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		110	101
Förändring av kundfordringar		-584	-618
Förändring av kortfristiga fordringar		105 855	-106 837
Förändring av leverantörsskulder		-39 366	-19 038
Förändring av kortfristiga skulder		-5 253	3 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten		361 491	164 745
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-408 527	-712 809
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		271	4 638
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 584	-14 026
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 339	33 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-408 501	-689 027
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		126 125	542 398
Amortering av lån		-30 915	-30 916
Lämnad utdelning		-38 200	-38 200
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-10 000	51 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 010	524 282
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Gavlefastigheter Gävle kommun ABs årsredovisning 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

Hysesintäkter 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.

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. 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 bolaget 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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2-7 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

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

Leasingavtal

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

Leasetagare

Samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Bolagets uthyrning av lokaler och fordon klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under 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 skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

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

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 bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget redovisar såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. I båda planerna betalar bolaget fastställda avgifter till ett annat bolag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra bolaget inte kan uppfylla sitt

åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Huvuddelen av bolagets pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Vissa mindre 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 om bolaget 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 bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget 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 bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

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 (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande av 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror kommersiella fastigheter	19 020	15 575
Hyror kommunala fastigheter	788 889	744 281
Intäkter transportmedel	25 472	0
Övriga intäkter	35 665	28 090
	869 046	787 946
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	3 017	5 167
	3 017	5 167
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster	155	3 750
Erhållna statliga bidrag	314	8 906
Försäkringsersättningar	1 604	1 058
	2 073	13 714
Totala intäkter	874 136	806 827
	874 136	806 827

Not 3 Transaktioner med koncernföretag

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Andel av årets inköp/försäljning avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	%	%
Inköp avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp	27,00	61,00
Försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning	2,00	2,00

Not 4 Operationell leasing

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Framtida minimileaseavgifter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	97 642	87 300
	97 642	87 300

Räkenskapsårets hyreskostnader

Hyreskostnader	83 110	81 184
Leasingkostnader avseende fordon som vidareuthyrs	14 469	0
Leasing kostnader avseende övriga objekt som vidareuthyrs	756	0
	98 335	81 184

Räkenskapsårets hyresintäkter

Hyresintäkter	804 672	727 089
Leasingintäkter avseende fordon som vidareuthyrs	14 671	0
	819 343	727 089

Bolaget har under året fusionerats med dotterbolagen Gavlia AB och Gavle Drift & Service AB. Ingen justering har gjorts av jämförelseåret, som är oförändrat från föregående år.

Not 5 Arvode till revisorer

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.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	250	173
Övriga tjänster	45	107
	295	280
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	180	180
	180	180

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	54	42
Män	81	26
	135	68
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	997	951
Verkställande direktör	1 647	1 611
Övriga anställda	62 403	32 476
	65 047	35 038

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 656	13 014
Pensionskostnader verkställande direktör	1 036	1 005
Pensionskostnader övriga anställda	8 006	6 156
	31 698	20 175

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

96 745 **55 213**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	78 %	88 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	22 %	12 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Realisationsförluster	30	29
Utrangering vid komponentbyte	4 396	7 995
	4 426	8 024

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	520	0
Övriga ränteintäkter	95	362
	615	362

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	95 299	67 454
Övriga räntekostnader	19	1 516
	95 318	68 970

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Återföring periodiseringsfond	10 000	1 400
Avsättning periodiseringsfond	-3 500	-13 000
Lämnade koncernbidrag		-10 000
Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning	-8 500	-10 500
	-2 000	-32 100

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 813	-8 778
Uppskjuten skatt	-15 580	-635
Skatt på grund av ändrad taxering	33	254
Totalt redovisad skatt	-18 360	-9 159

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		58 743		34 331
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 101	20,60	-7 072
Ej avdragsgilla kostnader		-4 475		-2 974
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-12 505		-13 475
Andra skattemässiga justeringar		26 421		14 576
Ej skattepliktiga intäkter		137		160
Temporära skillnader anläggningstillgångar		-15 580		-487
Skatt på grund av ändrad taxering		33		254
Schablonskatt på periodiseringsfond		-289		-93
Skatteeffekt av tidigare års ej redovisad underskottsavdrag		0		-48
Redovisad effektiv skatt	31,25	-18 360	26,68	-9 159

