20240624083597

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Gavlefastigheter Gävle kommun AB

556009-9581

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gavlefastigheter Gävle kommun AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle 2024 - 06 - 19

Per-Arne Vahlund

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Gavlefastigheter Gävle kommun AB

556009-9581

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	24
Balansräkning koncern	25
Kassaflödesanalys koncern	28
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	33
Noter	34
Underskrifter	61

Signed document (1/1Dwr)

Styrelsen och verkställande direktören för Gavlefastigheter Gävle kommun AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

I koncernen ingår moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB samt de två helägda dotterbolagen Gavlia AB samt Gavle Drift & Service AB. Koncernen går under samlingsnamnet Gavlia-koncernen.

Under 2024 kommer Gavlia AB och Gavle Drift & Service AB fusioneras in i Gavlefastigheter Gävle kommun AB.

Verksamhet

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

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

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s totala intäkter uppgår till 806,8 Mkr (677,0 Mkr) varav hyresintäkterna motsvarar 759,9 Mkr (637,9 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 66,4 Mkr (46,5 Mkr).

Gavlefastigheter Gävle kommun AB äger fastigheter om 533 425,22 kvadratmeter. Utöver detta förvaltar Gavlefastigheter 53 392,09 kvadratmeter på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 51 514,85 kvm. Gavlefastigheter Gävle kommun AB har i form av anläggningstillgångar ett redovisat värde på 4 867,2 Mkr per den 31december (4 384,9 Mkr).

Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s fastighetsbestånd består i huvudsak av förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, kultur- och fritidsanläggningar samt kontorsfastigheter inom Gävle kommun. Under 2023 har antalet kvadratmeter att förvalta ökat med 23 144,26 kvm på eget ägda fastigheter.

Signed document (1/1Dwr)

Gavlefastigheters största segment av fastigheter är inom utbildningssektorn och fördelningen på bruksarea är förskolor (totalt 63 883 kvm), grund- och gymnasieskolor (totalt 253 911 kvm). Antalet förskolor är 79 stycken fördelat på 72 eget ägda och 7 inhyrda. Vidare äger Gavlefastigheter 33 grundskolor och hyr in sex stycken. Antalet gymnasieskolor är tre stycken samt en inhyrd.

Gavlefastigheter Gävle kommun AB ska leverera trygga och trivsamma miljöer för studier, arbete, fritid och samhällsservice. Bolagets fokusområden är fastighetsförvaltning, digitalisering och hållbarhet.

Gavlefastigheter ska tillhandahålla den höga kvalitén som hyresgästerna förväntar sig. Det gäller såväl bolagets fastighetsbestånd och serviceutbud som kundrelationer och interna samarbetsformer. För att främja kvalitet värnar bolaget om långsiktiga perspektiv. Gavlefastigheter skall verka för att överträffa förväntningarna genom hållbara lösningar i hela verksamheten. Bolaget ska ha en effektiv förvaltning med optimerade driftkostnader och ett kontinuerligt underhåll av fastighetsbeståndet som säkerställer att fastigheternas värde bevaras och utvecklas över tid. Bolaget ska spela en aktiv roll i stadsutvecklingen och stödja de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter - nu och i framtiden.

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 Gävle kommun AB med genomförande 2024. Beslut fattades i respektive bolagsstyrelse tidigare 2023. Till följd av beslutet har Gavlia AB under december sålt sina aktier i Gavle Drift & Service AB till Gavlefastigheter Gävle kommun AB till det bokförda värdet. Huvudmålet med fusionen är att det nya Gavlefastigheter Gävle kommun AB ska bli ett än mer professionellt fastighetsbolag för att tillgodose Gävle kommun och dess verksamheter med attraktiva lokaler till hållbara konkurrenskraftiga hyror över tid.

Gavlefastigheter skapar en effektiv fastighetsförvaltning genom strukturerad och kvalitetssäkrad fastighetsinformation som är i ständig utveckling. Detta för att möjliggöra en hög effektivitet i drift samt förvaltningsskedet så att rätt beslut kan tas i rätt tid kopplat till fastighetsbeståndet. Digitalisering och automation möjliggör detta och under verksamhetsåret har bolaget fortsatt implementeringen av ett nytt fastighetssystem för mer digitala processer och arbetssätt. Genom det har effektiviteten ökat och förutsättningarna för en mer kostnadseffektiv förvaltning har skapats. För verksamhetsåret planerades att felanmälan och Mina sidor skulle implementeras. Implementeringen har till viss del realiserats och arbetet kommer att fortsätta under år 2024. Det har inneburit att bolaget under verksamhetsåret har kunnat arbeta mer med strategisk förvaltning av fastighetsbeståndet, vilket har gett utrymme för ett ökat kundfokus. 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 verksamhetsåret har bolaget arbetat med en förstudie kopplat till fastighetsautomation. Förstudien resulterade i ett pilotprojekt som startades upp i slutet av 2023, där fokus är styrning av ett antal utvalda fastigheter med hjälp av Artificiell Intelligens (AI).

Gavlefastigheter arbetar aktivt med hållbarhetsarbete inom alla tre dimensionerna av hållbarhet. Bolaget har pekat ut riktning för arbetet i sin affärsplan, genom interna mål och genom att arbeta efter kommunens beslutade program. Inom miljömässig hållbarhet har bolaget bland annat under 2023 arbetat för att minska sina utsläpp från transporter, energieffektivisera bolagets fastighetsbestånd, utökad installerad effekt solceller på sina fastigheter och arbetat för att byggandet ska ske hållbart genom att uppföra nyproduktion enligt Miljöbyggnad. Under 2023 färdigställdes också Skräddargården som är Gavlefastigheters första projekt där gränsvärde för klimatpåverkan har satts under byggnationen. Bolagets arbete för att minska klimatpåverkan sker i samverkan med alla delar av fastighetens livscykel - från nyproduktion till drift och förvaltning.

Signed document (1/1Dwr)

Bygg- och fastighetssektorn står för nära 40% av energianvändningen i Sverige och 20% av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Fastighetsdrift är en energikrävande verksamhet och energi, material, avfall och transporter är fastighetsbranschens mest betydande miljöaspekter. Senaste årens utveckling på elmarknaden har skapat nya utmaningar för hela sektorn. Gavlefastigheter har arbetat länge och framgångsrikt med att effektivisera energianvändningen och optimera driften av fastigheterna. Bolaget arbetar kontinuerligt med driftoptimering och med att införa smartare styrning av befintliga system. 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 2023 uppnåddes en minskning med 26,5 % jämfört med 2009 vilket innebär att målet nåtts. Energi är alltid i fokus vid om- och nybyggnationer

Under 2023 har Gavlefastigheter skrivit på Gävle klimatavtal och därmed ställts sig bakom målet om att Gävle ska vara klimatneutralt 2030. Gävle klimatavtal är ett lokalt klimatavtal med tillhörande omställningsarena där företag, offentliga verksamheter, högskola och föreningar samverkar och utmanar varandra för att skapa ett klimatneutralt och konkurrenskraftigt Gävle. Respektive aktör som undertecknat avtalet antar egna handlingsplaner för att minimera sin klimatpåverkan. Det lokala klimatavtalet förnyas var tredje år.

Gavlefastigheter har under 2023 fått beviljat grönt lån för åtta tidigare genomförda investeringsprojekt bland annat Almgårdens förskola och nya byggnader på Nynäs, Stigslund och Strömsbro skola. Projekten som beviljats gröna lån är energieffektivare än lagkrav, har tagit hänsyn till klimatrisker och går i linje med kommunens miljöstrategiska program genom att byggas enligt Miljöbyggnad Silver.
Gavlefastigheter har också under 2023 fått sitt första lån för social hållbarhet beviljat för upprustning av Andersbergs idrottshall. Upprustningen av idrottshallen är en del i kommunens stadsdelslyft avseende Andersberg. För bolaget är det viktigt att tillvarata möjligheterna till upplåning i finansieringsformer för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

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.

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.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och medarbetarundersökningen är ett viktigt instrument för att uppnå vår målsättning. Även om årets resultat inte nådde fjolårets rekordnivå, så är vi tillfredsställda med vårt utfall på Hållbart medarbetarengagemang (HME) som uppgick till 84 %, vilket är högre än snittet för Kolada. I HME ingår motivation, ledarskap och styrning. Bolaget har ökat i flera dimensioner, exempelvis när det gäller arbetsklimat och nytta för dem vi finns till för.

För att följa upp kundnöjdheten och identifiera förbättringsområden genomför bolaget varje år en kundundersökning (Nöjd Kund Index). Årets undersökning visar en förbättring gällande serviceindex

Signed document (1/1Dwr)

som uppgår till 85,5 % (79,9 %) och produktindex 72,3 % (72,6 %). I undersökningen får hyresgästerna besvara frågor om hur de upplever bland annat bemötande, kvalitet och information från bolaget. Årets undersökning visar att 91 % av våra hyresgäster känner sig väl bemötta och sedda. Undersökningen visar hög nivå av kundnöjdhet och bekräftar bolagets förmåga att leva upp till hyresgästernas förväntningar då över 90 % av de tillfrågade uppger att de trivs bra i lokalerna.

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 fler platser i skolor och förskolor genom utbyggnad av befintliga fastigheter såväl som nyproduktion. Oroligheterna i omvärlden och ökade kostnader i alla led har gjort det mer utmanande att starta och driva projekt. 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 som uppgående till 712,8 Mkr (617,8 Mkr).

