# Innehåll


| | |
|---|---|
| Vd har ordet | 3 |
| Kort om Gavlegårdarna | 4 |
| Förvaltningsberättelse | 6 |
| Hållbarhetsrapport | 14 |
| Bolagsstyrningsrapport | 22 |
| Ekonomiska sammanställningar | 28 |
| Resultaträkning | 29 |
| Balansräkning | 30 |
| Förändringar eget kapital | 32 |
| Kassaflödesanalyser | 33 |
| Noter | 34 |
| Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner | 42 |
| Femårsöversikt | 43 |
| Styrelsen och revisorers undertecknande | 44 |
| Styrelsen 2021 | 45 |
| Revisionsberättelse | 46 |
| Granskningsrapport AB Gavlegårdarna | 49 |


Undertecknad, vd i AB Gavlegårdarna orgnr 556487-5937 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Gävle den 29 november 2022

Cathrine Holgersson

© AB Gavlegårdarna, 2022
Produktion: Springtime-Intellecta i samarbete med AB Gavlegårdarna
Foto: AB Gavlegårdarna

20222113015068

*Det dramatiska året 2021 har innefattat ett arbete med bolagets värdeord, hjärta och hjärna*



# Vd har ordet

År 2021 inleddes för Gavlegårdarnas del med ett tydligt fokus på ytterligare förbättringar. Första året i pandemins spår var till ända och det arbete som initierats i projektet Hjärnkoll visade goda resultat. Målet, att med hjälp av samtliga medarbetare hitta åtgärder för att minska kostnader och öka intäkter, var uppnått. Det gemensamma engagemanget förbättrade bolagets superdriftsnetto med hela 25 miljoner kronor – och inför det nya året intensifierades arbetet.

De senaste årens låga utfall i hyresförhandlingarna har bidragit till ett bestånd där underhållsbehovet ökar i snabb takt. Där är Gavlegårdarna rörande överens, inte bara med den förhandlande parten Hyresgästföreningen, utan också med hyresgästerna. Gavlegårdarna har därför tydligt kommunicerat vikten av de processer som krävs för att bolaget ska hitta sätt att avsätta kapital till en rimlig nivå av underhåll. Det lägger grunden till att Gavlegårdarna som allmännytta kan fortsätta arbeta för hyresgästernas trygghet, trivsel och livsmiljö. Redan under årets första kvartal lanserades därför en första förändring mot ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

## Ett hållbart parkeringssystem

I mars genomfördes ett inledande steg mot ett nytt parkeringssystem i Gavlegårdarnas stadsdelar. Först ut var nyheten att avgiftsbelägga de många boende- och besöksparkeringar som finns runtom i beståndet. Dessa har tidigare varit kostnadsfria, men den enskilde hyresgästens möjlighet att parkera har istället skiljt sig mycket åt. De nya parkeringsreglerna ger ett rättvist och hållbart system som samtidigt tar hänsyn till de mål som satts i Gävle kommuns miljöstrategiska program. Den hyresgäst som väljer att ha bil får betala för den, samtidigt som Gavlegårdarna kan använda intäkterna till åtgärder som kommer fler hyresgäster tillgodo.

## Översvämning och brand

Tack vare det första halvårets väl uppfyllda mål stod Gavlegårdarna inför hösten redo att sätta igång ett flertal underhållsprojekt, utöver de tidigare planerade. Men medarbetarna hann knappt återvända efter semestern förrän Gävle drabbades av ett skyfall som i efterhand beskrivits som ett tusenårsregn. Den 18 augusti vaknade samtliga 210 medarbetare upp till en situation som inledningsvis var mycket svår att överblicka. Allt handlade nu om att etablera en fungerande krisorganisation som involverade bolagets alla delar. Mängder av fastigheter stod under vatten, närmare ett femtiotal hyresgäster tvingades lämna sina hem och frågorna från media var många. I en akut situation där samtliga aktörer överrumplats av skyfallets konsekvenser, pressades Gavlegårdarna hårt i sin roll som fastighetsägare. Men de intensiva veckorna visade medarbetarnas enorma vilja att bidra, inte minst med tanke på att många också drabbats på hemmaplan.

När nästa kris kom en månad senare – den brand som lämnade ytterligare ett femtiotal familjer utan hem – tvingades bolaget ställa om för ytterligare en krisorganisation, vid sidan av ordinarie kärnverksamhet samt det fortsatta arbetet med skyfallets konsekvenser. Den tuffa hösten har för medarbetarna inneburit många timmars arbete, men också möten med människor som förlorat den plats där de ska känna sig hemma.

Sammantaget har verksamheten under året i hög grad präglats av Gavlegårdarnas väl inarbetade värdeord, hjärta och hjärna. Dessa värdeord vägleder Gavlegårdarnas medarbetare mot snabbare beslut och ett affärsmässigt agerande, samtidigt som de betonar betydelsen av att möta hyresgästerna med värme.

## Fortsatt fokus framåt

En god livsmiljö handlar mycket om hyresgästernas möjligheter till inflytande över sin bostad, sitt område och stadsdel. Gavlegårdarna har ett stort antal avtal med Hyresgästföreningen som ska bidra till just boinflytande. Avtalen är dock tecknade för många decennier sedan och har inte känts aktuella för dagens samhälle. I december kom bolaget överens med Hyresgästföreningen om att säga upp avtalen för att istället formulera nya och effektivare lösningar. Målet är att få fram mer relevanta idéer och i slutänden ett större engagemang från hyresgästerna. Det känns positivt för att fortsätta vara en värdefull allmännytta som ligger i takt med tiden.

Det dramatiska året 2021 blev något lugnare vad gäller Gavlegårdarnas nyproduktion. 53 lägenheter i centralt läge färdigställdes och lanserades på bostadsmarknaden. Med tillförsikt kan bolaget dock konstatera att de närmaste åren blir betydligt mer offensiva då flera spännande nyproduktionsprojekt släpps för intresseanmälan.

*Cathrine Holgersson*
*Vd*



# Höghusbrand på Öster

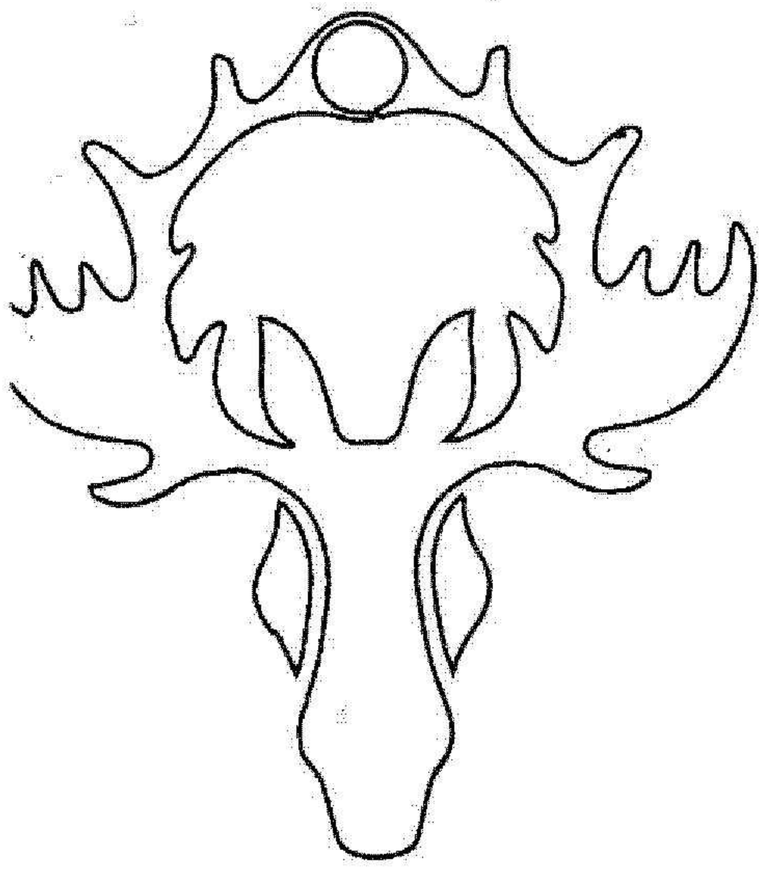
**DRAMATISK BRAND** Fredagen 1 oktober började det brinna i förråden på nionde våningen i höghuset på N Fiskargatan 1 A. Huset med sina 52 lägenheter evakuerades i all hast. Branden visade sig vara svårsläckt och Räddningstjänstens släckningsarbete pågick hela helgen. När branden var släckt kunde vi snabbt konstatera att ingen skulle kunna flytta tillbaka, att de två taklägenheterna hade brunnit ner till grunden och att vattenskadorna efter släckningsarbetet var omfattande.

**129 mkr**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** Målet i ägardirektivet var att ha minst 110 mkr i resultat exklusive värdejusteringar. Gavlegårdarna lyckades överträffa målet 2021 med ett resultat på 129 mkr

**1 270 mkr**

**ÅRETS OMSÄTTNING** Nettoomsättningen, inklusive övriga rörelseintäkter, för 2021 uppgick till 1 270 mkr.



# Vi har vunnit priser!

**MEDARBETARE SOM TRIVS** Under året som gått har Gavlegårdarna vunnit flera priser och utmärkelser. För vårt arbete där vi genom bl a genom lägenhetsvis temperaturmätning i samtliga lägenheter minskat värmeförbrukningen med 15% och fastighetselförbrukningen med 21% vann vi kategorin "Energieffektivisering" i Sveriges Allmännyttas tävling "Bästa klimat-initiativen 2021".

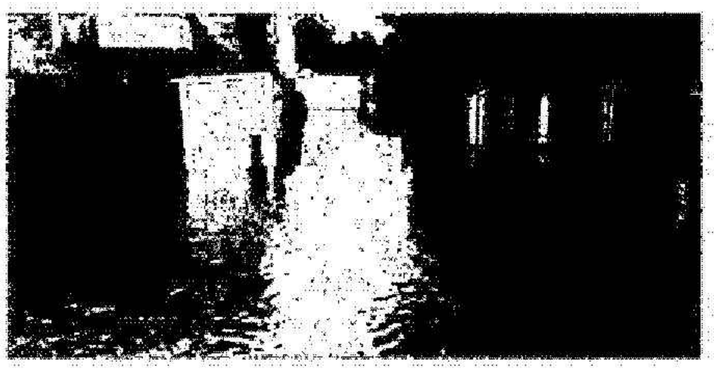
Gavlegårdarna har i kategorin "Samverkan", tillsammans med Stångåstaden, vunnit priset "Den vita älgen" för utmärkt digitalisering i allmännyttan.

Gävle kommun delar varje år ut ett pris till årets chef inom kommunkoncernen. Priset gick till Gavlegårdarnas gruppchef på kundservice. Det var första gången priset gick till en chef på något av de kommunala bolagen.

20221130150690

# Skyfallet i augusti

**ETT TUSENÅRSREGN** Normalt regnar det 70 mm under hela augusti men den 18 augusti kom det 166 mm regn under endast ett dygn som medförde stora översvämningar i hela Gävle regionen.