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 171	55 171
Omklassificeringar	25 372	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 543	55 171
Ingående avskrivningar	-14 548	-12 510
Omklassificeringar	-7 981	0
Årets avskrivningar	-2 957	-2 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 486	-14 548
Utgående redovisat värde	55 057	40 623
Bokfört värde byggnader	53 703	39 274
Bokfört värde mark	1 355	1 350
	55 058	40 624

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. I och med fusionen under året har fastigheter omklassificerats från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 696 967	4 766 859
Inköp	2 711	302
Försäljningar/utrangeringar	-11 837	-18 501
Omklassificeringar	639 753	948 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 327 594	5 696 967
Ingående avskrivningar	-1 489 095	-1 307 721
Försäljningar/utrangeringar	7 559	10 479
Omklassificeringar	7 981	0
Årets avskrivningar	-217 909	-191 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 691 464	-1 489 095
Ingående nedskrivningar	-23 879	-13 925
Årets nedskrivningar	0	-9 953
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 879	-23 878
Utgående redovisat värde	4 612 251	4 183 994
Bokfört värde byggnader	4 363 416	3 936 054
Bokfört värde mark	248 836	247 940
	4 612 252	4 183 994

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. Hyresavtalen följer den politiska beslutade hyresmodellen.

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.

Not 14 Investeringar i annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 937	6 225
Försäljningar/utrangeringar	-67	-2 291
Omklassificeringar	0	1 003
Genom fusion av dotterbolag	102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 972	4 937
Ingående avskrivningar	-2 368	-3 819
Försäljningar/utrangeringar	55	1 668
Årets avskrivningar	-227	-216
Genom fusion av dotterbolag	-40	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 580	-2 367
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-527	-527
Utgående redovisat värde	1 865	2 043

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	271	0
Försäljningar/utrangeringar	-817	0
Genom fusion av dotterbolag	8 839	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 293	0

Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	797	0
Årets avskrivningar	-1 163	0
Genom fusion av dotterbolag	-3 987	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 353	0
Utgående redovisat värde	3 940	0

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 456	352 057
Inköp	197	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 190	-1 231
Genom fusion av dotterföretag	626	0
Omklassificeringar	47 000	24 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 089	375 455
Ingående avskrivningar	-188 810	-172 296
Försäljningar/utrangeringar	2 958	965
Genom fusion av dotterbolag	-313	0
Årets avskrivningar	-20 313	-17 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 478	-188 810
Ingående nedskrivningar	-68	-12
Årets nedskrivningar	0	-56
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-68	-68
Utgående redovisat värde	213 543	186 577

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	453 929	715 361
Under året nedlagda kostnader	405 348	712 506
Under året genomförda omfördelningar	-712 125	-973 939
	147 152	453 928

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102	-102

Utgående redovisat värde 473 473

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 739	27 932
Tillkommande fordringar	1 584	6 976
Avgående fordringar	-1 339	-33 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 984	1 738
Utgående redovisat värde	1 984	1 738

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	14 539	16 170
Övriga förutbetalda kostnader	4 994	1 082
	19 533	17 252

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	981 955
årets vinst	40 383
	1 022 338
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200
i ny räkning överföres	984 138
	1 022 338

Not 22 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	-143 681	-130 681
Periodiseringsfond 2018	0	-10 000
Periodiseringsfond 2019	-7 720	-7 500
Periodiseringsfond 2023	-13 000	-13 000
Periodiseringsfond 2024	-3 500	0
	-167 901	-161 181

Not 23 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Pensioner	1 282	1 016
	1 282	1 016

Not 24 Uppskjutna skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och mark	-49 364	-33 784
	-49 364	-33 784
Årets bokförda värde fastigheter:	4 669 175	4 226 660
Årets skattemässiga värde fastigheter:	4 429 545	4 062 658

Not 25 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar		
Avsättning för återställningskostnader	0	39
	0	39

Not 26 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	123 663	123 663
Överstigande fem år	3 412 900	3 317 691
	3 536 563	3 441 354

Räntekostnaderna för året uppgår till 95 Mkr (67 Mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 2,73% (2,22%).