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

Nybyggnationen av ett nytt kultur- och bildningscentrum som sedermera erhållit namnet Agnes kulturhus efter författaren Agnes von Krusenstjerna. År 2021 vann detaljplanen laga kraft, rivningslov och bygglov erhölls 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 har huset tagit form. En regnig sommar och en tidig vinter med mycket snö gjorde vädret till en utmaning under byggperioden. Året kunde ändå avslutas med att tak och fasad var tätt och värmen kunde slås på. Kulturhuset byggs på platsen för gamla stadsbiblioteket i centrala Gävle, beläget nära gamla Gefle och Gavleån. Huset kommer att innehålla kafé, Bio 7:an, konsthall, turistcenter, bokningsbara grupprum för studier, möten och skapande, hörsal, konsumentrådgivning och digitalt centrum. Huset förväntas vara färdigställt under senhösten 2024.

Ett annat stort pågående projekt är 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, café, personalutrymmen, kemi-, fysik- och biologisalar.

Naturvetarhusets yta uppgår till 4 481 kvadratmeter och skolrestaurangen uppgår till 2 275 kvadratmeter. I skolresturangen 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 är påbörjat och kommer att fortgå under 2024 och 2025.

Signed document (1/1Dwr)

Under verksamhetsåret har ett stort omfattande projekt avslutats, Hemlingborg. Gävle kommun har tillsammans med sju olika byggaktörer planerat och byggt en helt ny stadsdel i Södra Hemlingby, nära både köpcentret samt naturreservatet och bara 2,5 kilometer från city. Här erbjuds olika former av boende lägenheter, radhus, parhus och villor. Kommunal service som förskola, skola, gruppboende och äldreboende finns i området i form av ett multifunktionshus vid namn Hemlingborg där barn och äldre kan mötas. 2018 startade Gavlefastigheter Gävle kommun AB planeringen av projektet Hemlingborg och första spadtaget för byggprojektet togs hösten 2020. Projektet omfattar flera nybyggnationer som förskola, skola F-6, vård och omsorgsboende samt idrottshall. Husets yta uppgår till 17 294 kvadratmeter och har plats till 120 förskolebarn, 570 elever F-6 och 80 lägenheter i vård- och omsorgsboendet. Idrottshallens fullstora spelplan på 40×20 meter är utrustad för gymnastik, innebandy, handboll, basket, badminton, volleyboll och futsal. En läktare för publik löper längs ena långsidan och det finns också servering. Hemlingborg i Södra Hemlingby är, ett för Sverige, unikt hus där flera generationer kan möta varandra över generationsgränserna. Samordningen av flera verksamheter bidrar också till mer hållbar användning av husets resurser. Hemlingborg är byggt främst med massiva träelement, vilket minskar byggnadens koldioxidutsläpp med hundratals ton jämfört med exempelvis betong. Fasaden består till största delen av murtegel som är underhållsfritt och därmed ger ekonomiska och miljömässiga fördelar över tid. Hemlingborg är utvecklat för att inspirera och uppmuntra till aktivt resande genom att gå, cykla och åka kollektivt. Nya säkra gång- och cykelvägar har därför varit med från start i planeringen. Utemiljöerna är anpassade så att seniorerna inom vård- och omsorgsboendet kan nyttja dem tillsammans med förskole- och skolverksamheten.

Under året har Gavlefastigheter i Gävle kommun AB genomfört en försäljning. Genom fastighetsreglering sålde bolaget mark som klassas som allmän platsmark vid Varva 4:23, Varva skola till Gävle kommun. Ett förvärv genom ett exploateringsavtal har genomförts och det avser mark vid fastigheten Andersberg 35;1, Björngården.

Klimatförändringar är en risk och ett hot mot fastighetsföretagandets långsiktighet. Som fastighetsägare är det viktigt att ta ansvar och säkerställa att fastigheterna är underhållna samt att arbeta förebyggande genom att vara välinformerade om riskerna av ett förändrat klimat. Genom kunskap och erfarenheter från skyfallet i augusti 2021 fortsätter bolaget utveckla åtgärder vid såväl nybyggnationer som för det befintliga fastighetsbeståndet genom att klimatanpassa och säkra våra fastigheter. Arbetet med krisberedskap har intensifierats ytterligare under året till följd av oroligheter i omvärlden. Kontinuitetsplaner för kritiska processer har implementerats och utrustning för hantering av extremväderhändelser och kriskommunikation har införskaffats. Utifrån att Gävle numera ligger i planeringszonen kring Forsmarks kärnkraftverk, har ett arbete startats upp under året tillsammans med övriga kommundelar. Detta för att komplettera bolagets beredskap och kunskap vid eventuell kärnteknisk olycka med dess konsekvenser. Arbetet leds av Länsstyrelsen i Gävleborg.

Under verksamhetsåret har flera omvärldsfaktorer påverkat Gavlefastigheter. Kriget i Ukraina med stort mänskligt lidande för det ukrainska folket, den globala ekonomiska osäkerheten, lågkonjunkturen i Sverige med dess höga inflation, ränteutveckling samt energipriser är faktorer som påverkat de flesta. Bolagets målsättning har varit att hålla verksamheter och projekt i gång med så få störningar som möjligt. Fastighetsförvaltningen och övriga verksamhetsgrenar har i stort fungerat väl och har inte påverkats av några omfattande störningar i vare sig logistikflöden eller ökade priser som inneburit att leverans, service mot kund eller måluppfyllelsen avseende resultatkravet i ägardirektivet inte uppnåtts. Den planerade investeringsverksamheten i vissa projekt har mött utmaningar såsom leveransförseningar och prisförändringar. Detta till följd av tillgång och efterfrågan på komponenter samt yrkanden om ökade ersättningar för utförda tjänster i pågående eller avslutade investeringsprojekt. Dessa utmaningar har hanterats väl och därmed har huvuddelen av projekten kunnat överlämnas i förväntad tid till verksamheterna utan några omfattande fördyringar.

Signed document (1/1Dwr)

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. Efter genomförande av den planerade fusionen kommer bolaget att bli ett renodlat fastighetsbolag med förenklade och mer effektiva processer för ökad kundnytta till Gävle kommuns verksamheter.

Under de senaste åren har bolaget varit i en expansiv fas till följd av att Gävle växer och förändras, vilket kräver fler förskolor, grundskolor, gymnasieplatser och fler fritidsanläggningar.
Under de närmaste åren kommer bolagets verksamhet att till viss del växa organiskt. Flera intressanta och betydelsefulla projekt planeras eller kommer att färdigställas såsom Agnes kulturhus, Vasaskolan gymnasium, Klintbergsgården, Andersbergsgården, Fridhemsskolan och Andersbergsskolan allmän rust. Efter ett antal år med hög aktivitet på projektsidan kan det planerade investeringsbehovet komma att förändras under de närmaste åren till följd av lågkonjunkturen.

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

Digitalisering och IT är en hållbarhetsfråga och för att nå bolagets höga målsättning avseende hållbarhet så är en av förutsättningarna att digitaliseringen utnyttjas 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 accelerera digitaliseringen och automatisera verksamheten, skapa verksamhetsmässiga synergieffekter och därigenom optimera bolaget. Att fortsätta utvecklingen av en effektiv organisation med rätt kompetens där koncernen följer IT-utvecklingen är av stor betydelse för Gavlia-koncernen.

Byggnaderna står för en betydande del av utsläppen i samhället, både från befintlig bebyggelse och från byggprocessen vid nyproduktion. Fastighetsdrift och byggnationer är energikrävande verksamheter som förbrukar stora resurser. Ett förändrat klimat medför nya risker för fastighetsbeståndet och bolaget skall därför fortsätta arbeta med aktiviteter som motverkar riskerna utifrån ett miljöperspektiv.
Gavlefastigheter skall verka för långsiktiga investeringar och satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav. Detta görs genom optimering av driften i fastigheterna, bibehålla 100% förnybar energi, minska avfall, vidare satsning på återbruk samt genom fortsatt strategiskt arbete för att minska energianvändningen. Bolaget kommer fortsatt driva på klimatomställningen i samverkan med kunder och leverantörer för att nå målen. Parallellt med klimatarbetet arbetar bolaget målmedvetet för ökad social hållbarhet och för att motverka arbetslivskriminalitet och korruption i leverantörsleden.

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

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

Signed document (1/1Dwr)

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

Strategiska ambitioner
Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolags styrmodell utgår ifrån Gävle kommuns fem övergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt samt de som beslutas av bolagets styrelse. Dessa mål är kopplande till mätbara indikatorer som tillsammans med planerade aktiviteter följs upp tertialvis. Gavlia-koncernens strategiska ambitioner är följande:

Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med kommunens sektorer utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.
Leverans bland annat genom antal tjänster i tjänsteportföljen.
Utfall 2023: 16 st
Mål 2023: 16 st
Mål 2024: 16 st

Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse.
Nöjd Kund Index (NKI) Total.
Utfall 2023: 85,5
Mål 2023: 82
Mål 2024: 82

Bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende koncernens ramavtal och upphandling i enlighet med Gävle kommuns inköpspolicy.
Leverans genom bland annat antal leverantör/kundträffar.
Utfall 2023: 59 st
Mål 2022: 12 st
Mål 2024: 12 st

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 2023: 32 st
Mål 2023: 30 st
Mål 2024: 30 st

Signed document (1/1Dwr)

Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla sabbet med nolltolerans.
Leverans bland annat genom Skadegörelsekostnad/kvm.
Utfall 2023: 5,88 kr/kvm
Mål 2023: 3,20 kr/kvm
Mål 2024: 3,20 kr/kvm

En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.
Leverans bland annat genom resultat i medarbetarundersökning (MAU/HME).
Utfall 2023: 80 (Koncern)
Mål 2023: 79 (Koncern)
Mål 2024: 79 (Koncern)

Verka för att våra fastigheter och byggnader klarar framtidens klimat- och miljökrav.
Leverans bland annat genom ökad installerad soleffekt.
Utfall 2023: 1031 kWp
Mål 2023: 900 kWp
Mål 2024: 1050 kWp

Driftnetto (eget ägda).
Utfall 2023 742 kr/kvm
Mål 2023: 724 kr/kvm
Mål 2024: 790 kr/kvm

Planera och utveckla allaktivitetsplatser inom bolagets fastighetsbestånd och som är hållbara ur ett socialt och ekologiskt perspektiv.
Leverans bland annat genom Nöjd Kund Index.
Utfall 2023: 85,5
Mål 2023: 82
Mål 2024: 82

Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan.
Leverans bland annat genom minskad elkonsumtion/kvm.
Utfall 2023: 48,3 kWh/kvm
Mål 2023: 49,2 kWh/kvm
Mål 2024: 48,6 kWh/kvm

Minskad vattenförbrukning.
Utfall 2023: 353 l/kvm
Mål 2023: 314 l/kvm
Mål 2024: 302 l/kvm

Fossilfri fordonsflotta
Andel fossilfria fordon/totalt antal fordon.
Utfall 2023: 100%
Mål 2023: 100%
Mål 2024: 100%

Signed document (1/1Dwr)

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

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

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

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

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

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

Finansiella risker
Gavlefastigheter Gävle kommun AB är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna och påverka lönsamheten negativt. Dessa risker hanteras i enlighet med den finansiella policyn som beslutats av kommunfullmäktige och har även antagits av bolagets styrelse.