## 715 stycken

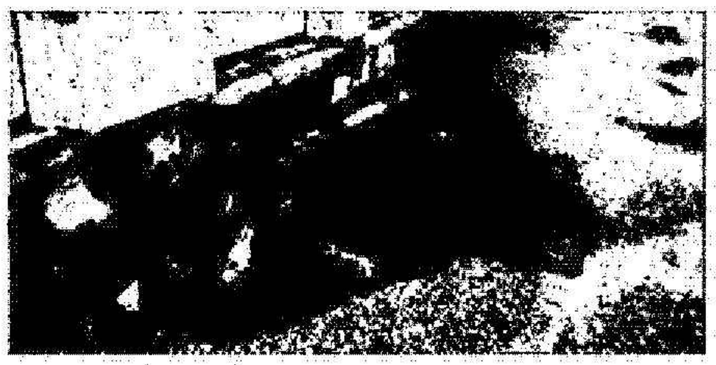
**ANMÄLDA SKADOR** Efter skyfallet anmäldes det totalt 715 skador. Utav dessa var 174 i lägenhet och 230 i biytor i direkt anslutning till bostad. De övriga var i driftsutrymmen, källarförråd och gemensamma utrymmen.





## 345 ton

**VATTENSKADAT AVFALL** Vi har transporterat bort 345 ton vattenskadat lösöre och avfall efter skyfallet.



## 55 stycken

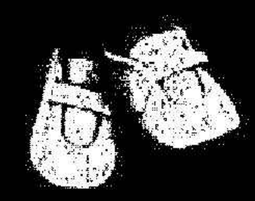
**SLUKHÅL** Efter skyfallet uppstod 55 stycken så kallade slukhål

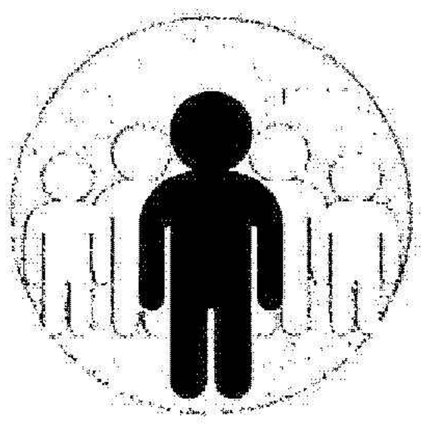
## 38 mkr

**ÅRETS VINST** Gavlegårdarnas vinst (resultat efter skatt) för 2021 blev 38 mkr.

## 5,4%

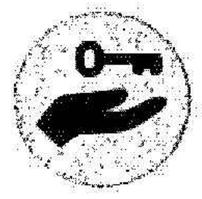
**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL** Målet i ägardirektivet var att nå minst 3,5%. Gavlegårdarna lyckades övertraffa målet under 2021 med en avkastning på eget kapital på 5,4%.





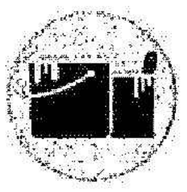
## Great Place To Work

**MEDARBETARE SOM TRIVS** Allt sammantaget är det här en bra arbetsplats. Av våra 210 medarbetare instämmer 87% (+2%) i det påståendet. Det gör att Gavlegårdarna certifierats som ett Great Place To Work.



## 14 110 st

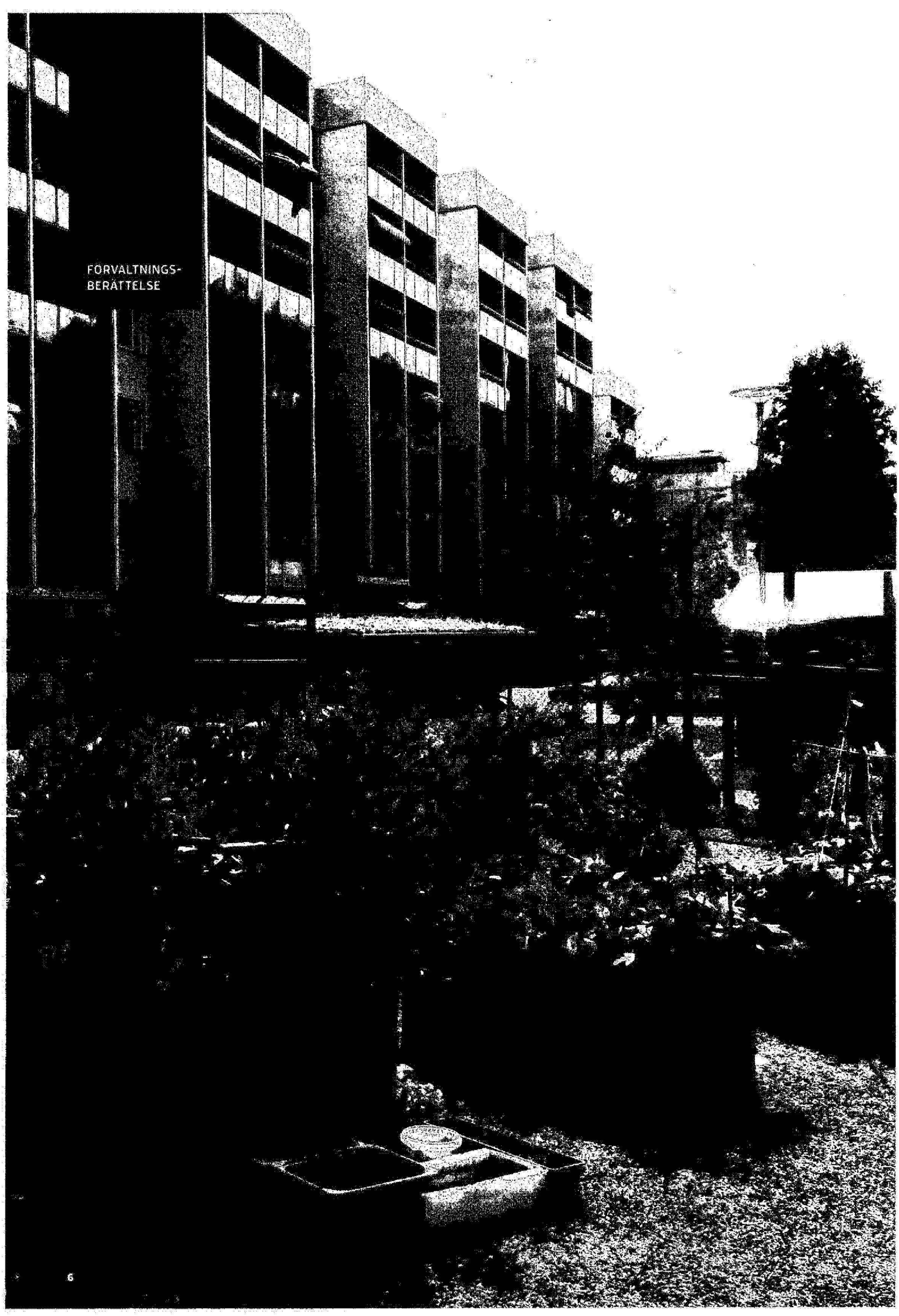
**ANTAL LÄGENHETER** Gavlegårdarnas fastighetsbestånd består av 14 110 lägenheter – från Hedesunda i söder till Hamrånge i norr.



## 111 kr/m²

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** Att underhålla sitt hem är självklart viktigt. Förra året lade Gavlegårdarna 111kr/m² på exempelvis tapetsering och ommålning.

# FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE



20221130150 70

# Förvaltningsberättelse

**ORGANISATIONSNUMMER**
**556487-5937**
Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2021.

## ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

## ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 23 redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

## VERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

## MÅLANALYS

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

| Perspektiv | Mål |
|---|---|
| HÅLLBAR TILLVÄXT | Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre |
| INVÅNARE OCH KUNDER | Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer |
| EKONOMI | Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle |
| MEDARBETARE | Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål |



## GAVLEGÅRDARNA GÖR ETT VÄXANDE GÄVLE BÄTTRE

Gavlegårdarnas ambition var att under 2021 fortsätta göra ett växande Gävle bättre. Vägledda av förhållningssättet "Bättre livsmiljö" skapades förutsättningar för väl avvägda renoveringar, en marknadsanpassad hållbar nyproduktion och förutsättningar för en hållbar livsstil. Indikatorer, målvärden och aktiviteter som planerades för att nå det övergripande målet "Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre" präglades av förhållningssättet. Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov".

En hög ambitionsnivå sattes upp avseende inhämtning av hyresgästgodkännande vid renovering av lägenheter och målet uppnåddes. I sammanhanget ska det nämnas att färre projekt, där hyresgästgodkännande inhämtades, genomfördes som en konsekvens av restriktioner och åtgärder för att minska smittspridning relaterade till Corona-pandemin.

I tidigare kundundersökningar går att utläsa att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att agera miljömedvetet i sin bostad. Detta gäller inte minst avseende avfallshantering där Gavlegårdarna tillhör bland de bästa i landet bland jämförbara bostadsbolag. Bolaget står sig fortsatt mycket bra i konkurrensen från jämförbara bostadsbolag men i kundundersökningen noteras ett något sämre resultat än uppsatt målvärde när det gäller källsortering och ett klart sämre resultat när det gäller möjligheter till att agera miljömedvetet i boendet vilket är föremål för utredning och åtgärd i bolagets miljöarbete, 2022.

## VI SKAPAR TILLSAMMANS MED MEDBORGARNA TRYGGA, TILLGÄNGLIGA OCH VÄLSKÖTTA LIVSMILJÖER

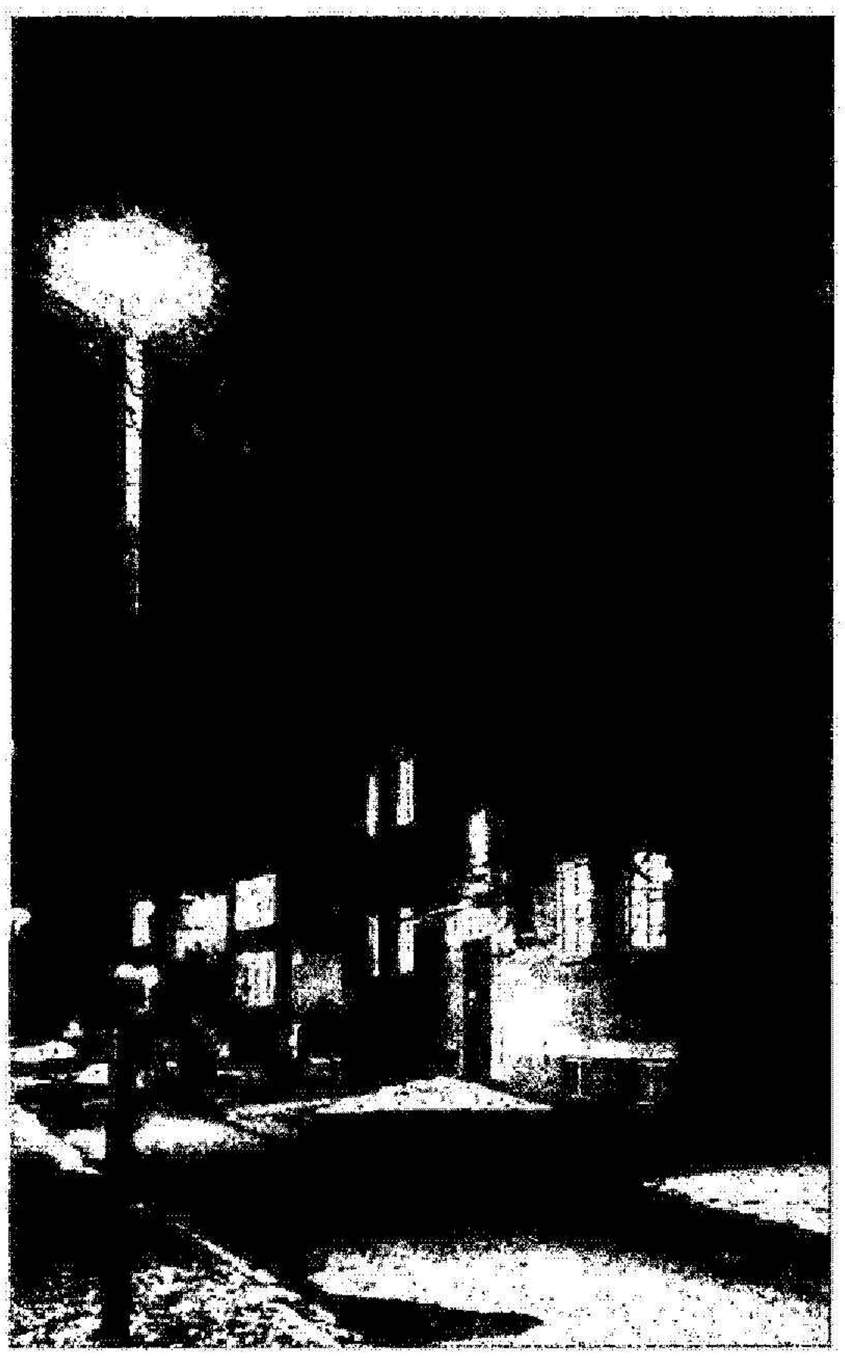
Förhållningssättet "I kundens/hyresgästens skor" ska vara vägledande för AB Gavlegårdarna i ambitionen att möta våra kunder och hyresgäster med hög grad av förståelse för deras behov av trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer. Indikatorer, målvärden och aktiviteter har i stor utsträckning valts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