Bolagets limit uppgår till 3 200 Mkr för checkkrediten.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 224	2 256
Upplupna löner	65	15
Upplupna semesterlöner	3 533	2 098
Upplupna sociala avgifter	1 131	664
Pension	2 491	1 620

Upplupna räntekostnader	0	1 413
Övriga poster	2 963	1 205
	11 407	9 271

Not 28 Erlagd och erhållen ränta

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	616	362
Erlagd ränta	-95 318	-68 971
	-94 702	-68 609

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 568	211 585
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-126	-3 721
Förändring övriga avsättningar	-429	-5 378
Utrangeringar	4 396	7 996
Nedskrivningar	0	10 009
	246 409	220 491

Not 30 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 137	13 137
	13 137	13 137

Not 31 Koncernuppgifter

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

Not 32 Fusion

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

Gavle Drift- & Service AB

Under året har Gavle Drift- & Service AB med organisationsnummer 556935-6875 fusionerats med bolaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Gavle Drift- & Service AB per fusionsdagen 2024-05-28 framgår nedan.

Gavle Drift- & Service AB redovisade fordon som finansiell leasing men efter fusionen redovisar Gavlefastigheter Gävle kommun AB fordon som operationell leasing.

	Belopp per 2024-05-28
Nettoomsättning	71 472
Rörelseresultat	-2 358
Anläggningstillgångar	35 342
Omsättningstillgångar	31 210
Summa tillgångar	66 552
Obeskattade reserver	4 700
Skulder	39 860
Summa skulder	44 560

Gavlia AB

Under året har Gavlia AB med organisationsnummer 556983-2032 fusionerats med bolaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Gavlia AB per fusionsdagen 2024-05-28 framgår nedan.

	Belopp per 2024-05-28
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	-2
Omsättningstillgångar	12 938
Summa tillgångar	12 938
Obeskattade reserver	20
Skulder	38
Summa skulder	58

Not 33 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Gavlia AB	0%	0
Gavle Drift & Service AB	0%	0
		0
	Org.nr	Säte
Gavlia AB	556983-2032	Gävle
Gavle Drift & Service AB	556935-6875	Gävle

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 150	11 100
Årets inköp	0	7 050
Genom fusion av dotterbolag	-18 150	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	18 150
Utgående redovisat värde	0	18 150

Not 34 Fusion av dotterföretag, likvidpåverkan

Under året fusionerades dotterbolagen Gavle Drift & Service AB och Gavlia AB.
Se närmare information om bolagen under not 32 och 33.

2024-12-31

Värdet av fusionerade tillgångar och skulder var enligt
följande vid fusionen

Materiella anläggningstillgångar	5 227
Varulager	6
Rörelsefordringar	65 001
Eget kapital i de fusionerade dotterbolagen	-37 138
Obeskattade reserver	-4 720
Långfristiga avsättningar	-656
Rörelseskulder	-27 720
Summa	0
Likvida medel i de fusionerade företagen	0
Påverkan på bolagets likvida medel	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-21 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

Vår revisionsberättelse har lämnats (se digital signatur för datum)