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

Signed document (1/1Dwr)

prövas den oftare om så behövs.

Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer
Revision av Gavlefastigheter Gävle kommun AB sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Camilla Edelbrink. Under år 2023 genomfördes i huvudsak två granskningar. Den första skedde i slutet av januari gällande 2022 års bokslut. Den andra granskningen genomfördes under oktober 2023 med fokus på bolagets rutiner och processer. En lekmannarevision har även genomförts under november 2023.

Känslighetsanalys
Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s vakansgrad uppgår till 2,40 % inom segmentet kommunala fastigheter vilket motsvarar 12 038,49 kvm.

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

Vakansgrad	+/- 7,2 Mkr
Räntor (Avser procentenhet)	+/- 34,7 Mkr
Driftskostnader	+/- 4,4 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 Gavlia-koncernens kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har tre interna revisioner genomförts och resultatet presenteras årligen på ledningens genomgång i koncernledningen.

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

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

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

Styrelsens arbete
Styrelsen 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

Signed document (1/1Dwr)

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 2023 har varit 9 inklusive konstituerande möte. Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

Icke-finansiella upplysningar

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

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

Koncernen omfattas av Gävle kommuns medarbetar- och arbetsmiljöpolicy med tillhörande riktlinjer och arbetar med utgångspunkt i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Aktiva åtgärder för likabehandling som bygger på Gävle kommuns riktlinje inom området har implementerats under året.
Sjukfrånvaron har under 2023 har varit lägre än föregående år och befinner sig på fortsatt låga nivåer.
Samverkan med de fackliga parterna har genomförts i enlighet med framtaget årshjul och i ett gott samarbete.

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

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

Gavlefastigheter Gävle kommun AB genomför årligen en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) där våra hyresgäster får besvara frågor om hur de upplever bemötande, kvalitet och information från bolaget.

Signed document (1/1Dwr)

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 Gävle kommun AB upphandlas. Det gäller till exempel konsulttjänster, byggentreprenader samt driftentreprenader. 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 byggentreprenader skall ske.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag
Gavlia-koncernens resultat efter finansiella poster med hänsyn taget till bedömningen av hyreskontrakt som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasinggivare uppgår till 100,1 Mkr (94,1 Mkr). De totala intäkterna för Gavlia-koncernen uppgår därmed efter justeringar till 627,8 Mkr (557,1 Mkr).

Gavlia-koncernens resultat från den löpande verksamheten innan omklassificeringen till finansiella tillgångar efter finansiella poster uppgår till 70,9 Mnkr (49,0 Mnkr) och överstiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektivet. Hyresintäkterna uppgår till 91 procent av de totala intäkterna på 834,3 Mkr (708,8 Mkr).

Moderbolaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB visar ett resultat efter finansiella poster på 66,4 Mkr (46,5 Mkr) och överträffar resultatkravet i ägardirektivet. I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar till ett belopp av 3,7 Mkr (0,5 Mkr). Moderbolagets totala intäkter uppgår till 806,8 Mkr (677,0 Mkr). I intäkterna ingår statlig ersättning avseende elstödet med 8,9 Mkr.

Moderbolagets rörelsekostnader uppgår till 671,8 Mkr (595,9 Mkr), varav av- och nedskrivningarna av anläggningstillgångar uppgår till 221,6 Mkr (162,4 Mkr). I beloppet ingår nedskrivning av fastigheten Fridhem 16:1 till ett belopp av 10,0 Mkr. De externa kostnaderna uppgår till 384,8 Mkr (356,2 Mkr). Utrangeringskostnader av anläggningstillgångar ingår i övriga rörelsekostnader och uppgår till ett belopp av 8,0 Mkr (28,0 Mkr).

Moderbolaget har årligen ett upplåningsbehov till följd av de höga investeringsnivåerna, självfinansieringsgraden och resultatkravet i ägardirektivet. De finansiella kostnaderna för året har ökat och uppgår till 67,5 Mkr (34,6 Mkr) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,66 procent (1,2 procent) lånevolymen har ökat från 2 961 Mkr till 3 472 Mkr.

För Gavle Drift & Service AB har verksamhetsåret 2023 överträffat förväntan. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 4,0 Mkr (2,5 Mkr). I resultatet ingår vinst vid försäljning av anläggningstillgångar 0,8 Mkr (1,5 Mkr). Rörelsens intäkter uppgår till 164,5 Mkr (167,3 Mkr) Mkr).

Bolagets rörelsekostnader uppgår till 160,7 Mkr (164,6 Mkr) varav entreprenadkostnader och köpta tjänster är i nivå med föregående år och uppgår till 83,1 Mkr (83,5 Mkr). Avskrivningar uppgår till 11,9 Mkr (12,2 Mkr) och avser i huvudsak finansiell leasing av fordon.

Gavlia-koncernens materiella anläggningstillgångar redovisar ett värde vid utgången av år 2023 på 2 092,8 Mkr (2 312,7 Mkr) med hänsyn taget till bedömning av vilka hyreskontrakt som utgör finansiella leasingavtal där bolaget i koncernredovisningen är leasinggivare. Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s materiella anläggningstillgångar uppgår till vid utgången av år 2023 till 4 867,2 Mkr (4 384,9 Mkr) och Gavle Drift och Service AB:s uppgår till 36,8 Mkr (43,6 Mkr).

Signed document (1/1Dwr)

Gavlia-koncernen har under året genomfört investeringar som uppgår till 721,2 Mkr (631,2 Mkr). Gavlefastigheter i Gävle kommun AB:s investeringar uppgår till 712,8 Mkr (617,8 Mkr) varav 711,3 Mkr (608,2 Mkr) återfinns inom affärsområdet kommunala fastigheter och 1,5 Mkr (9,4 Mkr) inom affärsområdet övriga fastigheter. Gavle Drift och Service AB:s genomförda investeringar under året uppgår till 8,4 Mkr (13,4 Mkr).

Bland de större projekten i produktion inom Gavlefastigheter i Gävle kommun AB kan nämnas, ny- och ombyggnation av Vasaskolans gymnasium, Agnes nytt kultur- och bildningscentrum, Andersbergsskolan allmän rust, Varva Skola Daggmasken ombyggnad till förskola, ny förskola Klintbergsgården samt sopsugen vid Godisfabriken.

Under verksamhetsåret har en hel del investeringsprojekt avslutats och överlämnats till förvaltning nämnas kan Hemlingborg, ny förskola, skola inklusive idrottshall och omvårdnadsboende, förvaltningshuset tekniska upprustning och anpassning för framtida verksamhet, Etapp II, Testebovallen nya omklädningsrum samt Skräddargården ny förskola, delar av Vasaskolans allmänna upprustning såsom matsal samt naturcentrum.

Hållbarhetsredovisning

Affärsmodell
Gavlia-koncernen arbetar för Gävles bästa och för att bidra till en hållbar stad. Genom att samordna bolagen i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samordna resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden. Gavlia-koncernen är varje dag med och utvecklar såväl dagen som morgondagens upplevelse av staden. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen och omfattar den sociala och miljömässiga hållbarheten.

Miljö och klimat
Gavlia-koncernen bedriver ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete som bygger på ISO-standarderna 9001 och 14001. Gavlia-koncernens miljöarbete utgår från bolagskoncernens affärsplan och kommunens Miljöstrategiska program 2.0. Gavlia-koncernens miljöarbete är till stor del inriktat på minskad klimatpåverkan och arbetet fokuserar på områdena energi, transporter, material och avfall. Det är inom dessa områden bolagskoncernen har de betydande miljöaspekterna.

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

Minska energianvändningen
Byggnader står för ca 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Gavlia-koncernen har länge arbetat med energieffektivisering och energioptimering. En ny energiplan har publicerats för bolagskoncernen som 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 2023 har energianvändningen minskat med cirka 26,5 procent (räknat i kWh/m2 BRA) vilket innebär att Gavlia-koncernen klarar målet för 2023. 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 2023 har vattenanvändningen minskat med 9 procent, vilket är över målet för 2023.

Signed document (1/1Dwr)

Under år 2023 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. Gavlefastigheter har också ställt höga krav på energianvändning vid både ombyggnation och nybyggnation. Gavlefastigheter har också startat upp ett forum för samverkan med verksamheterna i bolagets lokaler för ett främja energieffektivisering och energieffektivt beteende.