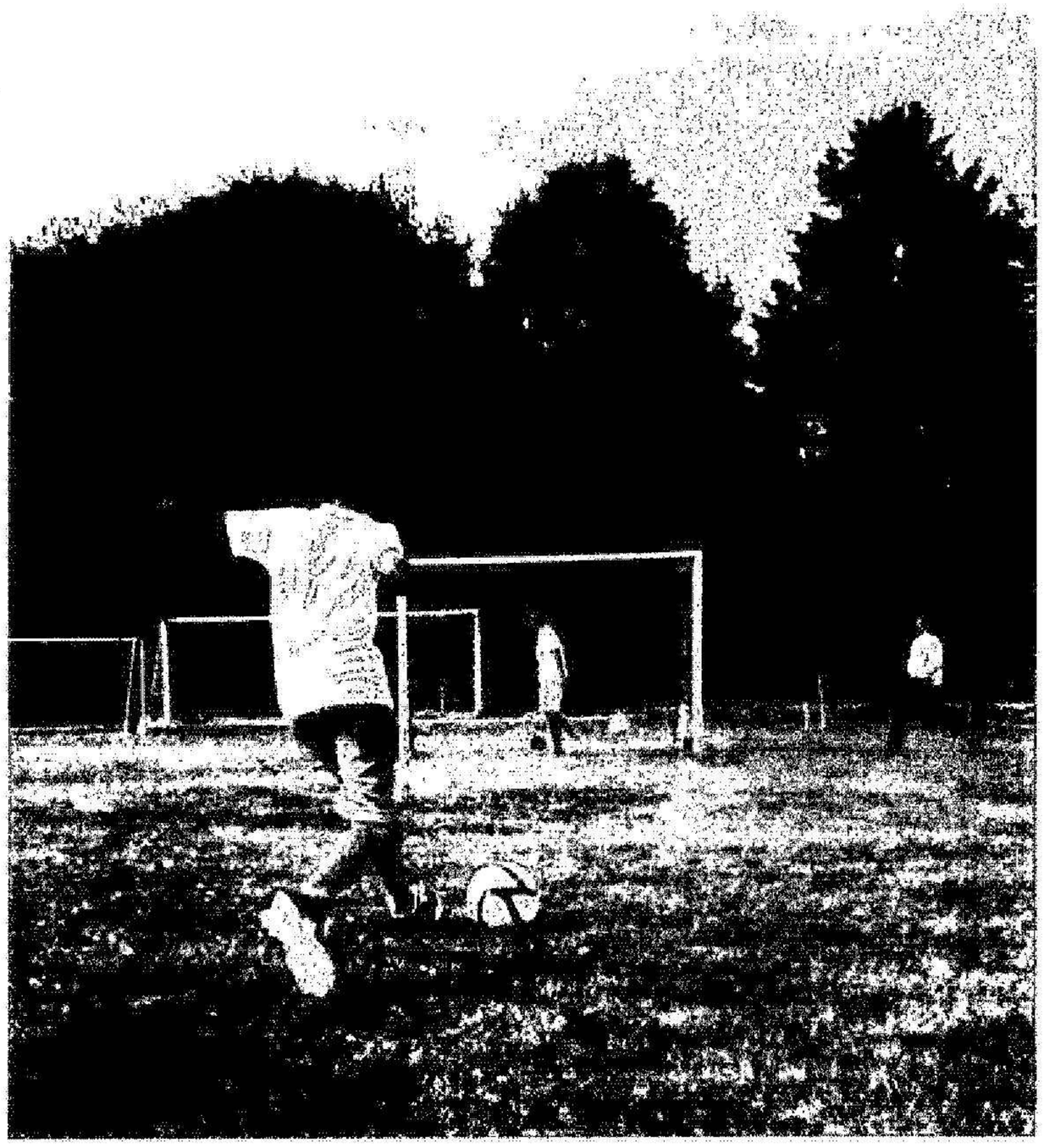
Indikatorn "Antal deltagare i bostadssociala aktiviteter" ska visa på hyresgästernas och andra intressenters delaktighet i bolagets verksamhet. Indikatorerna för "Ta kunden på allvar" och "Tryggt och snyggt" hämtas från den årliga kundundersökningen som i år genomfördes under sommarperioden för att sedan avslutas i början av september månad.

Efter en vår och sommar med fortsatta hinder för sociala aktiviteter som uppkommit i och med Corona-pandemin så gavs det avsevärt mycket bättre möjligheter till att arrangera bostadssociala aktiviteter under hösten. Bolagets bostadssociala avdelning mobiliserade sina resurser och såg till att målvärdet för "Antal deltagare i bostadssociala aktiviteter" överträffades för helåret 2021.

Resultatet från årets NKI-undersökning har analyserats och kommunicerats enligt utformad kommunikationsplan. Under tertial 1 och 2 noteras en negativ påverkan från den pågående Corona-pandemin på indikatorerna

20221130150711





"Ta kunden på allvar" och "Tryggt och Snyggt" då restriktioner och pandemiåtgärder tvingade bolaget att göra förändringar i sitt kundlöfte. I slutet av tertial 2, 2021-08-18, drabbade skyfallet Gävle hårt. Vilket också försämrade möjligheterna att vända den nedåtgående trenden och målvärdena för indikatorerna nåddes inte. Det bör också nämnas att nedgångarna för indikatorerna är jämförbara med nedgångar som noterats i hela hyresbostadsbranschen för dessa indikatorer.

Svarsfrekvensen var förhållandevis låg vid årets NKI-undersökning vilket också det noteras i hela branschen.

## VI ANVÄNDER FÖRETAGETS RESURSER EFFEKTIVT FÖR ATT UTVECKLA GÄVLE

"Hjärnkoll" som förhållningssätt för att skapa förutsättningar för långsiktigt hållbar ekonomi visade sig vara nyckeln till framgång under föregående år och fortsatte att vara vägledande för AB Gavlegårdarna i ambitionen att fortsätta använda företagets resurser effektivt. Kontroll över ekonomin i bolaget och en god planering för framtiden är helt enkelt en förutsättning för vår fortsatta utveckling mot det övergripande målet " Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle". Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans".

Målet som möjliggör ökat underhållsutrymme och förstärkt självfinansieringsgrad är en förbättring av superdriftnettot vilket är driftnettot före avdrag för underhåll. Målvärdet för superdriftnettot 2021 var satt till 495 mkr. Indikatorn har under året följts genom veckovisa ledningsgruppsmöten med fokus på superdriftnettopåverkande aktiviteter och åtaganden som genomförs i organisationen inom ramarna för det effektivitets- och produktivitetsprogram som går under namnet Hjärnkollen. Prognosen för superdriftnettot, genomförd efter första halvåret 2021, gav en indikation om ett resultat på helåret som låg långt över den 2-procentiga förbättring av indikatorn mot budget som var satt som målvärde. De kostnader som sedan tillkommit för hantering av skyfallet i augusti och branden på Norra Fiskargatan 1 den 1a oktober, drog under hösten ner superdriftnettot och den förbättring som förväntades uteblev. Det kan emellertid konstateras att metodiken i Hjärnkollen vid det här laget är väl inarbetad i organisationen och att den möjliggjorde ett strukturerat och effektivt arbetssätt även i hanteringen av konsekvenserna av skyfall och brand. Med kostnaderna för dessa extraordinära händelser borträknade hade bolaget uppnått en förbättring av superdriftnettot på närmare 6 procent mot budget. Hjärnkollen har även detta år varit framgångsrik när det gäller att hitta intäkter och hålla uppe vår produktivitet.

Antalet anbud på större projekt är av stor vikt då få anbud och därmed bristande konkurrens riskerar att fördyra projekten. Under 2021 var medelvärdet på antalet anbud i upphandlingar överstigande 20 mkr, 4.

Utfallet i hyresförhandlingarna innebär en intäktsförstärkning med 1,66 procent för året vilket underskred uppsatt målvärde.

## MED INSPIRERANDE LEDARSKAP OCH FRAMGÅNGSRIKA MEDARBETARE NÅR VI GAVLEGÅRDARNAS MÅL

"Hjärta och Hjärna" är det förhållningssätt som ska vara vägledande för AB

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

Samtliga indikatorer hämtas från den årliga medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten 2021. Undersökningen används av många fastighetsbolag och flera allmännyttor i Sverige och ger därför goda möjligheter till benchmarking.

Utfallet i 2021 års undersökning visar tydliga ökningar inom delområdena "Engagemang" och "Tillit" vilket även drog upp resultatet för indikatorn "Allt sammantaget är Gavlegårdarna en bra arbetsplats". I det sammanvägda resultatet av medarbetarundersökningen förbättrades upplevelsen av Gavlegårdarna som arbetsplats med 2 procent och hamnade på en nivå som gav bolaget rätten att under 2022 fortsätta titulera sig Great Place To Work.

Bolaget har framgångsrikt lyckats behålla en hög grad av engagemang och tillit hos medarbetarna trots pågående Corona-pandemi, konsekvenser och skadeverkningar från skyfallet 2021-08-18 och branden på Norra Fiskargatan 1A. Av medarbetarundersökningens framgår vidare förhållandevis stora förbättringar av upplevelsen av det aktivitetsbaserade kontoret och den goda arbetsmiljö som kontoret leder till.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2021

- Den 18 augusti ställdes AB Gavlegårdarna inför en utmaning i form av ett skyfall som beräknades ha en återkomsttid på 1000 år. Den 1 oktober följdes skyfallet av en storbrand på Norra Fiskargatan 1A som resulterade i ett i det närmaste totalförstört hus som innan branden bebotts av hyresgäster i 52 lägenheter. Omfattande insatser har gjorts under året för att hantera följdverkningarna av dessa två händelser.
- Antalet lägenheter som tillförts hyresbostadsmarknaden uppgick under året till 53 stycken. Inflyttning i bostäder som tillkommit under perioden har skett på Södra Kansligatan, Hamiltongatan och på 1a Tvärgatan.
- Ett omfattande arbete med att förbättra bolagets självfinansiering inleddes under 2020 med effektiviseringsprogrammet Hjärnkollen. Under 2021, har programmet etablerats i organisationen och fortsatt att visa ett gott resultat avseende effektivisering.
- Under tertial 2 upphandlades kvarter 4 (Saluhallen) som tillsammans med redan startade byggen av bostadshusen i kvarter 1 och 3 ger goda möjligheter för att nå visionen med stadsdelsförnyelsen som pågår på området Godisfabriken.
- Omfattande insatser har gjorts under året avseende anpassningar och åtgärder som ett resultat av pågående Corona-pandemi.