KPMG AB

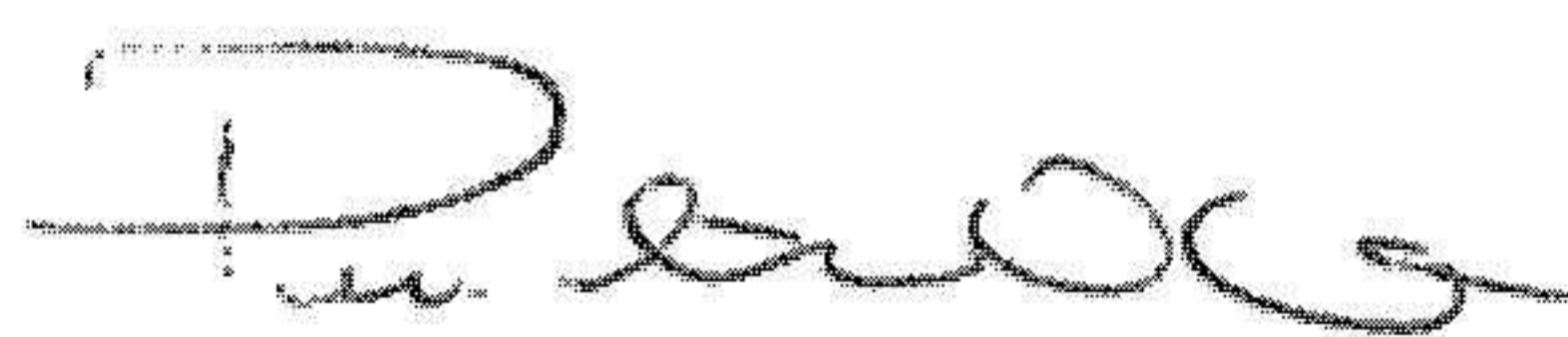
Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-21 för fastställelse.