Förnybar energiproduktion
I Gavlefastigheters fastigheter används bara förnybar energi. Bolaget har avtal på att all el och fjärrvärme som köps in är förnybar. Gavlefastigheter producerar också egen förnybar el genom solceller på fastigheters tak och bidrar därmed till mål om att 10 % av kommunens elanvändning ska produceras från solceller år 2035. Den totala installerade toppeffekten i utgången av 2023 var 1031 kWp, vilket innebär att bolaget klarar det interna målet för 2023. Under året installerades solcellsanläggningar på Hemlingborg, Husaren och Vasaskolan med en toppeffekt på 251, 45 respektive 39 kWp.

Miljöbyggnad Silver
Gavlefastigheter uppför nya byggnader enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad nivå Silver. Certifieringen innebär höga krav på energieffektivitet, inomhusklimat och på omsorgsfulla val gällande byggnadsmaterial och arbetsmetoder. Certifieringen innefattar en tredjepartsgranskning som ger ett bevis på att 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 nio certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad Silver som verifierats. Ett flertal projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och totalt har bolaget 18 Miljöbyggnader. Fyra har tagits i drift under 2023 och det är Skräddargårdens förskola, Hemlingborg (förskola, skola, idrottshall och vårdboende) samt Vasaskolans matsal och naturvetarcentrum. Under året har bolaget också påbörjat implementeringen av Miljöbyggnad 4.0. En ny version som kommer att börja gälla under 2024. Nya indikatorer att beakta är bland annat att hantera klimatrisker, främja ekosystemtjänster, avfallshantering under byggtiden, att främja cirkulära materialflöde samt att byggnaden byggs för flexibilitet och demonterbarhet.

Minska mängden avfall
Gavlia-koncernen har genom Möbelpoolen en viktig roll i att minska mängden avfall från möbler och inredning i Gävle kommunkoncern genom ökad återanvändning och återbruk. Möbelpoolens arbete har från starten i maj 2020 till december 2023 resulterat i att kommunen har sparat cirka 22,9 Mkr och minskat utsläppen med cirka 479 ton koldioxidekvivalenter (CO2e). Mer information om Möbelpoolen finns i avsnittet Social hållbarhet.

Byggnation och klimatpåverkan
Stomme och grund är de största utsläppskällorna vid nybyggnation. Under år 2023 har Gavlefastigheter färdigställt bygget av Hemlingborg vars stomme till största del är i trä. I projektet har det gjorts beräkningar som visar att detta har minskat utsläppen från byggnationen med cirka 300 ton koldioxidekvivalenter jämfört med om det byggts med konventionell stomme i betong och stål. Under 2023 färdigställdes också Vasaskolans nya matsal och naturvetarcentrum, vilka precis som Hemlingborg är uppförda med korslimmat trä som stomme.

Under åren 2022 och 2023 utförde Gavlefastigheter en pilot för minskad klimatpåverkan i byggprojektet Skräddargården som ett steg i arbetet mot målet om klimatneutralitet 2035. Bolaget använder ett eget gränsvärde i max 220 kg CO2e/m2 som omfattar projektets klimatpåverkan i byggskedet. Bolagets första klimatdeklaration har också lämnats in till Boverket under året.

Signed document (1/1Dwr)

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

Under 2023 har Gavle Drift och Service AB fortsatt att driva arbetet med Hojja som syftar till att uppmuntra och möjliggöra andra färdmedel än bil, såsom cykel. Nytt för 2023 är att den första elsparkcykeln har köpts in till en av koncernens verksamheter.

Förnybara drivmedel
Gavlia-koncernen har som mål att 100% av koncernens fordon ska kunna drivas med förnybara drivmedel samt att drivmedelsförbrukning ska vara 100% fossilfri 2025. Under 2023 kunde 100% av fordonen tankas fossilfritt och alla tyngre arbetsmaskiner har körts på HVO100. När det gäller småmaskiner så har fokus under 2023 varit att minska småmaskinsparken och under året har antalet maskiner halverats då antalet minskat från 60 till 30. Antalet gräsklippare har också minskat från 8 till 1 och den som nu finns kvar tankas med HVO100.

Klimatanpassning
Under 2023 har Gavlefastigheter fortsatt deltagit i ett forskningsprojekt vid Linköpings Universitet gällande klimatanpassning i befintlig bebyggelse. Bolaget har deltagit vid projektträffar och bidragit med erfarenheter utifrån det skyfall som inträffade i Gävle 2021 och efterarbete kopplat till detta.

Under 2023 har bolaget gjort sin första klimatrisk- och sårbarhetsanalys för ett kommande projekt enligt krav i nya manualen för Miljöbyggnad. Klimatrisker kopplade till fastigheten identifierades och åtgärder för att minska risker och konsekvenser togs fram och togs i beaktande i projektering av den nya byggnaden. Under 2023 genomfördes också internt kompetensutvecklingstillfälle där klimatanpassning stod i fokus. Under hösten har bolaget haft två Tekniksprångare som haft en större uppgift där fastighetsbeståndet setts över utifrån klimatriskerna skyfall, översvämning och värmestress. Mer information om Tekniksprångarna finns under avsnittet social hållbarhet.

Social hållbarhet
Gavlia-koncernen bedriver ett systematiskt arbete med social hållbarhet både som en del av bolagets HR-strategi och i samarbetet med bolagets kunder. Koncernens sociala hållbarhetsarbete utgår från bolagskoncernens affärsplan.

Gavlia-koncernen har under 2023 påbörjat ett arbete med att tydliggöra vad begreppet social hållbarhet betyder för Gavlia-koncernen. Detta har skett genom pågående forskning och workshops med verksamheten. Inom Gavlia-koncernen pågår även ett arbete med att identifiera möjligheter, utmaningar och verktyg för att främja socialt hållbar utveckling.

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

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

Signed document (1/1Dwr)

3.2 Friskvårdsbidrag och förmånscyklar
Under 2023 nyttjade 80,12 % av medarbetarna på Gavlefastigheter och 81,20 % av medarbetarna på Gavle Drift & Service AB 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 erbjuds medarbetarna inom Gavlia-koncernen förmånscykel mot bruttolöneavdrag. Flera medarbetare har tecknat avtal och ett antal av dem cyklar till och från arbetet året om.

3.3 Värdegrund och respekt för mänskliga rättigheter
Gavlia-koncernen 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. Båda bolagen inom Gavlia-koncernen är hbtqi-certifierade.

Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemang. Under 2023 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 varit under utveckling. Värdgrundgruppen har under 2023 arbetet utifrån temat mångfald och har genom studiebesök och event kompetensutvecklat och synliggjort utmaningar och möjligheter som finns inom koncernen och i samhället. Bland annat har en värdegrundsgala arrangerats för koncernens alla medarbetare med temat mångfald.

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

Nolla Sabbet
Gavlefastigheter arbetar förebyggande tillsammans med de kommunala skolorna för att minska skadegörelse på våra fastigheter. Målsättningen är att skolorna ska upplevas som trygga och snygga samt att sänka skadegörelsekostnaden för varje år genom långsiktiga och hållbara lösningar.
Samverkan mellan Nolla Sabbet och skolorna, likväl som andra kommunala/externa aktörer är en stor del av det förebyggande arbetet. Ett exempel på sådana aktörer är andra fastighetsbolag, polis, räddningstjänst, socialtjänst samt lokala föreningar per geografiskt område. Genom det direkta samarbetet med skolor, personal och elever kan bolaget styra arbetet till insatser som skapar delaktighet och engagemang tillsammans med andra aktörer i sakfrågan.

Under 2023 har Nolla Sabbet också fokuserat på uppföljning och statistik för att lättare se mönster och på så sätt kontinuerligt kunna arbeta med insatser mot de skolor som under året drabbats mer av skadegörelse. Viktiga insatser som gjorts under året är bland annat föreläsningar om skadegörelse för både elever, skolpersonal och föräldrar. Föreläsningarna skapar möjligheter att sprida information om Gavlefastigheters arbete, vad skadegörelse är och vad det har för konsekvenser. Genom att dela med sig av Gävle kommuns policy och rutin för skadegörelse görs skolan och föräldrar till eleverna delaktiga i det förebyggande arbetet. Under 2023 har Nolla Sabbet också haft ett nära samarbete med personal på skolorna via till exempel samverkansforum där förslag och åtgärder diskuterats.

Förutom samverkan med skolorna har Nolla Sabbet under 2023 också stöttat idéer och föreningar som arbetar med en meningsfull fritid för barn. Förutsättningen är att det är kostnadsfritt för att på så sätt nå alla barn och syftet är att få in barn i ordnade och strukturerade aktiviteter i närvaro av vuxna efter

Signed document (1/1Dwr)

skoltid. Aktiviteter som genomförts under 2023 är bland annat fotboll, fiske samt etablering av motorburen ungdom.

Servicegrupper
Gavle Drift & Service AB erbjuder tillsammans med Arbetsmarknadsenheten (AME) arbetsplatser till personer med funktionsvariation. Bolaget har idag 18 medarbetare som utifrån förmåga och förutsättningar utför enklare typer av service och skötselarbeten. Deras arbete kompletterar ordinarie verksamhet i bolaget. För de inblandade är detta arbetssätt mycket lyckat och det är också uppskattat i Gavle Drift & Service AB:s egen verksamhet och av dess kunder. Flera av medarbetarna har utvecklats både i sitt arbete och i sin egen personliga utveckling, vilket har lett till att några idag har ett arbete på den reguljära arbetsmarknaden.

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

Elev- och studentsamarbeten
Gavlia-koncernen 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. Gavlia-koncernen samarbetar från grundskolenivå upp till högskolestudier och doktorandtjänster. Bolagskoncernen följer upp målet med indikatorn antal elev- och studentsamarbeten. Under 2023 genomfördes 32 elev- och studentsamarbeten, vilket innebär att målet om 30 samarbeten nåtts.