## KOMMENTARER TILL BOLAGETS RESULTAT

### Driftsöverskott

Rörelseresultatet uppgick till 156,5 mkr (209,7). Förklaringen till det lägre rörelseresultatet för år 2021 jämfört med år 2020 beror på kostnader bolaget har belastats med på grund av skyfallet som skedde i augusti 2021. Resultat efter finansiella poster uppgick till 128,5 mkr (134,2).

Nettoomsättningen för 2021 uppgick till 1 128,2 mkr (1 108,0). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 24,0 mkr (22,3). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,0 procent (83,0).

De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 113,8 mkr (912,9). Driftkostnader utgör 762,7 mkr (614,0) och underhållskostnader 117,6 mkr (115,6).

Förklaringen till att driftskostnaden, och därmed också rörelsekostnaden, är så mycket högre för år 2021 jämfört med år 2020 beror primärt på den kostnadsavsättning som bolaget har gjort på grund av de skador som uppkom i samband med skyfallet i augusti och den stora höghusbranden som skedde i oktober på Norra Fiskargatan 1A. Kostnadsavsättningen för dessa två händelser är 174 mkr. Nettokostnaden för bolaget beräknas dock bli cirka 47 mkr efter utbetald försäkringsersättning ifrån försäkringsbolaget.

Uthyrningen har gått bra under året och 36 (35) lägenheter (exklusive studentlägenheter) är vakanta per sista december.





20221130150772

### Finansnetto

Finansnettot är 28,0 mkr (75,5).

De finansiella intäkterna uppgår till 0,7 mkr (0,9) och de finansiella kostnaderna uppgår till 28,6 mkr (76,4).

Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket lägre år 2021 jämfört med år 2020 beror på att lån motsvarande 400 mkr förtidsinlöstes under 2020 som hade en relativ hög ränta, räntekompensationskostnaden för denna förtidsinlösen blev 33,5 mkr. Som ersättning så har nya lån gjorts där bolaget betalar en mycket lägre ränta de kommande åren givet dagens räntenivå. Räntebärandeskulden är per den sista december 2021 2 946 mkr (2 850).

Under år 2021 så har Gävle Stadshus AB (GSAB), som är moderbolag och därmed äger AB Gavlegårdarna (ABG) till 100 procent, förändrat sättet som AB Gavlegårdarna (ABG) finansierar sin verksamhet. I stället för att utfärda internlån mellan Gävle Kommun och ABG så har ABG tillgång till en checkkredit på koncernvalutakontot som motsvarar upplåningsbehovet som bolaget har. Den snittränta och snittlöptid bolaget har per den sista december i år är den samma som Gävle Kommuns externa låneportfölj korrigerat med den borgensavgift som läggs på ABG (för närvarande 0,39 procent).

## FINANSIELL STÄLLNING

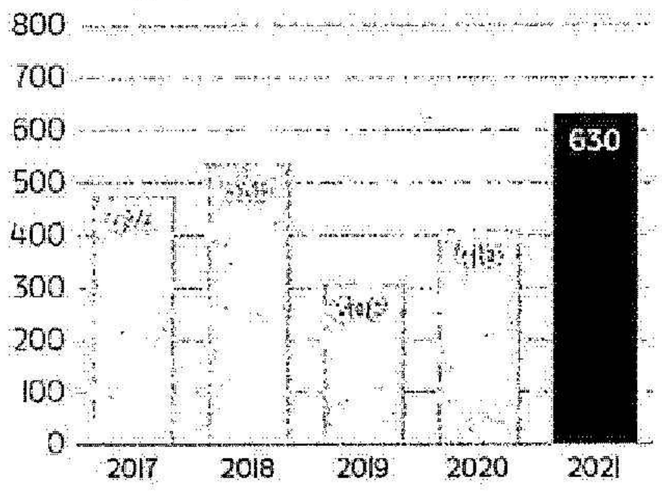
### Fastighetsbestånd

AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 110 bostadslägenheter (14 064), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 639 kvadratmeter (1 062 259). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 19 918st. (19 816).