Gävle 2025-04-11



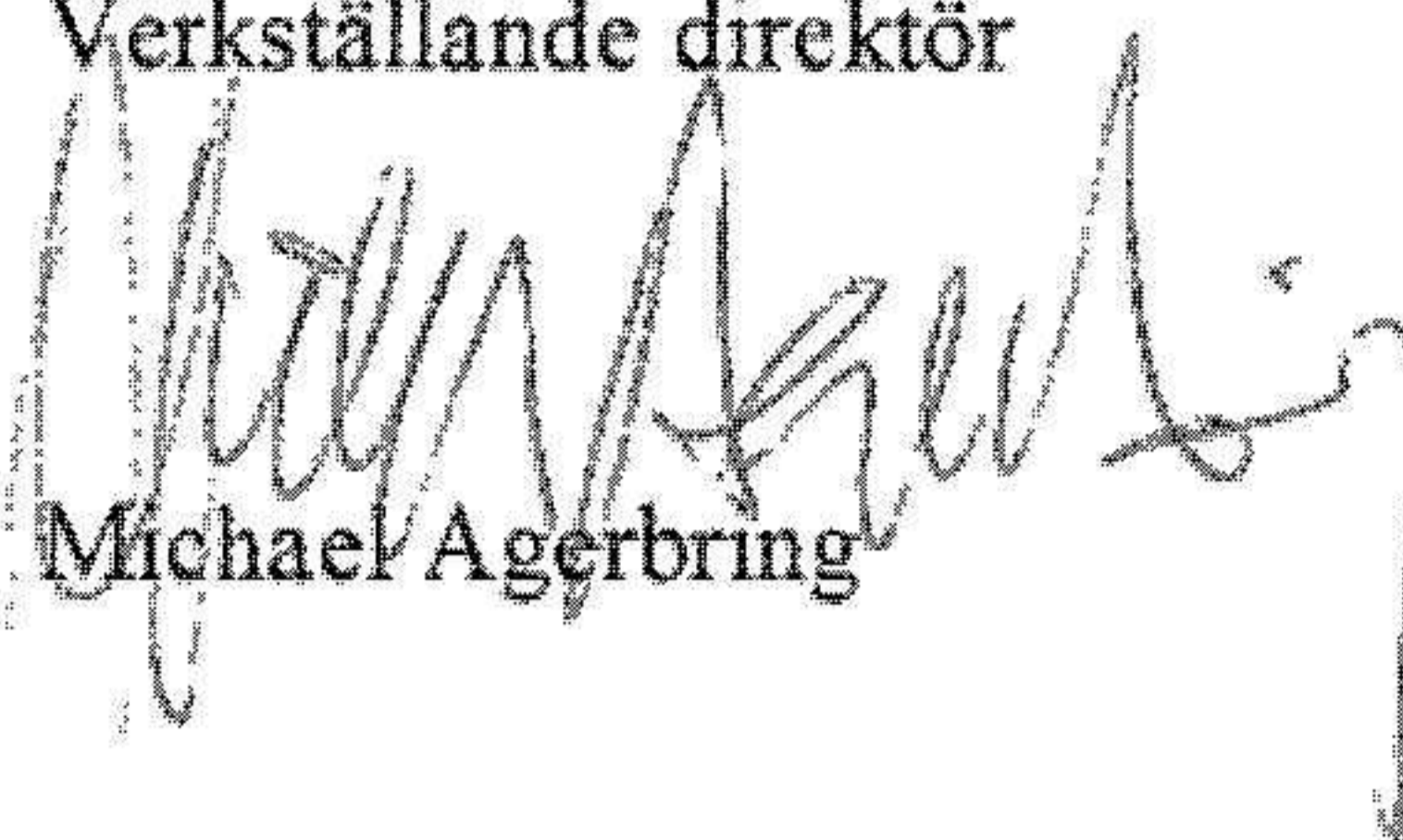
Lena Säfström
Ordförande



Per-Arne Vahlund
Verkställande direktör



Emanuel Hellstrand Hort



Michael Agerbring

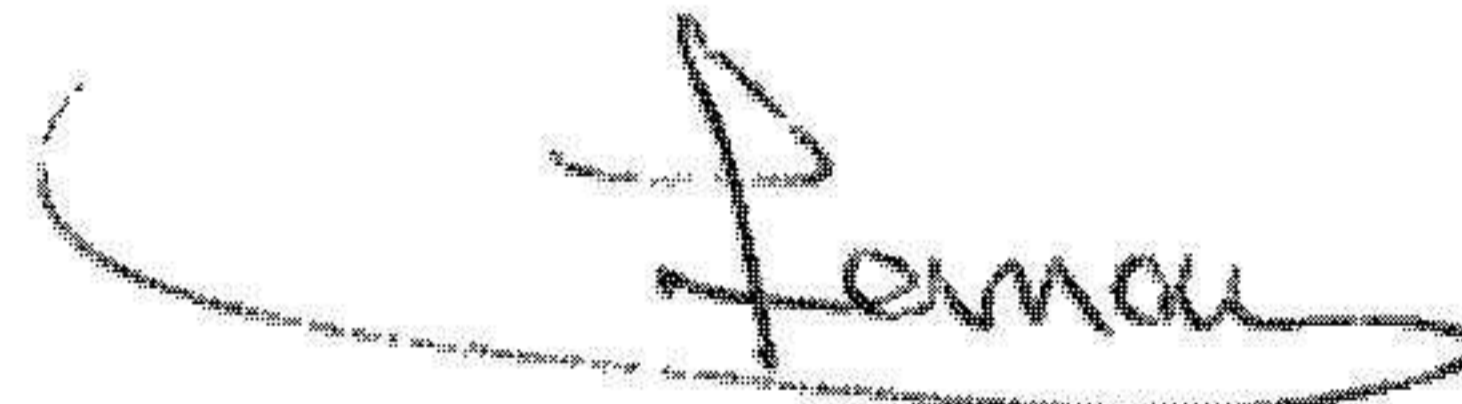


Lars Engstrand

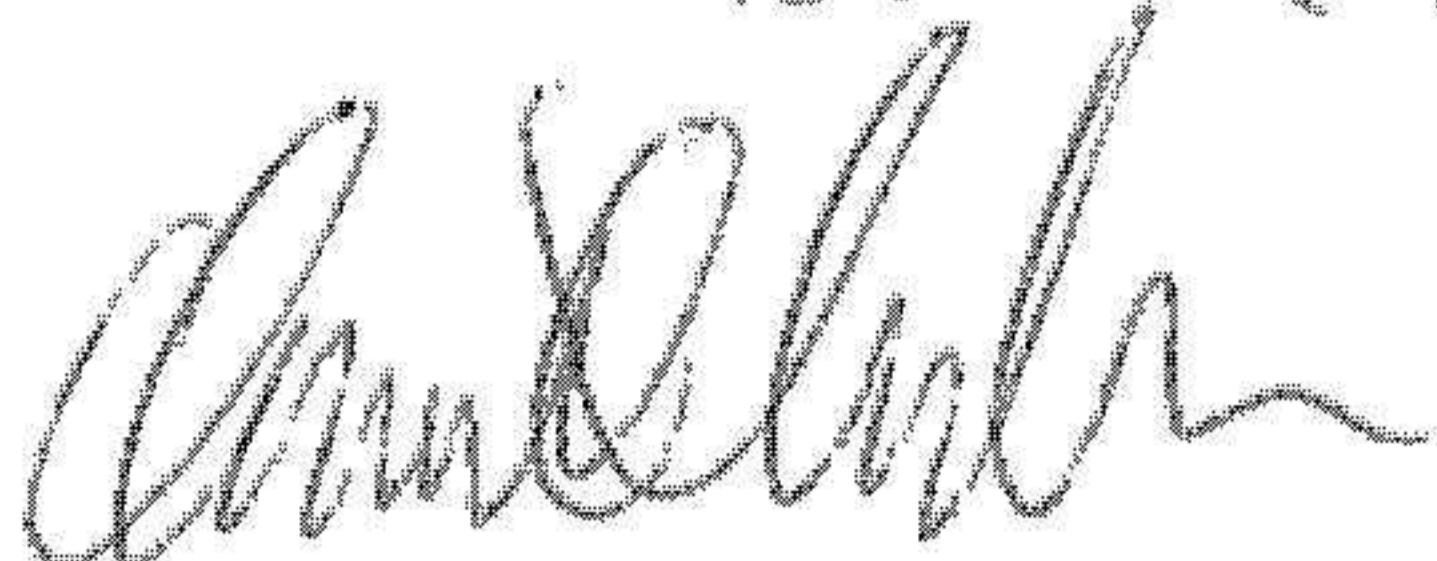
Fanar Issa



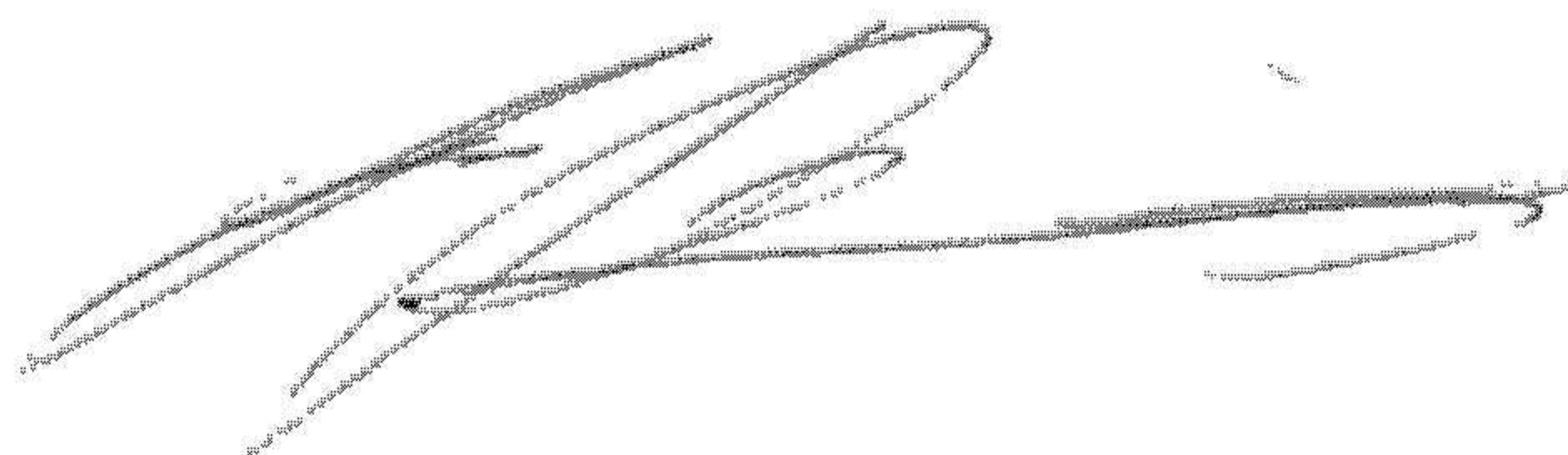
Bertil Mattsson



Jonas Brindmark



Camilla Westman



Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 67e5122131ea2d4e4e7d36fe

Finalized at: 2025-04-11 08:45:28 CEST

Title: Årsredovisning Gavlefastigheter Gävle kommun AB 2024-01-01-2024-12-31.pdf

Digest: e4IYKv0u8ow6NsgzRUX+2qiYt1vPZko4pvJil8Eghj8=-2

Initiated by: Österberg, Marie (marie.osterberg@gavlefastigheter.se) via Gavlefastigheter AB 556009-9581

Envelope message:

Signeras snarast.

Signees:

- Camilla Helena Edelbrink signed at 2025-04-11 08:45:27 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Olov Emanuel Hort signed at 2025-03-27 14:06:27 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Lars Gunnar Peter Engstrand signed at 2025-03-28 08:46:51 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Fanar Issa signed at 2025-03-27 14:22:07 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Sofi Milde signed at 2025-03-27 18:12:34 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Michael Agerbring signed at 2025-03-27 13:36:50 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Jonas Brindmark signed at 2025-03-27 15:38:05 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Camilla Marie Elisabeth Westman signed at 2025-03-27 14:45:29 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Lena Säfström signed at 2025-03-27 19:40:12 CET with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gavlefastigheter Gävle kommun AB för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 15-22.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gavlefastigheter Gävle kommun ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 15-22.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gavlefastigheter Gävle kommun AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 15-22. Den andra informationen består av hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet

som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

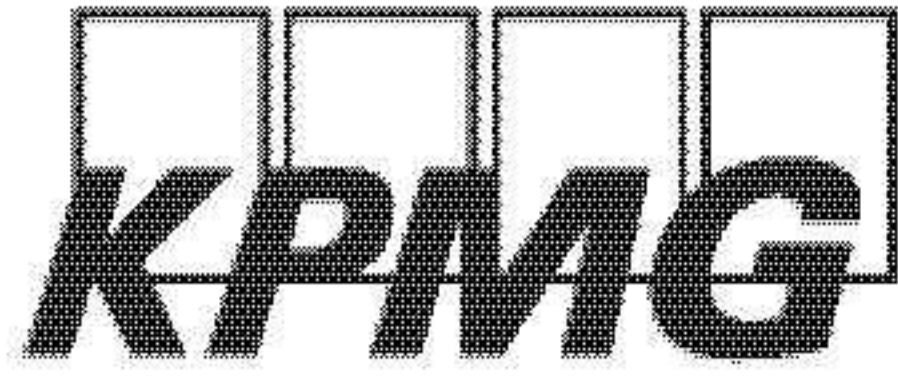
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15-22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

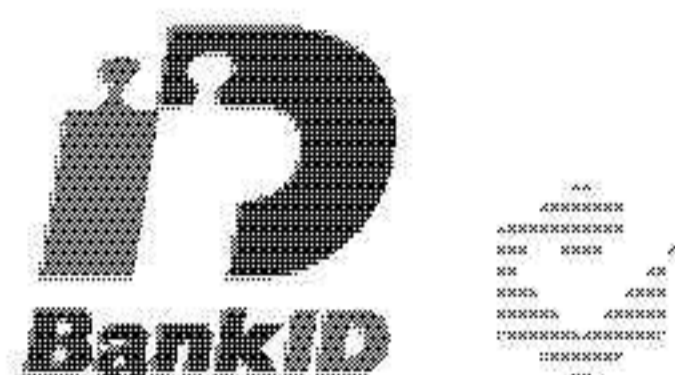
Camilla Helena Edelbrink

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-11 06:42:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.