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 en fadderklass på Vallbackskolan som nu går i årskurs nio. Aktiviteter med eleverna har genomförts under året.

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 2023 har bolaget haft två praktikanter från Tekniksprånget.

Samarbete med Högskola
Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via exempelvis doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2023 har Gavlefastigheter haft en doktorand från Högskolan i Gävle i anslutning till forskarskolan Reesbe, projektet är kopplat till energiområdet. Under 2020 startades även en ny forskarskola upp som heter Future Proof Citites. Inom denna forskarskola har två doktorander anställts, varav en utlånas till Gävle kommun vid övergripande planering och en arbetar vid Gavlefastigheter. Future Proof Cities fokus

Signed document (1/1Dwr)

är hållbar stadsutveckling och har både ingenjörer och strateger inom sitt program. Resultat från dessa doktorander och andra samarbeten med Högskolan har bidragit till kompentensutveckling både inom och utanför bolaget.

Motverkande av korruption
I Gävle kommunkoncern sker arbetet på medborgarnas uppdrag och i medborgarnas intresse. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för all offentlig verksamhet. Gavlia-koncernen har därför ett särskilt ansvar för att förhindra jäv samt givande och tagande av muta inom verksamheten.
För Gavlia-koncernen är det av största vikt att bolagskoncernen följer riktlinjerna och minimerar riskerna att utsättas för otillbörlig påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Ytterst är det gävleborna som måste känna förtroende för Gavlia-koncernen. Gavlia-koncernen utgörs av offentligt ägda bolag och omfattas därför av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen.
Kommunkoncernens etiska riktlinjer är ett stöd och vägledning i hur koncernen ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

Riskregister

Miljö

Förändrat klimat och extrema väderhändelser
Konsekvens: Värmeböljor, översvämningar, torka, bränder, vattenbrist, snökanon.
Hantering och kommentar: Krishanteringsplan, uppbyggnad beredskapsutrustning, kartläggning av behov av anpassning till kommande extremväder, projekteringsanvisningar, Miljöbyggnad.

Skadliga konstruktioner samt föroreningar i mark och byggnader
Konsekvens: Fuktskador, PCB/asbest, spridning till omgivning, påverkan på inomhusmiljö.
Hantering och kommentar: Projekteringsanvisningar, underhållsplaner, inventeringar och åtgärdsplaner. Markundersökningar vid behov.

Kemiska ämnen byggs in i byggnader
Konsekvens: Kemikalier som påverkar hyresgäster och medarbetare negativt.
Hantering och kommentar: Användning av Byggvarubedömningen i alla byggprojekt och i löpande förvaltning av Miljöbyggnader.

Kemikalieolycka i byggnader
Konsekvens: Utsläpp till mark/vatten eller medarbetare skadas.
Hantering och kommentar: Rutin för kemikaliehantering, digitalt verktyg, riskbedömningar och arbetsmiljöronder med tema kemikalier.

Brand
Konsekvens: Släckvatten sprider föroreningar till miljön. Medarbetare och hyresgäster kan skadas. Ekonomiska konsekvenser.
Hantering och kommentar: Stötta verksamheternas SBA-arbete. Projekteringskrav utifrån brand och säkerhet.

Driftstörningar, eftersatt underhåll
Konsekvens: Sekundärskador på objekt. Missnöjda hyresgäster. Hantering och kommentar: Planerat underhåll och avhjälpande underhåll.

Signed document (1/1Dwr)

Oförutsedda samhällshändelser
Konsekvens: Viktiga samhällsfunktioner kan slås ut såsom el-, värme- och vattenförsörjning. Hantering och kommentar: Krishanteringsplan.

Sociala förhållanden
Skadegörelse
Konsekvens: Otrygghet. Ekonomiska konsekvenser.
Hantering och kommentar: Nolla Sabbet, säkerhetssamverkan i kommunkoncernen.

Olycksfall med barn eller annan hyresgäst
Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös.
Hantering och kommentar: Kontinuerlig dialog med hyresgäst angående förebyggande anpassningar, avvikelsehantering.

Dåliga arbetsvillkor för entreprenör och underentreprenör
Konsekvens: Skadat varumärke och arbetsgivarvarumärke.
Hantering och kommentar: Kravställning i upphandling, uppföljning.

Personal
Kompetensförsörjning
Konsekvens: Långvarig stress på grund av för låg bemanning. Skada av arbetsgivarvarumärket. Beroende av servicegrupper.
Hantering och kommentar: Rekryteringsprocess och val av kanaler. Anställningsvillkor och förmåner. Kartlägga grundbemanning. Kompetensutveckling befintlig personal.

Olycksfall
Konsekvens: Människor skadas. Arbetsgivaren upplevs som ansvarslös. Hantering och kommentar: SAM, rutin vid arbetsskada och tillbud.

Hot & våld
Konsekvens: Otrygg arbetsplats/ arbetsmiljö. Risk för skador. Hantering och kommentar: SAM, rutin vid arbetsskada och tillbud.

Ensamarbete
Konsekvens: Otrygga arbetsvillkor. Risk för skador.
Hantering och kommentar: SAM, rutin vid arbetsskada och Tillbud.

Mänskliga rättigheter
Fastigheterna är inte anpassade till alla
Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket. Hantering och kommentar: HBTQ-handlingsplan, projekteringsanvisningar.

Arbetsmiljön är inte jämställd
Konsekvens: Diskriminering, straffavgift. Skada av arbetsgivarvarumärket. Hantering och kommentar: Likabehandlingsplan, SAM.

Korruption
Mutor, jävsituation, lagbrott
Konsekvens: Skadat arbetsgivarvarumärke, straffpåföljd.
Hantering och kommentar: Riktlinjer för mutor och beskattningar, värderingsarbete, anmälan om bisysslor.

Signed document (1/1Dwr)

Kartellbildning, maktmissbruk
Konsekvens: Ökad kostnad.
Hantering och kommentar: Revisioner, transparens.

Signed document (1/1Dwr)

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Totala intäkter	627 830	557 106	512 511	603 744	686 309
Resultat efter finansiella poster	100 110	94 069	-4 727	31 699	6 337
Balansomslutning	5 365 337	4 831 571	4 402 775	3 775 951	3 653 532
Antal anställda (st)	141	139	142	168	171
Kassalikviditet (%) 1)	122	94	104	87	166
Soliditet (%)	28	31	33	32	34
Avkastning på totalt kapital (%)	3	3	1	2	1
Vakansgrad, kommunala lokaler (%)	2	1	1	1	1

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Totala intäkter	806 828	676 957	612 515	590 678	591 483
Resultat efter finansiella poster	66 431	46 487	4 464	4 104	5 980
Balansomslutning	5 042 143	4 529 219	4 077 341	3 738 872	3 586 308
Antal anställda (st)	68	64	63	57	59
Kassalikviditet (%) 2)	60	40	38	68	148
Direktavkastning (%)	3	2	1	1	2
Soliditet (%)	25	28	30	32	33
Avkastning på totalt kapital (%)	3	2	1	1	1
Vakansgrad kommunala lokaler (%)	2	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för koncernen har räknats om för åren 2020 till år 2023 på grund av ändrade redovisningsprinciper gällande finansiell leasing. Tidigare år har inte räknats om. År 2021 till år 2023 räknades samtliga hyreskontrakt om avseende eget ägda fastigheter.

1) Outnyttjad kreditlimit 2023 uppgår till 282 Mkr (325 Mkr) av totalt beviljad kredit om 2 920 Mkr (2 420 Mkr).
2) Outnyttjad kreditlimit 2022 uppgår till 262 Mkr (305 Mkr) av totalt beviljad kredit om 2 900 Mkr (2 400 Mkr).

Signed document (1/1Dwr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	975 995 277
årets vinst	25 171 777
	1 001 167 054
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200 000
i ny räkning överföres	962 967 054
	1 001 167 054

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

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

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

Signed document (1/1Dwr)

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	587 316	501 359
Aktiverat arbete för egen räkning	2	5 167	4 563
Övriga rörelseintäkter	2	35 347	51 183
Summa rörelsens intäkter		**627 830**	**557 106**
Rörelsens kostnader			
Entreprenadkostnader och köpta tjänster		-83 119	-83 506
Övriga externa kostnader	4, 5	-271 256	-245 300
Personalkostnader	6	-99 172	-93 521
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 897	-55 815
Övriga rörelsekostnader	7	-8 416	-28 143
Summa rörelsens kostnader		**-557 860**	**-506 286**
Rörelseresultat		**69 970**	**50 820**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		98 299	77 939
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 234	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-69 393	-34 894
Summa resultat från finansiella poster		**30 140**	**43 249**
Resultat efter finansiella poster		**100 110**	**94 069**
Bokslutsdispositioner	9	-10 000	46 000
Skatt på årets resultat	10	-20 581	-36 301
Årets resultat		**69 530**	**103 768**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		69 530	103 768

Signed document (1/1Dwr)

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	40 624	42 661
Förvaltningsfastigheter	12	1 372 840	1 329 441
Investeringar i annans fastighet	13	2 104	1 951
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	4 852	7 446
Inventarier, verktyg och installationer	15	218 498	215 822
Pågående nyanläggningar	16	453 929	715 361
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 092 847**	**2 312 682**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	473	473
Fordringar hos Gävle Kommun	18, 19	2 936 906	2 228 229
Andra långfristiga fordringar	20	1 739	27 932
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 939 118**	**2 256 635**
Summa anläggningstillgångar		**5 031 965**	**4 569 317**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		855	964
Summa varulager mm		**855**	**964**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 395	659
Fordringar hos Gävle kommun	19	265 626	133 785
Koncernkonto Gävle kommun		28 648	31 872
Fordringar hos koncernföretag		1 968	53 049
Aktuella skattefordringar		0	6 876
Övriga kortfristiga fordringar		13 802	15 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	21 078	19 466
Summa kortfristiga fordringar		**332 517**	**261 290**
Summa omsättningstillgångar		**333 372**	**262 254**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 365 337**	**4 831 571**