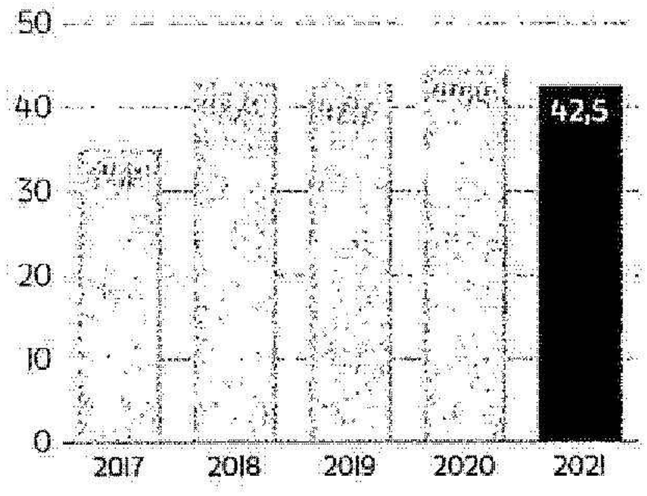
### Fastighetsvärdering

Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl

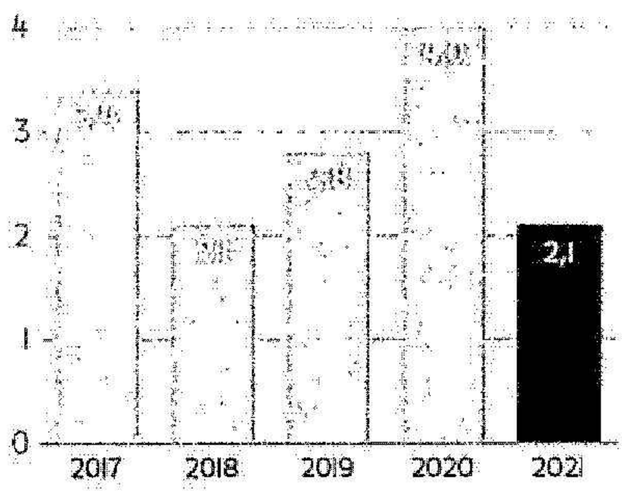
**Investeringar, mkr**



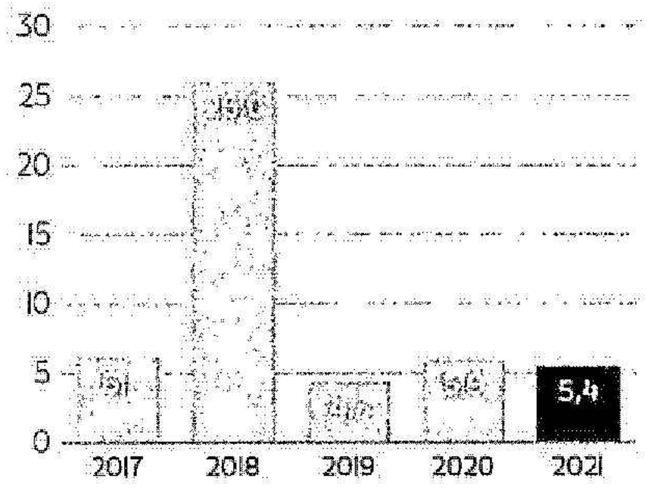

**Soliditet, %**



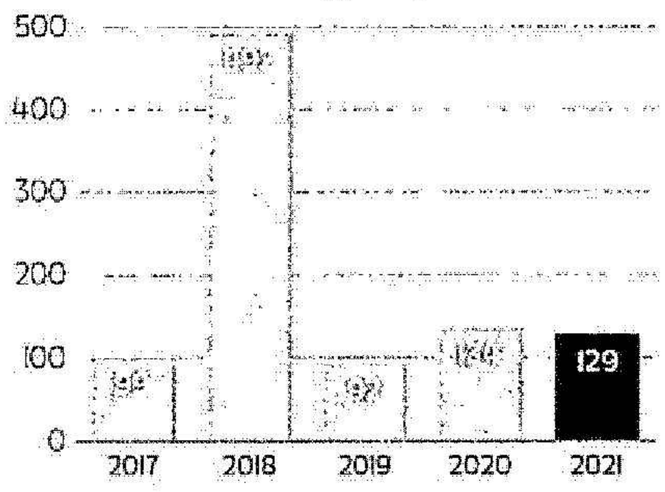

**Avkastning på totalt kapital, %**



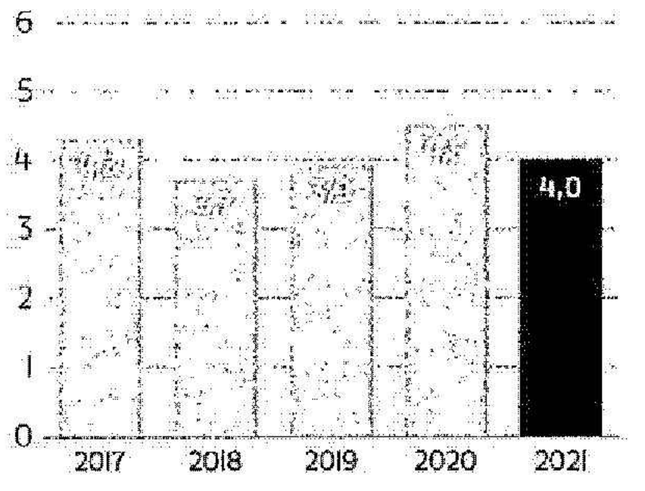

**Avkastning på eget kapital, %**



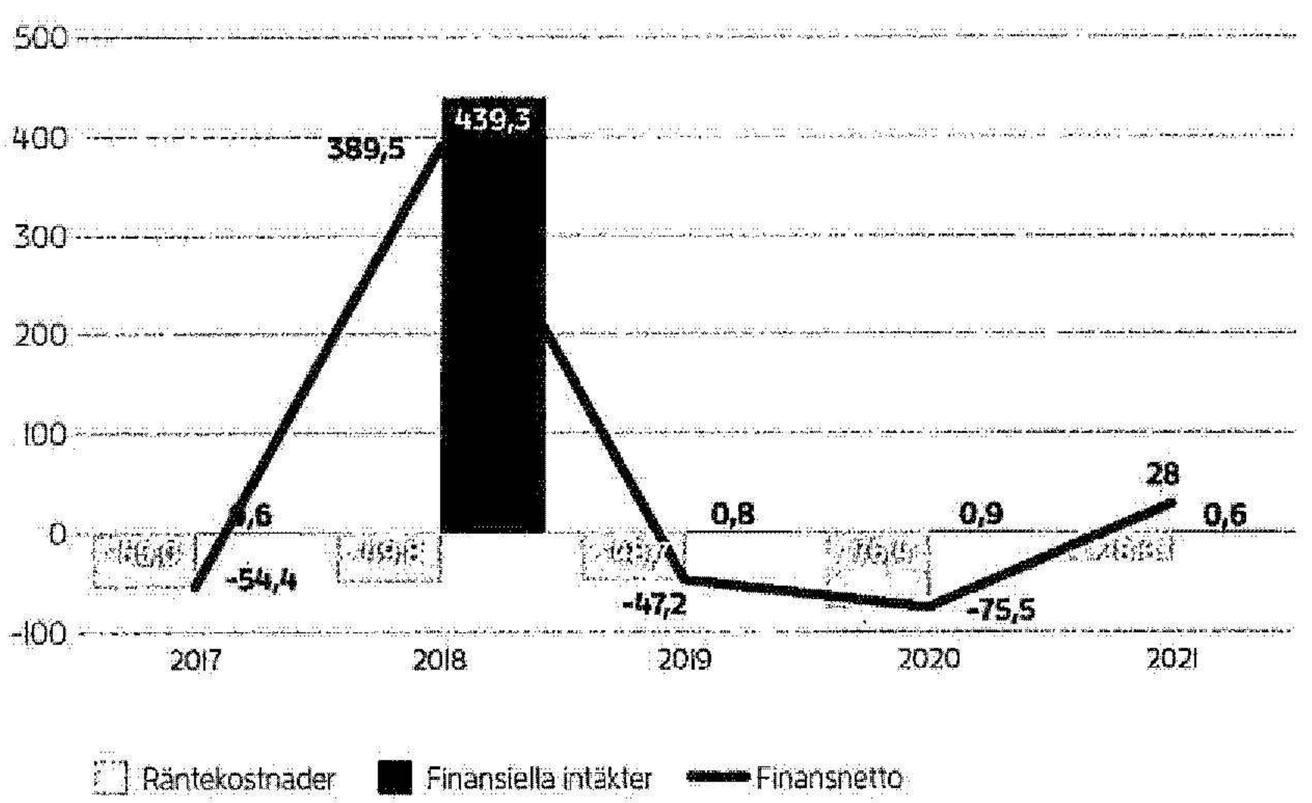

**Resultat efter finansiella poster, mkr**




**Direktavkastning, %**




**Finansnetto**



har gjorts med år 2022 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde.

Kalkylräntans betydelse för beräkning av avkastningsvärdet framgår tydligt och uppmanar till försiktighet i värderingen. Även vakans- och driftkostnadsutvecklingen är av vikt för fastighetsvärdet. Bolagets samlade fastighetsvärde bedöms vara cirka 11,3 mdr (10,4).

### Investeringar

Årets investeringar uppgår till 630,2 mkr (410,2) och har finansierats med nyupplåning, 200 mkr, samt med eget kassaflöde. Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har färdigställande av bostäder i Sörby backe, Södra Kansligatan 9-11 och Hamiltongatan genomförts under 2021.

Större pågående nyproduktioner av bostäder sker förnärvarande i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken) och i området Södra Hemlingby. Totalt bygger Gavlegårdarna 250 lägenheter i dessa två områden och inflytt beräknas ske under 2023.

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

### Säkerheter, soliditet och likviditet

96,7 procent (96,5) av lånen är förmedlade av kommunen och resterande 3,3 procent (3,5) har pantbrev som säkerhet. Bolagets synliga soliditet uppgick till 42,5 procent (44,4). De likvida medlen uppgick till 0,04 mkr (0,5).

## UTSIKTER FÖR 2022

Bostadsefterfrågan bedöms vara fortsatt stark inom Gävle kommun och risken för minskade intäkter med anledning av vakanser i beståndet bedöms för närvarande som förhållandevis liten. Det bör dock nämnas att den minskade inflyttningen till Gävle kommun och en tydligt minskad efterfrågan på studentbostäder ger en något högre riskexponering avseende vakanser än tidigare. Det finns även en något högre risk för att de som efterfrågar bostad idag inte har betalningsförmågan att efterfråga nyproducerade lägenheter. Bolagets respons till den höjda riskexponeringen handlar primärt om att möjliggöra fördelning av lägenheter på andra sätt än via det ordinarie kösystemet.

När det gäller intäktssidan kan konstateras att bolaget över tid inte får kostnadskompensation vid hyresförhandlingarna vid de årliga förhandlingarna vilket får en negativ inverkan på fastighetsbeståndets status och prestanda. Fortsatt fokus på ekonomisk hållbarhet är ett viktigt motmedel tillsammans med att fortsätta undersöka alternativa intäktsmöjligheter.

Beträffande kostnadsutvecklingen så har farhågor och orosmoment tillkommit under år 2021 med avsevärt höjda priser på byggmaterial vilket kan komma att påverka bolagets nybyggnationsprojekt som är i ett tidigt skede, exempelvis de kvarter som bolaget bygger på området Godisfabriken. Prishöjningarna förväntas ge ytterligare negativa effekter på de redan väsentliga kostnader för vattenskador som förväntas som en konsekvens av Skyfallet 18e augusti, 2021. Det finns också en risk för stigande priser på de entreprenader och tjänster som det kommer att finnas en stor efterfrågan på i Gävle under en förhållandevis lång tid framöver.

AB Gavlegårdarna befinner sig i en mycket expansiv investeringstid och upplåningen i bolaget kommer att stiga med 50 procent de närmaste tre åren vilket kommer att leda till en motsvarande ökning av de årliga räntekostnaderna. Över tid eftersträvar AB Gavlegårdarna att uppnå minst 15 procent självfinansieringsgrad på de nyinvesteringar som skall genomföras Den höga investeringstakten gör att självfinansieringsgraden på nyinvesteringar emellertid kommer att bli betydligt lägre än målet på 15 procent. Dock skall reinvesteringarna kunna täckas av det egna operativa kassaflödet. Under 2022 beräknar AB Gavlegårdarna att behöva låna cirka 650 mkr vilket innebär att bolaget i slutet av 2022 kommer att ha en räntebärande skuld på cirka 3 700 mkr.

Det är därmed mycket viktigt att ha en fortsatt bevakning av den finansiella stabiliteten i bolaget och att driftsnettot stiger i samma takt som räntekostnaderna givet dagens vinstnivåer.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 1 779 781 813 |
| Årets resultat | 38 308 426 |
| | **1 818 090 239** |

Disponeras så att:

| | |
|---|---|
| Till aktieägare utdelas | |
| 512,82 kr per aktie | 16 000 000 |
| I ny räkning överföres | 1 802 090 239 |
| | **1 818 090 239** |

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

## KÄNSLIGHETSANALYS

| Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av: | |
|---|---|
| Hyresnivå bostäder | I procent ± 11 mkr |
| Vakansgrad | I procent ± 10 mkr |
| Räntor | I procent ± 4 mkr |
| Drift- och underhållskostnader | I procent ± 8 mkr |

20221130150 73

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

| Riskområde | Riskbeskrivning |
|---|---|
| **Invånare och kunder; Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer** | |
| Risken för missnöjda hyresgäster pga. brister i bemötande från egen personal och entreprenörer | Genomförande av bemötandeutbildning för medarbetare. Sätta rutin för agerande vid lägenhetsbesök. Gå igenom entreprenörshandbok gällande bemötande. |
| Social oro i de bostadsområden där bolaget verkar | Återkommande nätverksträffar med olika samhällsaktörer, ex. polis, socialtjänst, föreningsliv och skola. Deltagande sker också i kommunens säkerhetsnätverk. |
| **Hållbar Tillväxt; Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre** | |
| Trots stor bostadsbrist får bolaget svårighet att hyra ut nyproducerade lägenheter då det stora flertalet bostadssökande inte kan betala hyran i nyproduktionen | Data relaterad till inflyttning analyseras tertialvis. Investeringsstöd utnyttjas för att hålla nere hyresnivån. |
| De bostadssökande med störst behov kommer inte åt lägenheter med rimliga/låga hyror pga. kö regler | Kundråd etablerat som kontinuerligt utvärderar och (vid behov) justerar uthyrningspolicy för att säkerställa att bolagets kö regler inte diskvalificerar bostadssökande på oskäliga grunder. |
| Risk att målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program inte kan nås | Målen i Miljöstrategiska programmet (Msp) har implementerats i Gavlegårdarnas miljöprogram som i sin tur är en del av bolagets verksamhetsplan för 2022. |
| Begränsad möjlighet för våra hyresgäster att agera miljömedvetet och att kunna göra källsortering pga. Av boendets utformning | Kontinuerlig uppföljning av bolagets miljöprogram och analys av hyresgästers åsikter i kundundersökningar som berör miljömedvetenhet. |
| **Ekonomi; Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle** | |
| Brister i entreprenörers och leverantörers förmåga att uppfylla kraven i avtal och förväntningar | Kvartalsvis genomförs leverantörsrevision på en utvald leverantör. |
| Ett minskat ekonomiskt utrymme pga. lågt hyresförhandlingsutfall med Hyresgästföreningen ger försämrade möjligheter till ett välbevarat underhåll | Kontinuerlig uppföljning av underhållsplan och fortsatt fokus på intäkts- och kostnadseffektiviserings initiativet, Hjärnkollen, för att frigöra medel till underhållsåtgärder. |
| **Medarbetare; Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål** | |
| Medarbetare i bolaget efterlever inte bolagets värdegrund | Introduktion och etablering av bolagets värdegrund för nyanställda. Dialog vid chefsträffar och APT avseende bolagets värdegrund. Analys och åtgärd utifrån medarbetarundersökning. |
| Risk att personal utsätts för hot och/eller våld i verksamhetsutövningen | Uppdaterat det systematiska arbetsmiljöarbetet. Risker identifierade och bedömda. Trygghetsinitiativ startat. |
| **Efterlevnad av interna och externa regelverk** | |
| Risk relaterad till bristande avtalstrohet eller att avtal saknas. Risken att Inte Lagen om offentlig upphandling (LOU) efterlevs. Upphandling sker utan ramavtal, trots att beloppsgränsen överskridits. Tillämpning av LOU:s regelverk brister. | Säkerställande av att ramavtalsförteckning är uppdaterad och tillgänglig. Uppföljning av att beslutade instruktioner och checklistor tillämpas vid upphandling. Kontroll av att upphandlade entreprenörer lever upp till avtal eller överenskommelser. (Intern revision). Arbetet med ramavtalen fungerar väl och i enlighet med LOU. Intern kontroll införd vid signering av avtal. |
| **Omvärld** | |
| Avtagande inflyttning till Gävle Kommun | Återkommande uppföljning av hyresmarknadsläget och värdering av befolkningsökningsprognosen som del av tidiga skeden inför potentiella byggprojekt. |
| **Finansiella Risker** | |
| Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. | AB Gavlegårdarna har låg belåningsgrad och solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Bolaget finansierar sin verksamhet genom att utnyttja en checkkredit inom Gävle kommuns koncernvalutakonto. Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy. |
| Ränterisk avser den negativa resultateffekt som en bestående räntehöjning har på bolagets finansnetto. | En räntehöjning med 1 (en) procentenhet på de lån som räntejusteras under 2022 ökar bolagets räntekostnader med 3,9 mkr på helårsbasis. Räntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är per den sista december 2021 0,92 procentenheter. |
| Kreditrisken är risken för förlust om bolagets motparter inte fullför sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordringar. | I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskottsfaktureras. |
| AB Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central. | Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen. |

HÅLLBARHETS-
RAPPORT

*Hållbarhet är en genomgående grund i bolagets verksamhet, den genomsyrar visionen, affärsplanen, affärsmodellen och målen.*

20221130150 74

# Hållbarhetsrapport

Gavlegårdarna är bostadsbolaget med en över hundra år lång historia i Gävle. Idag bidrar bolaget i högsta grad till nyproduktion av bostäder, men också till förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävlebors livsmiljö. Som del av allmännyttan har Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället – att göra allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att bolaget tar ansvar för hur det påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.

Hållbarhet är en genomgående grund i Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarheten genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell (se förvaltningsberättelsen) och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer.

## KLIMATNEUTRAL KOMMUN

Gävle kommuns ambition är att Gävle ska vara en av de bästa miljökommunerna i landet att leva, verka och vistas i. Kommunen har därför tagit fram ett miljöstrategiskt program som ska styra och samordna kommunorganisationens miljöarbete samt bidra till att möjliggöra för innevånare och näringsliv att vara miljömässigt hållbara. Ett övergripande mål i miljöstrategiska programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun 2035.

Målen i Gävle kommuns miljöprogram är skarpa. Det Miljöstrategiska programmet säger att: "För att bli en Klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer".

Gavlegårdarna har under år 2021 redovisat ett antal påbörjade åtgärder som bidrar till måluppfyllnad. Bland annat inom följande områden:

### Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens verksamheter. Arbetet har bland annat innefattat att vara mer energieffektiva på tillkommande ny- och ombyggnationer. Här har bolaget till exempel lyckats minska energiförbrukningen för ombyggnationen av östra Sätra med 40-45 procent. Vi deltar även i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med målet om en fossilfri Allmännytta 2030. Ett mål som är inom räckhåll, och det arbetas aktivt för att ständigt ta nya kliv framåt. Bland annat använder bolaget 100 procent förnybar el från Gävle Energi och fjärrvärme som är förnybar till 99,95 procent.

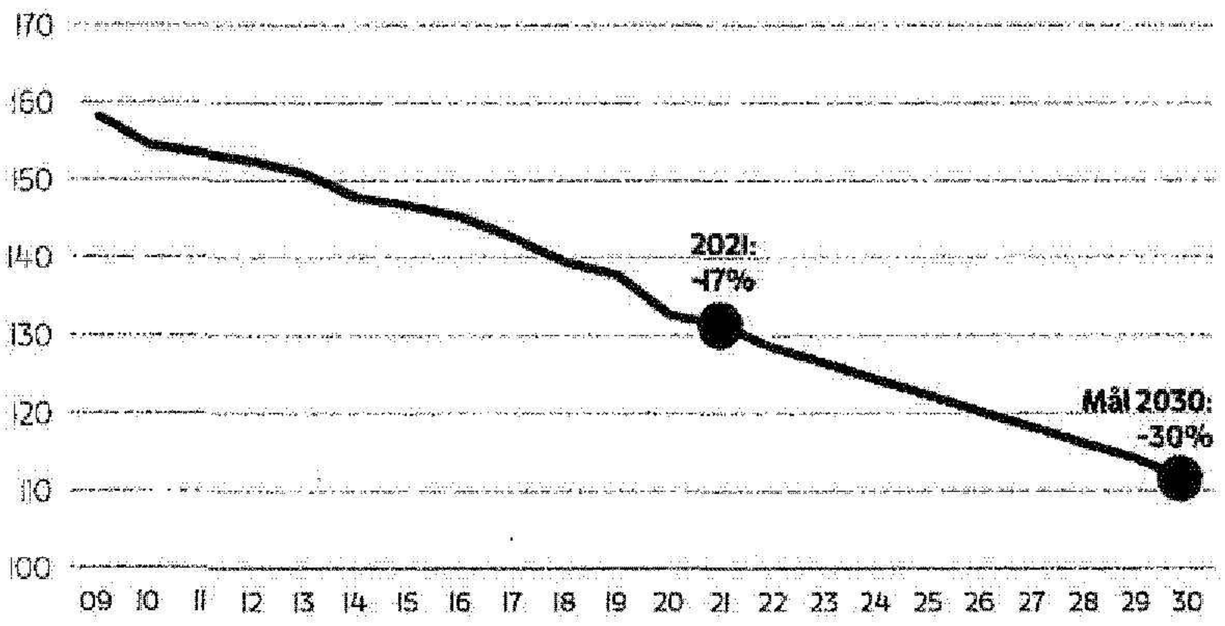
### Löpande arbeten som utförts

- Fjärröervakning av fjärrvärmecentraler och ventilationsaggregat
- Kontinuerliga ronderingar, injusteringar, korrigering av temperaturer i övervakningssystemen
- Utbyte av gamla fläktar och ventilationsaggregat
- Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen och gårdar
- Arbete med att tidigt upptäcka varmvattenläckage och åtgärda dessa
- Automatisk import av värden till Energistatistikprogram för snabb och noggrann analys

### Energieffektivisering vid renovering

- Byte från frånluftssystem till ventilationssystem med återvinning
- Tilläggsisolering av vindsbjälklag och fasader
- Byte av gamla fönster mot nya energieffektiva
- Byte till vattenbesparande armaturer
- Byte till energieffektiv LED-belysning
- Injustering av värme och ventilationssystem

**Gavlegårdarna 2009 – 2030**
**Förbrukning värme och fastighetsel kWh/m² Atemp**




Under 2021 har bolaget fortsatt injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur, vilket har bidragit till en minskning av energiförbrukningen med 17 procent. Arbetet presenterades som bidrag till Sveriges Allmännyttans tävling Bästa klimatinitiativet 2021 – där Gavlegårdarna utsågs till vinnare.

## Vattenförbrukning

För området vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte några direkta utsatta mål i det Miljöstrategiska programmet. Dock visar bolaget ett långt bättre resultat än Allmännyttans bolag generellt gällande kall- och varmvattenförbrukning. Bolaget kan notera en markant ökning från mars 2020 då Folkhälsomyndigheten gick ut med rekommendationen att tvätta händerna. Samma tendens ses på bolag större än 10 000 lägenheter och riket (se graf).

För 2021 har förbrukningen minskat något men är inte tillbaka på de nivåer som var före pandemin.

## Ny- och ombyggnation

För bolagets kommande nyproduktion har Gavlegårdarna ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk, social och ekologisk. Under 2021 har bolaget både fortsatt med pågående och påbörjat flera ny- och ombyggnadsprojekt. Till exempel i stadsdelen Godisfabriken där Gavlegårdarna bygger höghusen med träfasad och sedumtak utrustade med solceller. På balkongerna planteras träd som ger ett grönskande intryck och det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger.

Även för de hus som byggs i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. Bland annat byggs de med en trästomme och fasader av skiffer. Området kommer också att utrustas med en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja. På Hamiltongatan har vi byggt om 23 lägenheter där husets tak anläggs med växthus och en uteplats som husets hyresgäster kan använda.

Om vi blickar framåt, kommer Gavlegårdarnas gamla kontor i stadsdelen Hemsta att rivas under 2022 och ge plats för cirka 110 nya lägenheter och en förskola. Under det gånga året har en rivningsplan och rivningsinventering genomförts med målet att undersöka vilka möjligheter som finns för återbruk av inredningen.

## Transporter

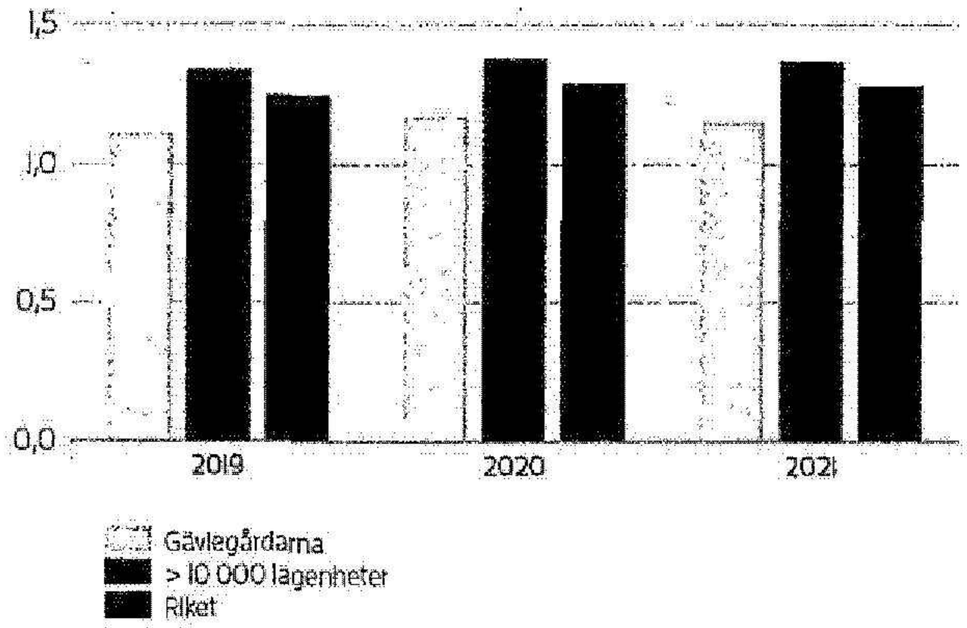
Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl Gavlegårdarnas miljöprogram som i Gävle kommuns Miljöstrategiska program. Det senare har ett övergripande mål som säger att resor som genomförs av anställda i Gävle kommunkoncern ska vara miljöanpassade, kostnadseffektiva och trafiksäkra.

Gavlegårdarna har en 100 procent fossilfri fordonsflotta sedan år 2018. Därmed bedömer bolaget att de egna transporterna numera är helt fossilfria. I fordonsparken kan medarbetare välja mellan 35 el-bilar, 37 biogas-bilar samt 17 fordon som använder HVO. De kan även nyttja 13 personalcyklar varav åtta är elcyklar, dessutom finns fyra traktorer som använder HVO.

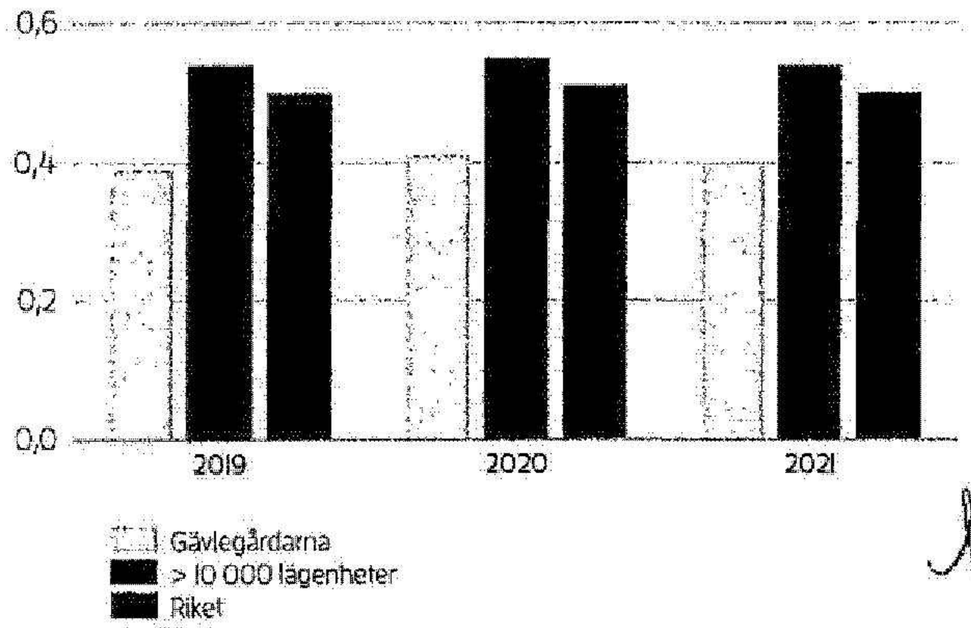
Under år 2021 har Gavlegårdarna tagit flera initiativ att ytterligare minska utsläppet av koldioxid. Ett nytt bokningssystem har införskaffats med syfte att effektivisera och underlätta bokning av resor samt motivera medarbetare att välja andra alternativ än bilen i första hand.