Signed document (1/1Dwr)

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		140 000	140 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 000	1 095 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		272 380	241 050
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 507 380**	**1 476 050**
Summa eget kapital		**1 507 380**	**1 476 050**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	1 673	2 939
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	122 477	111 812
Övriga avsättningar	25	39	5 663
Summa avsättningar		**124 189**	**120 414**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	18 371	24 807
Skulder till Gävle kommun	26	3 441 354	2 929 873
Summa långfristiga skulder		**3 459 725**	**2 954 680**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 236	10 924
Leverantörsskulder		96 941	111 835
Skulder till Gävle kommun	26	109 460	106 323
Skulder till koncernföretag		24 029	18 020
Aktuella skatteskulder		3 688	0
Övriga skulder		12 578	18 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	14 111	14 920
Summa kortfritiga skulder		**274 043**	**280 426**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 365 337**	**4 831 570**

Signed document (1/1Dwr)

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**140 000**	**1 095 000**	**210 034**	**1 445 034**
Effekter av rättelse av fel			-46 151	-46 151
Utdelning			-26 600	-26 600
Årets resultat			103 768	103 768
Utgående eget kapital 2022-12-31	**140 000**	**1 095 000**	**241 050**	**1 476 050**
Utdelning			-38 200	-38 200
Årets resultat			69 530	69 530
Utgående eget kapital 2023-12-31	**140 000**	**1 095 000**	**272 380**	**1 507 380**

Signed document (1/1Dwr)

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster	29	100 111	94 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	30	75 045	43 180
Betald skatt		648	-436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**175 803**	**136 813**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		108	2 095
Förändring kundfordringar		-735	1 080
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 173	-1 882
Förändring leverantörsskulder		-14 894	44 662
Förändring av kortfristiga skulder		-7 492	30 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**45 618**	**212 880**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		859 147	365 902
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-721 247	-631 171
Tillkommande fordringar		-858 530	-357 251
Erhållen amortering		159 853	114 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-560 776**	**-507 894**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		550 411	348 937
Amortering av lån		-43 053	-42 324
Mottaget koncernbidrag		46 000	15 000
Utbetald utdelning		-38 200	-26 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**515 158**	**295 014**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3, 4	787 947	662 967
Aktiverat arbete för egen räkning	2	5 167	4 563
Övriga rörelseintäkter	2	13 714	9 427
Summa rörelsens intäkter		**806 828**	**676 957**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-384 847	-356 189
Personalkostnader	6	-57 323	-49 296
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 594	-162 444
Övriga rörelsekostnader	7	-8 024	-27 968
Summa rörelsens kostnader		**-671 788**	**-595 897**
Rörelseresultat		**135 040**	**81 060**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		362	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-68 971	-34 597
Summa resultat från finansiella poster		**-68 609**	**-34 573**
Resultat efter finansiella poster		**66 431**	**46 487**
Bokslutsdispositioner	9	-32 100	50 009
Skatt på årets resultat	10	-9 159	-22 325
Årets resultat		**25 172**	**74 171**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	40 624	42 661
Förvaltningsfastigheter	12	4 183 994	3 445 213
Investeringar i annans fastighet	13	2 042	1 879
Inventarier, verktyg och installationer	15	186 578	179 749
Pågående nyanläggningar	16	453 929	715 361
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 867 167**	**4 384 863**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	18 150	11 100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	473	473
Andra långfristiga fordringar	20	1 739	27 932
Summa finansiella anläggningar		**20 362**	**39 505**
Summa anläggningstillgångar		**4 887 529**	**4 424 368**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		849	950
Summa varulager mm		**849**	**950**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 248	630
Fordringar hos Gävle kommun		120 212	7 227
Fordringar hos koncernföretag		1 305	57 880
Aktuella skattefordringar		0	6 590
Övriga kortfristiga fordringar		13 748	15 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	17 252	16 098
Summa kortfristiga fordringar		**153 765**	**103 901**
Summa omsättningstillgångar		**154 614**	**104 851**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 042 143**	**4 529 219**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		5 373	5 373
Summa bundet eget kapital		**145 373**	**145 373**
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		975 995	940 024
Årets resultat		25 172	74 171
Summa fritt eget kapital		**1 001 167**	**1 014 195**
Summa eget kapital		**1 146 540**	**1 159 568**
Obeskattade reserver	32	161 181	139 081
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	23	1 016	1 418
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	33 784	33 150
Övriga avsättningar	25	39	5 015
Summa avsättningar		**34 839**	**39 583**
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit Gävle kommun	26	2 637 542	2 095 145
Skulder till Gävle kommun	26	803 812	834 728
Summa långfristiga skulder		**3 441 354**	**2 929 873**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 511	97 549
Skulder till Gävle kommun	26	107 637	104 639
Skulder till koncernföretag		48 945	32 792
Aktuella skatteskulder		3 147	0
Övriga kortfristiga skulder		10 716	16 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	9 273	9 676
Summa kortfristiga skulder		**258 229**	**261 114**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 042 143**	**4 529 219**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

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

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

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	66 431	46 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	220 491	189 173
Betald skatt		1 213	53
Resultat efter finansella poster		**288 135**	**235 713**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		101	280
Förändring av kundfordringar		-618	638
Förändring av kortfristiga fordringar		-106 837	-5 795
Förändring av leverantörsskulder		-19 038	35 281
Förändring av kortfristiga skulder		3 002	36 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**164 745**	**303 092**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-712 809	-617 761
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 638	6 130
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 026	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		33 170	2 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-689 027**	**-608 666**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		542 397	340 489
Amortering av lån		-30 915	-30 915
Erhållna/lämnade koncernbidrag		51 000	22 600
Lämnad utdelning		-38 200	-26 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**524 282**	**305 574**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Signed document (1/1Dwr)

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

Koncernredovisning

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

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Signed document (1/1Dwr)

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

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

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

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

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

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

Signed document (1/1Dwr)

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

Leasingavtal

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

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

Leasinggivare
Avtal som klassificeras som finansiell leasing i koncern har de ekonomiska riskerna och fördelarna övergått till leasingtagaren. I årsredovisningen redovisas objektens avtal som en fordran och motsvarande anskaffningsvärde tas bort från anläggningstillgångarna. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

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

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

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

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen, då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för

Signed document (1/1Dwr)

återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

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

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

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

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

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

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

Signed document (1/1Dwr)

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Soliditet
Justerat eget kapital (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.

Signed document (1/1Dwr)

Not 2 Fördelning rörelsens intäkter

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror kommersiella fastigheter	15 575	14 358
Hyror kommunala fastigheter	513 274	429 094
Övriga intäkter	20 980	17 942
Fordons- och maskinhyror	23 324	22 146
Försäljning av verksamhet och entreprenad	14 164	17 819
	587 317	**501 359**
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	5 167	4 563
	5 167	**4 563**
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster	4 588	2 050
Erhållna statliga bidrag	9 075	246
Övriga ersättningar	3 152	11 003
Justering finansiell leasing	18 532	37 884
	35 347	**51 183**
Totala intäkter	**627 830**	**557 106**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror kommersiella fastigheter	15 575	14 358
Hyror kommunala fastigheter	744 281	623 538
Övriga intäkter	28 090	25 070
	787 946	**662 966**
Aktiverat arbete för egen räkning		
Aktiverat arbete för egen räkning	5 167	4 563
	5 167	**4 563**
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinster	3 750	531
Erhållna statliga bidrag	8 906	65
Försäkringsersättningar	1 058	8 830
	13 714	**9 426**
Totala intäkter	**806 827**	**676 956**

Signed document (1/1Dwr)

Not 3 Transaktioner med koncernföretag

Koncernen

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets inköp/försäljning avseende koncerföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	**%**	**%**
Inköp avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	31,00	24,00
Försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	1,00	2,00

Moderbolaget

Med koncernföretag avses företagen i Gävle Stadshus AB - koncernen.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets inköp/försäljning avseende koncerföretag i förhållande till totala inköp/försäljning	**%**	**%**
Inköp avseende koncernföretag i förhållande till totala inköp (%)	61,00	57,00
Försäljning avseende koncernföretag i förhållande till total försäljning (%)	2,00	2,00

Not 4 Operationell leasing

Koncernen

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Framtida minimileaseavgifter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	90 100	80 100
	90 100	**80 100**
Räkenskapsårets leasingavgifter		
Leasingkostnader	84 480	76 211
	84 480	**76 211**
Räkenskapsårets leasingavgifter		
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrs	128 837	117 117
	128 837	**117 117**

Signed document (1/1Dwr)

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

Moderbolaget

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Framtida minimileaseavgifter förfaller enligt följande		
Inom 1 år	87 300	77 600
	87 300	**77 600**
Räkenskapsårets hyreskostnader		
Hyreskostnader	81 184	72 264
	81 184	**72 264**
Räkenskapsårets hyresintäkter		
Hyresintäkter avseende objekt som vidareuthyrs	727 089	636 268
	727 089	**636 268**

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	258	260
Övriga tjänster	107	99
	365	**359**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	180	180
	180	**180**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolaget

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	173	173
Övriga tjänster	107	99
	280	**272**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	180	180
	180	**180**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	57	54
Män	84	85
	141	**139**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	951	822
Verkställande direktör	1 611	1 500
Övriga anställda	61 452	60 369
	64 014	**62 691**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	22 634	21 135
Pensionskostnader för verkställande direktör	1 005	639
Pensionskostnader för övriga anställda	8 391	5 986
	32 030	**27 760**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**96 044**	**90 451**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	64 %	64 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	36 %	36 %