För att minska klimatpåverkan från hyresgästers resor och transporter har Gavlegårdarna arbetat med att se över laddinfrastruktur för elfordon i anslutning till fastigheter, samt tagit fram en förstudie kring möjligheten till delning

**Kallvattenförbrukning, m³/m²**

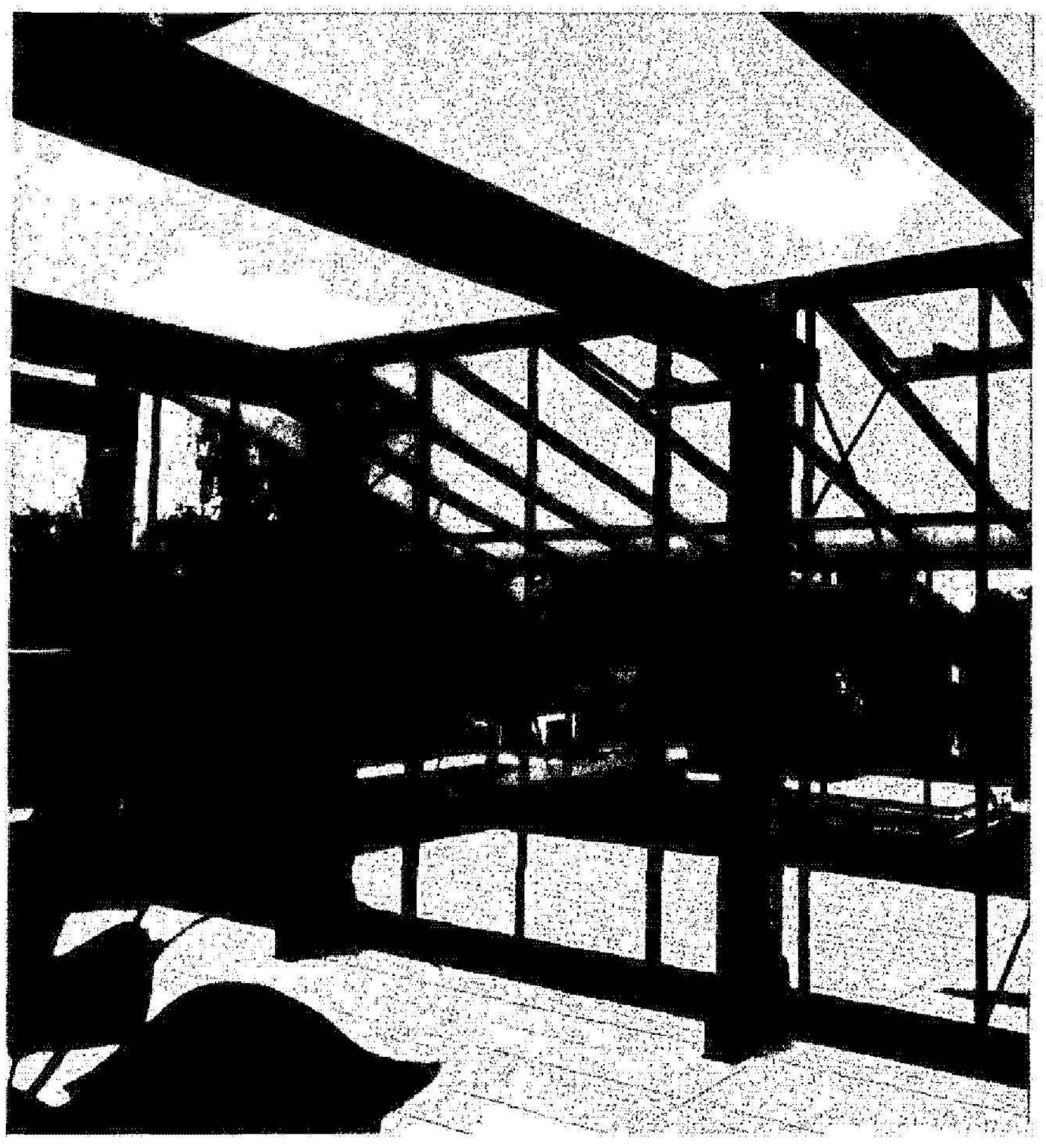



**Varmvattenförbrukning, m³/m²**



20221130150 75

av fordon med särskilt fokus på samnyttjande av befintlig bilpool. Bolaget har även tillsammans med Gavlefastigheter och Gävle kommun utarbetat en handlingsplan för mer hållbara och effektiva resor för verksamheterna i Sverigeunika multifuktionshuset Hemlingborg i stadsdelen Södra Hemlingby. Här bygger bolaget ett vård- och omsorgsboende vilket kopplas ihop med skola, förskola och idrottshall, projekt som drivs av Gavlefastigheter. Samlokaliseringen av de olika verksamheterna leder till såväl möten mellan generationer som praktiska och miljömässiga fördelar.



**Fler aktiviteter som påbörjats 2021 och fortsätter under år 2022:**

- Uppföljning att livsmedel som köps in till Gavlegårdarna är ekologisk
- Deltagande i arbete med hållbart resande inom kommunen
- Deltagande i arbete med cirkulär ekonomi och återbruk inom kommunen
- Fortsatt arbete med att öka biologisk mångfald via projekteringsanvisningar, exempelvis mera växtlighet som gynnar pollinerare samt insektshotell som placeras ut i bostadsområden
- Fortsatt arbete tillsammans med Gästrike Återvinnare kring insikterna om utsortering av hushållsavfall från det lyckosamma bosociala projektet Hållbart Nordost.

## SOCIAL HÅLLBARHET

### Kundenkät NKI

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

Ytterligare ett år av pandemi har påverkat årets kundundersökning, där resultatet visar att det finns en negativ påverkan på indikatorerna "Ta kunden på allvar"," Trygghet" och "Rent och Snyggt". Detta beror särskilt på att restriktioner och pandemiåtgärder tvingade bolaget att göra förändringar i sitt kundlöfte. Vi och våra hyresgäster drabbades även hårt av det skyfall som inträffade under sommaren 2021 och försämrade våra möjligheter att lyckas vända den nedåtgående trenden. Sammantaget medförde detta att målvärdena för indikationerna inte uppnåddes vid slutet av året.

Tidigare kundundersökningar visar att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att agera miljömedvetet i sin bostad. Detta gäller inte minst för avfallshanteringen där Gavlegårdarna är bland de bästa i landet bland jämförbara bostadsbolag. Bolaget står sig fortsatt mycket bra i konkurrensen från jämförbara bostadsbolag, men i kundundersökningen för 2021 noteras ett något sämre resultat än uppsatt målvärde. Dessa nedgångar är jämförbara med nedgångar som har noterats i hela hyresbostadsbranschen för 2021, men är något Gavlegårdarna kommer att såväl undersöka som åtgärda inom ramen för bolagets miljöarbete under 2022.

### Nyproduktion hyresrätter:

Likt föregående år, fortsätter Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under 2021 har 53 lägenheter adderats till hyresmarknaden i Gävle och inflytt har skett på Södra Kansligatan, Hamiltongatan och på Tvärgatan på Brynäs.

Under 2021 upphandlades även nya projekt. Bland annat ett radhusprojekt på Ekorrbäret i Sätra där det planeras för att 27 radhus ska uppföras, samt Saluhallen (kvarter 4) vid Godisfabriken som tillsammans med sedan tidigare uppstartade byggnationerna vid kvarter 1 och 3 skapar goda möjligheter att nå visionen om en stadsdelsförnyelse för området Godisfabriken.

De närmaste åren är expansiva för bolaget och under kommande två år planerar vi att nyproducera ytterligare cirka 550 lägenheter. Vårt främsta fokus är att lyckas med utmaningen att förena samhällsnytta med ekonomisk hållbarhet.



**Deltagare i sociala projekt**

Trots att året kantats av utmaningar till följd av pandemin och samtliga aktiviteter har behövt genomföras med hänsyn till rådande restriktioner, blev årets deltagarantal högre än målsättningen på 4 500 deltagare. Totalt deltog 6 702 personer i de aktiviteter som anordnades under 2021.

Syftet med de bosociala aktiviteterna är att de ska leda till ökat inflytande, delaktighet och gemenskap för de boende i området, samt bidra till en förbättrad livsmiljö i bostadsområden. De flesta av aktiviteterna är riktade mot barn och unga boende i Gävle kommun och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang. Exempel på aktiviteter som genomfördes under året är fotbollsskola, parklek, vuxenvandring, fritidsklubb och språkstöd, där de flesta anordnades under skolloven.

**Bosocialt arbete**

Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, i samarbete med andra funktioner i företaget, stärka upplevelsen av trygghet ute i stadsdelarna. En medveten strategi är att bygga ett nära och strukturerat samarbete även utanför bolaget. Under pandemiåren 2020–2021 har nätverket mellan Gavlegårdarna, hyresgäster, polis, socialtjänst, kommunen och föreningar stärkts ytterligare. Våra bostadsområden, har precis som övriga delar av Gävle stad, drabbats av skyfallet som inträffade under augusti månad och hade dessutom en stor brand i ett av våra höghus i oktober men bolaget har trots detta fortsatt varit delaktiga i flera sammanhang där ovanstående aktörer delar lägesbilder och gemensamt sätter in eventuella åtgärder. Samarbetet mellan många viktiga samhällsfunktioner och invånarna har en avgörande betydelse för att stävja utvecklingen och lyfta de positiva initiativen. Inte minst då den bosociala gruppen också arbetar med att skapa olika forum där hyresgäster kan vara aktiva och påverka i någon form.

För att prioritera rätt utifrån resurser, har den bosociala gruppen regelbundna träffar med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas.

MEDARBETARE

**Vi har hållit i och hållit ut**

Ännu ett pandemiår har fått oss att ytterligare tänka om och utforska hur vi på bästa sätt har kunnat möta varandra och tillsammans erbjuda våra hyresgäster en lika god service, i en tid då sociala kontakter begränsades. Till stora delar har vår reception varit stängd och kontakt har i stället skett digitalt, förutom vid månadsskiften då många besöker oss för att lämna eller hämta lägenhetsnyckel eller tagg. Vi har då flyttat vår verksamhet utomhus för att kunna möta våra hyresgäster på ett smittsäkert sätt.

Att skapa ett så smittsäkert arbetssätt som möjligt har genomgående varit ledande under året. Åtgärder såsom reparation eller målning har i möjligaste mån skett utan att våra hyresgäster varit hemma, och medarbetare med möjlighet att arbeta hemifrån, har gjort det.

Pandemin till trots har det fungerat bra, till och med över förväntan! En företagskultur likväl prövas som utvecklas av förändringar i omvärlden. Hos Gavlegårdarna finns en kultur som under detta år varit starkare än någonsin, där vi gemensamt har använt vår kreativitet för att hitta nya lösningar och skapa värde för våra hyresgäster. Våra värderingar, hjärta och hjärna, är våra grundpelare och är ett stöd i hur vi kan förhålla oss till ändrade förutsättningar och nya utmaningar.