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	42	40
Män	26	24
	68	**64**
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	951	822
Verkställande direktör	1 611	1 500
Övriga anställda	32 476	30 153
	35 038	**32 475**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 014	10 966
Pensionskostnader verkställande direktör	1 005	639
Pensionskostnader övriga anställda	6 156	3 450
	20 175	**15 055**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**55 213**	**47 530**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	88 %	88 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	12 %	12 %

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

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Realisationsförluster	420	271
Utrangeringar vid komponentbyte	7 995	27 872
	8 415	**28 143**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Realisationsförluster	29	95
Utrangering vid komponentbyte	7 995	27 872
	8 024	**27 967**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	67 454	34 570
Räntekostnader leasingavtal	419	292
Övriga räntekostnader	1 520	32
	69 393	**34 894**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	67 454	34 570
Övriga räntekostnader	1 516	26
	68 970	**34 596**

Not 9 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återföring periodiseringsfond	1 400	8 500
Avsättning periodiseringsfond	-13 000	0
Erhållna koncernbidrag		51 000
Lämnade koncernbidrag	-10 000	0
Skillnad mellan skattemässiga och redovisad avskrivning	-10 500	-9 491
	-32 100	**50 009**

Signed document (1/1Dwr)

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 156	-38
Uppskjuten skatt	-10 665	-36 153
Skatt på grund av ändrad taxering	239	-110
Totalt redovisad skatt	**-20 582**	**-36 301**

Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		90 111		140 069
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 563	20,60	-28 854
Ej avdragsgilla kostnader	5,88	-5 295	3,82	-5 350
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	14,96	-13 476	2,20	-3 083
Andra skattemässiga justeringar	-18,68	16 829	-20,24	28 352
Ej skattepliktiga intäkter	-0,38	342	-0,16	229
Temporära skillnader anläggningstillgångar	0,54	-487	19,55	-27 377
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,05	-48	-0,05	67
Skatt på grund av ändrad taxering	-0,27	239	0,08	-110
Schablonskatt på periodiseringsfond	0,14	-123	0,13	-176
Redovisad effektiv skatt	**22,84**	**-20 581**	**25,92**	**-36 301**

Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8 778	0
Uppskjuten skatt	-635	-22 215
Skatt på grund av ändrad taxering	254	-110
Totalt redovisad skatt	**-9 159**	**-22 325**

Signed document (1/1Dwr)

Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01 -2023-12-31		**2022-01-01 -2022-12-31**
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		34 331		96 496
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 072	20,60	-19 878
Ej avdragsgilla kostnader		-2 974		-2 944
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-13 475		-3 083
Andra skattemässiga justeringar		14 576		26 072
Ej skattepliktiga intäkter		160		35
Temporära skillnader anläggningstillgångar		-487		-22 350
Skatt på grund av ändrad taxering		254		-110
Schablonskatt på periodiseringsfond		-93		-133
Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag		-48		67
Redovisad effektiv skatt	**26,68**	**-9 159**	**23,14**	**-22 325**

Not 11 Byggnader och mark

Koncernen

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	55 171	49 789
Omklassificeringar	0	5 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 171**	**55 172**
Ingående avskrivningar	-12 510	-10 662
Årets avskrivningar	-2 038	-1 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 548**	**-12 510**
Utgående redovisat värde	**40 623**	**42 662**
Bokfört värde byggnader	39 274	41 311
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	40 624	**42 661**

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.

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 171	49 789
Omklassificeringar	0	5 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 171**	**55 172**
Ingående avskrivningar	-12 510	-10 662
Årets avskrivningar	-2 038	-1 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 548**	**-12 510**
Utgående redovisat värde	**40 623**	**42 662**
Bokfört värde byggnader	39 274	41 311
Bokfört värde mark	1 350	1 350
	40 624	**42 661**

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 613 000	1 616 370
Inköp	302	0
Försäljningar/utrangeringar	-18 501	-58 331
Omklassificeringar	948 307	388 579
Justering för finansiell leasing	-901 234	-333 617
Förändrade avtal finansiell leasing	82 120	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 723 994**	**1 613 001**
Ingående avskrivningar	-269 634	-261 378
Försäljningar/utrangeringar	10 479	48 569
Förändrade avtal finansiell leasing	-24 216	0
Årets avskrivningar	-54 213	-71 054
Justering för finansiell leasing	10 308	14 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-327 276**	**-269 634**
Ingående nedskrivningar	-13 925	-37 357
Återförda nedskrivningar	0	23 432
Årets nedskrivningar	-9 953	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-23 878**	**-13 925**
Utgående redovisat värde	**1 372 840**	**1 329 442**

Signed document (1/1Dwr)

Bokfört värde byggnader	1 124 900	1 081 303
Bokfört värde mark	247 940	248 138
	1 372 840	**1 329 441**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighetsbestånd kan delas in i två verksamhetsområden. Ett med kommunala hyresgäster, som står för ca 98 % av total uthyrningsbar yta, samt ett med övriga hyresgäster, det kommersiella verksamhetsområdet. 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 företagets verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

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

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

Upplysning om finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare

Förvaltningsfastigheter som hyrs ut under finansiella leasingavtal har i koncernen räknats bort med redovisat värde om 2 811 154 tkr per 2023-12-31 och 2 115 772 tkr per 2022-12-31.

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

Moderbolaget

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	4 766 859	4 436 633
Inköp	302	0
Försäljningar/utrangeringar	-18 501	-58 331
Omklassificeringar	948 307	388 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 696 967**	**4 766 859**
Ingående avskrivningar	-1 307 721	-1 166 387
Försäljningar/utrangeringar	10 479	48 569
Årets avskrivningar	-191 853	-189 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 489 095**	**-1 307 721**
Ingående nedskrivningar	-13 925	-37 357
Återförda nedskrivningar	0	23 432
Årets nedskrivningar	-9 953	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-23 878**	**-13 925**

Signed document (1/1Dwr)

Utgående redovisat värde	**4 183 994**	**3 445 213**
Bokfört värde byggnader	3 936 054	3 197 075
Bokfört värde mark	247 940	248 138
	4 183 994	**3 445 213**

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 företagets verksamhet. Vid beräkning av driftnetto räknas intäkterna på framtida hyresintäkter utifrån avtal samt uppskattningar av framtida intäkter på idag vakanta lokaler. Vid beräkningen av kostnaderna används både genomsnittliga verkliga kostnader (fem senaste åren) för varje enskild fastighet samt även branschspecifika nyckeltal.

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

Verkligt värde på koncernens förvaltningsfastigheter överstiger bokfört värde.

Not 13 Investeringar i annans fastighet

Koncernen

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	6 327	6 327
Försäljningar/utrangeringar	-2 291	0
Omklassificeringar	1 003	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 039**	**6 327**
Ingående avskrivningar	-3 849	-3 554
Försäljningar/utrangeringar	1 668	0
Årets avskrivningar	-226	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 407**	**-3 850**
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-527**	**-527**
Utgående redovisat värde	**2 105**	**1 950**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 225	6 225
Försäljningar/utrangeringar	-2 291	0
Omklassificeringar	1 003	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 937**	**6 225**
Ingående avskrivningar	-3 819	-3 534
Försäljningar/utrangeringar	1 668	0
Årets avskrivningar	-216	-285
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 367**	**-3 819**
Ingående nedskrivningar	-527	-527
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-527**	**-527**
Utgående redovisat värde	**2 043**	**1 879**

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 942	8 870
Inköp	358	5 039
Försäljningar/utrangeringar	-6 249	-1 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 051**	**11 943**
Ingående avskrivningar	-4 496	-3 890
Försäljningar/utrangeringar	4 631	751
Årets avskrivningar	-1 333	-1 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 198**	**-4 497**
Utgående redovisat värde	**4 853**	**7 446**

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 862	386 922
Inköp	8 080	8 370
Försäljningar/utrangeringar	-8 984	-4 041
Omklassificeringar	24 626	31 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**446 584**	**422 861**

Signed document (1/1Dwr)

Ingående avskrivningar	-207 028	-181 674
Försäljningar/utrangeringar	7 085	3 071
Årets avskrivningar	-28 078	-28 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-228 021**	**-207 028**
Ingående nedskrivningar	-12	-356
Återförda nedskrivningar	0	344
Årets nedskrivningar	-56	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68**	**-12**
Utgående redovisat värde	**218 495**	**215 821**

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om 31 607 tkr per 2023-12-31 och 35 731 tkr per 2022-12-31.

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

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 057	322 650
Försäljningar/utrangeringar	-1 231	-2 203
Omklassificeringar	24 629	31 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**375 455**	**352 057**
Ingående avskrivningar	-172 296	-156 512
Försäljningar/utrangeringar	965	1 788
Årets avskrivningar	-17 479	-17 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-188 810**	**-172 297**
Ingående nedskrivningar	-12	-356
Återförda nedskrivningar	0	344
Årets nedskrivningar	-56	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68**	**-12**
Utgående redovisat värde	**186 577**	**179 748**

Not 16 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	715 361	523 170
Under året nedlagda kostnader	712 506	617 762
Under året genomförda omfördelningar	-973 939	-425 571
	453 928	**715 361**

Signed document (1/1Dwr)

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	715 361	523 170
Under året nedlagda kostnader	712 506	617 762
Under året genomförda omfördelningar	-973 939	-425 571
	453 928	**715 361**

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**575**	**575**
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-102**	**-102**
Utgående redovisat värde	**473**	**473**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**575**	**575**
Ingående nedskrivningar	-102	-102
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-102**	**-102**
Utgående redovisat värde	**473**	**473**

Not 18 Leasing, leasinggivaren

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående långfristig fordran	2 228 229	1 997 307
Tillkommande lån	932 011	357 251
Amorteringar	-126 684	-111 661
Omklasificeringar till kortfristig del	-16 193	-14 668
Förändrade avtal finansiell leasing	-80 457	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 936 906**	**2 228 229**
Utgående redovisat värde	**2 936 906**	**2 228 229**

Signed document (1/1Dwr)

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

Leasingavtalen som redovisas under finansiell leasing består av uthyrda lokaler till Gävle kommun och dess koncernbolag. De variabla avgifterna uppgår till 473 047 tkr. Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 1 462 717 tkr. De flesta avtalen löper på 20 år med tre års förlängningar och utan villkor att förvärva tillgången.

Not 19 Tillgångar som avser flera poster

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar		
Fordringar finansiell leasing, leasegivare	2 936 906	2 228 229
	2 936 906	**2 228 229**
Kortfristiga fordringar		
Fordringar finansiell leasing, leasegivare	138 891	122 698
	138 891	**122 698**

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 932	30 898
Tillkommande fordringar	6 976	0
Avgående fordringar	-33 170	-2 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 738**	**27 933**
Utgående redovisat värde	**1 738**	**27 933**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 932	30 898
Tillkommande fordringar	6 976	0
Avgående fordringar	-33 170	-2 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 738**	**27 933**
Utgående redovisat värde	**1 738**	**27 933**

Signed document (1/1Dwr)

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	16 170	15 491
Övriga förutbetalda kostnader	4 908	3 975
	21 078	**19 466**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	16 170	15 491
Övriga förutbetalda kostnader	1 082	606
	17 252	**16 097**

Not 22 Förslag till diposition av resultatet

Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	975 995
årets vinst	25 172
	1 001 167
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	38 200
i ny räkning överföres	962 967
	1 001 167

Not 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Pensioner	1 673	2 939
	1 673	**2 939**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Pensioner	1 016	1 418
	1 016	**1 418**

Signed document (1/1Dwr)

Not 24 Uppskjutna skatter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	0	148
	0	**148**
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	-88 301	-81 740
Övriga temporära skillnader	-34 176	-30 220
	-122 477	**-111 960**
Totalsumma	**-122 477**	**-111 812**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	0	148
	0	**148**
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	-33 784	-33 298
	-33 784	**-33 298**
Total summa	**-33 784**	**-33 150**

Not 25 Övriga avsättningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Avsättning för återställningskostnader	39	5 015
Avsättning för garantier	0	648
	39	**5 663**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar		
Avsättning för återställningskostnader	39	5 015
	39	**5 015**

Signed document (1/1Dwr)

Not 26 Skulder till Gävle kommun

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	123 663	123 663
Överstigande fem år	3 317 691	2 806 209
	3 441 354	**2 929 872**

Räntekostnaderna för året uppgår till 67 Mkr (35 Mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 2,05% (1,20%).

Bolagets limit uppgår till 2 920 Mkr för checkkrediten.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkter		
Inom två till fem år	123 663	123 663
Överstigande fem år	3 317 691	2 806 209
	3 441 354	**2 929 872**

Räntekostnaderna för året uppgår till 67 Mkr (35 Mkr). Samtliga lån är förmedlade genom Gävle kommun. Bolagets genomsnittliga räntesats är 2,05% (1,20%).

Bolagets limit uppgår till 2 900 Mkr för checkkrediten.

Not 27 Övriga skulder till kreditinstitut

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella leasingavtal vars avtalstid överstiger 3 år		
Skulder som ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	18 371	24 807
Skulder som ska betalas senare än 5 år	0	0
	18 371	**24 807**

Signed document (1/1Dwr)

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 256	1 417
Upplupna löner	52	55
Upplupna semesterlöner	3 595	4 217
Upplupna sociala avgifter	1 146	1 342
Pension	2 764	2 947
Övriga poster	2 884	4 942
Upplupna räntekostnader	1 413	0
	14 110	**14 920**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 256	1 417
Upplupna löner	15	23
Upplupna semesterlöner	2 098	2 552
Upplupna sociala avgifter	664	809
Pension	1 620	1 519
Övriga poster	1 205	3 357
Upplupna räntekostnader	1 413	0
	9 271	**9 677**

Not 29 Erlagd och erhållen

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd och erhållen ränta		
Erlagd ränta	-69 393	-34 894
Erhållen ränta	99 533	78 143
	30 140	**43 249**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd och erhållen ränta		
Erhållen ränta	-68 971	-34 597
Erhållen ränta	362	24
	-68 609	**-34 573**

Signed document (1/1Dwr)

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	85 888	79 570
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-22 136	-39 167
Förändring övriga avsättningar	-6 891	-1 457
Utrangeringar	8 175	27 968
Nedskrivningar	10 009	-23 733
	75 045	**43 181**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	211 585	186 198
Avgår rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 721	-531
Förändring övriga avsättningar	-5 378	-729
Utrangeringar	7 996	27 968
Nedskrivningar	10 009	-23 733
	220 491	**189 173**

Not 31 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Bokfört värde
Gavlia AB	100%	11 100
Gavle Drift & Service AB	100%	7 050
		18 150

	Org.nr	Säte
Gavlia AB	556983-2032	Gävle
Gavle Drift & Service AB	556935-6875	Gävle

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 100 000	11 100 000
Årets inköp	7 050 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 150 000	11 100 000
Utgående redovisat värde	18 150 000	11 100 000

Signed document (1/1Dwr)

Not 32 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	130 681	120 181
Periodiseringsfond 2017	0	1 400
Periodiseringsfond 2018	10 000	10 000
Periodiseringsfond 2019	7 500	7 500
Periodiseringsfond 2023	13 000	
	161 181	**139 081**

Not 33 Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 137	13 137
	13 137	**13 137**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 137	13 137
	13 137	**13 137**

Not 34 Koncernuppgifter

Moderbolaget

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

Signed document (1/1Dwr)

Not 35 Justering av finansiell leasing

Koncernen

Vid 2023 års bokslut har det skett rättelse av finansiell leasing år 2022 som specificeras nedan. Rättelse har skett i enlighet med BFNAR (2012:1) K3 kap 10.

Balansräkning	**Belopp 2021-12-31 enligt fastställd årsredovisning**	**Effekt av rättelse**	**Belopp 2022-01-01 efter rättelse**
Förvaltningsfastigheter	1 443 847	-88 855	1 354 992
Långfristiga fordringar Gävle kommun	1 972 907	24 400	1 997 307
Uppskjuten skatt	-93 962	18 304	-75 658
Eget kapital	1 445 034	-46 151	1 398 883

Påverkan av resultatet för år 2022	
Resultaträkning	**2022**
Effekter av rättelse:	
Resultat enligt fastställd resultaträkning	126 322
Nettoomsättning	-761
Övriga intäkter	-15 233
Avskrivningar	-6 109
Ränteintäkter	27
Uppskjuten skatt	-479
Årets resultat efter rättelse	**103 767**

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen
Moderbolaget

Gavlefastigheter Gävle kommun AB har under mars månad skickat in en ansökan om tillstånd att verkställa fusionsplanen. Personalen från Gavle Drift & Service AB flyttas över till Gavlefastigheter Gävle kommun AB 1 maj 2024. Tillstånd från Bolagsverket att få verkställa fusionen förväntas erhållas i maj/juni 2024 då dotterföretagen i samband med detta datum är upplösta och deras tillgångar och skulder har då övergått till moderföretaget Gavlefastigheter Gävle kommun AB.

Signed document (1/1Dwr)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-29 för fastställelse.

Gävle (se digital signatur för datum)

Lena Säfström
Ordförande

Per-Arne Vahlund
Verkställande direktör

Emanuel Hellstrand Hort

Michael Agerbring

Lars Engstrand

Fanar Issa

Sofi Milde

Jonas Brindmark

Camilla Westman

Harb Romel Rached

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Signed document (1/1Dwr)

Verification appendix

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: 660d3adbf0a3734a9c08f342 **Finalized at:** 2024-05-13 13:21:42 CEST

Title: GFAB ÅR 2023 uppd 2024-02-16.pdf

Digest: l/lDwr/Dwgz1SeZomftJtmqiAu/8+6Sva7bgawRNkPc=

Initiated by: Pethman Estliden, Karin (*karin.pethman_estliden@gavlefastigheter.se*) via Gavlefastigheter AB 556009-9581

Envelope message:

Årsredovisning Gavlefastigheter år 2023

Signees:

- Camilla Helena Edelbrink signed at 2024-05-13 13:21:41 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Romel Rached signed at 2024-05-06 09:12:35 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Camilla Westman signed at 2024-05-03 07:20:14 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Jonas Brindmark signed at 2024-05-02 20:57:49 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Sofi Milde signed at 2024-04-26 07:41:42 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Fanar Issa signed at 2024-04-24 23:07:17 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Lars Gunnar Peter Engstrand signed at 2024-04-24 19:24:19 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Michael Agerbring signed at 2024-04-24 06:21:34 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Olov Emanuel Hort signed at 2024-04-24 06:14:11 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Lena Säfström signed at 2024-04-23 21:49:52 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)
- Per Arne Vahlund signed at 2024-04-03 14:02:12 CEST with Swedish BankID (**XXXXXXXX-XXXX**)

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gavlefastigheter Gävle kommun AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-19.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 14-19. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 14-19. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: T1DE7-D15Q5-7UIOQG-D25N8-KUBOT-L7PBZ

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gavlefastigheter Gävle kommun AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: T1DE7-D15Q5-7UOG-D25N8-KUBOT-L7PBZ

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: T1DE7-D15Q5-7UOQG-D25N8-KUBOT-L7PB2

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: 83.172.xxx.xxx
2024-05-13 11:16:22 UTC

Penneo dokumentnyckel: T1DE7-D15Q5-7UOQG-D25N8-KUBOT-L7PB2

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**