**Värderingshanden och ett "great place to work"**

Sedan 2020 är vi certifierade som ett "Great Place To Work", en certifiering vi är glada att erhålla även i år. Våra insatser som tidigare genomförts talar sitt tydliga språk och medarbetarna trivs på Gavlegårdarna. Det visas i resultatet för bolagets årliga medarbetarundersökning, där vi med en

20221130150076






svarsfrekvens på 93 procent har fått feedback från medarbetarna på områden som trovärdighet, respekt, rättvisa och kamratskap. Magkänslan hos våra medarbetare sammanfattas också i ett enda påstående "allt sammantaget så är det här en mycket bra arbetsplats", där 87 procent instämmer!

Under året har Gavlegårdarna också arbetat aktivt för att stärka såväl medarbetarna som företaget i stort. Genom diskussioner och värderingsövningar har vi tränat på att varje medarbetare ska känna sig trygg i att fatta beslut som samspelar med både bolagets och den enskilde medarbetarens värderingar. Övningarna har uppskattats av våra medarbetare och vi planerar att fortsätta med liknande under 2022."

## Omvärldsbevakning och kompetensutveckling

Gavlegårdarna verkar för att vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Vi lägger stor vikt vid och uppmuntrar till kontinuerlig kompetensutveckling.

Under 2021 har vi behövt ställa in våra inplanerade utbildningar och studiebesök för att i stället hitta andra, smittsäkra vägar till vidareutveckling. Deltagande på webbinarium och digitala, kreativa workshops har gett oss möjlighet till ny kunskap, inspiration och omvärldsbevakning. Bland annat så genomfördes en utbildning i hyresjuridik för cirka 20 medarbetare i form av ett webbinarium.

Under året har Gavlegårdarna även implementerat ett nytt personalsystem där all personaldata, medarbetarsamtal och utvecklingsplaner registreras och samlas. Syftet är att ge varje enskild medarbetare möjlighet att på ett tydligt sätt vara med och påverka den egna kompetens- och karriärutvecklingen.

## Ledarforum

Alltjämt träffas cheferna i ett ledarforum fyra gånger under året för att ta del av och diskutera viktiga frågor för ett gott ledarskap och viktiga verksamhetsfrågor. I den årliga medarbetarundersökningen mäts tilliten till ledarskapet, och precis som med medarbetarengagemanget, vilket vi också mäter, har vi ett gott resultat. Men vi kan bli bättre – vi är inte bara ett good place to work, vi är ett great place to work!

## Sommarjobb till ungdomar

Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16–18 år sommarjobb. Arbetet är populärt och resulterar i runt 500 sökande varje sommar. Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden såsom ogräsrensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. Sommarjobben är ett givande sätt att etablera Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare. Genom åren har vi haft flera medarbetare som börjat sin karriär med ett sommarjobb hos oss, för att sedan gått vidare till att utbilda sig inom fastighetsbranschen.

## Sjukfrånvaro under detta pandemiår

Året har inneburit toppar och dalar när det gäller frånvaro på grund av sjukdom och VAB, från 2 procent under sommarmånaderna till runt 7–8 procent under de månader som pandemin drabbade oss som hårdast. Bolagets sjukfrånvaro ligger på det stora hela runt 3,7 procent, varav cirka 1 procent är långtidssjukfrånvaro.

Gavlegårdarna jobbar aktivt med hälsofrämjande insatser, men under året har de annars gemensamma friskvårdsaktiviteterna påverkats av rådande restriktioner. I stället valde bolaget att utöka friskvårdspengen med tusen kronor för att ge lite extra motivation till enskilda hälsofrämjande aktiviteter.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

## Inköp och representation

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

| Obligatorisk sjukredovisning | 2021-12-31 (%) | 2020-12-31 (%) | 2019-12-31 (%) |
|---|---|---|---|
| Total sjukfrånvaro* | 3,77 | 4,25 | 4,21 |
| – varav långtidssjukfrånvaro** | 1,16 | 1,89 | 0,90 |
| Sjukfrånvaro för kvinnor | 5,74 | 5,56 | 7,78 |
| Sjukfrånvaro för män | 2,73 | 3,67 | 3,17 |
| Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 29 år eller yngre | 4,1 | 4,85 | 4,09 |
| Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 30–49 år | 3,78 | 3,4 | 2,22 |
| Sjukfrånvaro i åldersgruppen, 50 år eller äldre | 3,66 | 4,93 | 4,82 |

* Sjukfrånvaro andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare som visstidanställde
** Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

## Entreprenörsträff

Gavlegårdarna arrangerar vanligtvis minst en entreprenörsträff årligen. Syftet är att informera om bolagets kommande ny- och ombyggnadsprojekt samt vilka ramavtalsupphandlingar som kan förväntas under det kommande året. Bolaget får vid dessa tillfällen också en möjlighet att utbilda potentiella anbudsgivare i LOU, samt inhämta feedback från entreprenörer och samarbetspartners.

Likt föregående pandemiår har entrepenörsträffen inte kunnat arrangeras under 2021. Med förhoppning om att kunna träffas fysiskt är den framflyttad till våren 2022.

# MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

## Lägenheter med sociala avtal

Allmännyttan har en viktig uppgift i att såväl bygga som tillhandahålla prisvärda och hållbara bostäder. Målet är att människor ska klara sig på egen hand, men när det inte fungerar ska bolaget upplåta sociala kontrakt som beviljas av Gävle kommun. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i tre grupper: jourlägenheter, träningslägenheter och övergångslägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår år 2021 till cirka 410 stycken.

Under året har vi tillsammans med Socialtjänsten gjort satsningar för att fler ska få överta sitt övergångsavtal direkt efter avslutad prövotid. Den gemensamma insatsen har gett goda resultat och totalt omvandlades 65 övergångsavtal till vanliga hyresavtal. En markant ökning från 2020 då siffran var 24.

## Bostadsmarknaden

Gävle har under lång tid fortsatt att växa och efterfrågan på hyresbostäder är hög. Samtidigt ser Gavlegårdarna att den tidigare, kraftiga befolkningsökningen nu börjar avta och det finns ytterområden där bolaget märker av en minskad efterfrågan.

Vakansgraden är dock fortsatt låg och uthyrningen sker med enkelhet,



20221130150777

undantaget studentbostadsmarknaden som utmärker sig och uppvisar ett tydligt överskott, en utveckling som också har synts i flera andra studentstäder. Flera faktorer har påverkat utvecklingen men mest framträdande är den distansundervisning och avsaknad av internationella Erasmus-studenter som varit till följd av pandemin, samt nybyggnationen av studentbostäder av andra aktörer.

Under året har nyproduktionen av fastigheter varit relativt låg för Gavlegårdarna, dock har den nyproduktion som tillkommit med enkelhet hyrts ut. Vid en av nybyggnationerna hyrdes ett antal bostäder ut via en så kallad ungdomsförtur, detta för att särskilt hjälpa unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

**Kösystem och uthyrning**

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

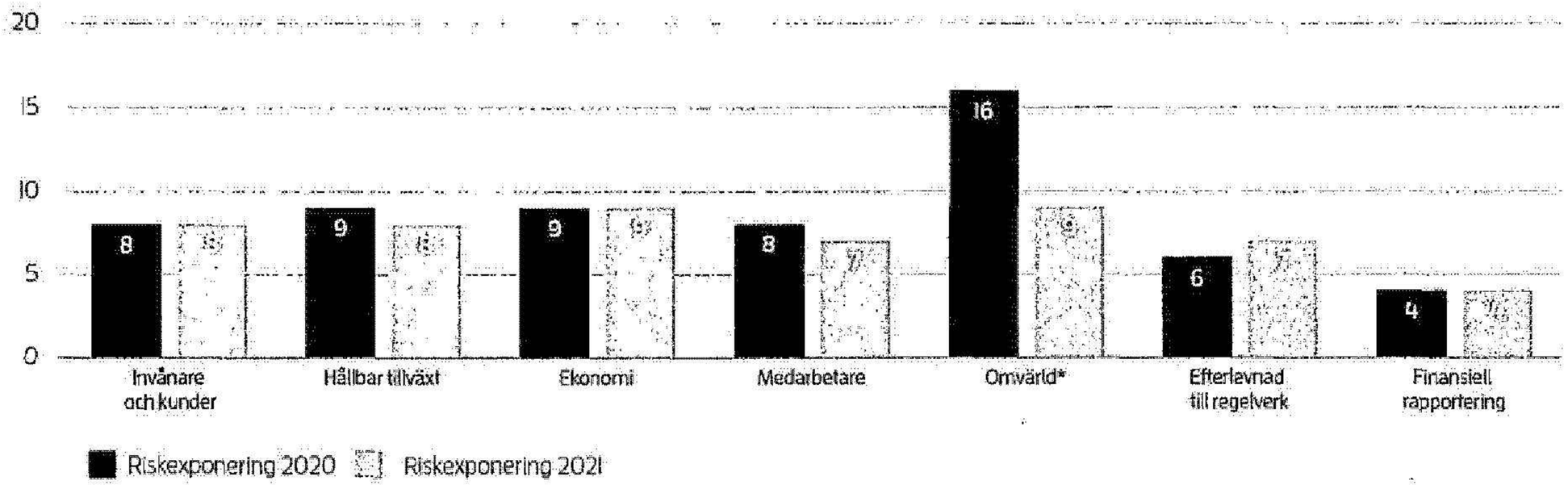
Under året har bolaget lanserat en uppdaterad uthyrningspolicy med tillhörande regelverk. Bland de mer framträdande förändringarna kan införande av fyra kötyper (bostad, student, fordonsplats och förråd) och möjlighet till förkortad uppsägningstid vid intern omflyttning nämnas.

Gavlegårdarna har under hösten råkat ut för två större händelser som har påverkat våra hyresgäster och vår uthyrning. Dels ett större skyfall med efterföljande vattenskador, dels en allvarligare brand i ett av våra höghus. Konsekvenserna blev att bolaget tillfälligt stoppade uthyrningen av våra bostäder under två tidsbegränsade perioder. Detta för att kunna erbjuda våra befintliga hyresgäster vars hem drabbats av händelserna nya permanenta boenden. Hjälpen var mycket uppskattad och togs emot väl av våra hyresgäster.

## RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena *omvärld, finansiell rapportering* och *efterlevnad av externa och interna regelverk* har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året för att säkerställa hantering och riskrespons innan risker utvecklat sig till kritiska nivåer. Bolagets riskhanteringsprocess uppfyller krav i ISO9001/14001 som bolaget är certifierat mot samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.

**Riskexponeringens utveckling inom de fyra verksamhetsperspektiven, omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad till regelverk**




* Den kraftigt reducerade riskexponeringen i området omvärld har att göra med Corona-pandemins utveckling under året med väl fungerande vaccineringsprogram och tydligt mindre negativ påverkan än vad som förutspåddes vid ingången av 2021.

BOLAGS-
STYRNINGS-
RAPPORT

20221130150 78

# Bolagsstyrningsrapport 2021

**AB GAVLEGÅRDARNA**
**556487-5937**
lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året.

## ÄGARSTYRNING

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

- Gävle kommuns företagspolicy
- Bolagsordning för AB Gavlegårdarna
- Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna
- Kommunplan 2021
- Operativ beslutsordning

## UPPFYLLELSE AV BOLAGSORDNING OCH ÄGARDIREKTIV

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

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

– Gavlegårdarna finns representerat i näst intill alla stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet har varierande storlekar, allt mellan 1 rum och kokvrå och 7 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 730 kr och 2 484 kr per $m^2$ och år. 28 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 5 000 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas och tog under 2021 initiativ för förbättrad effektivitet och produktivitet. Det bolagsövergripande initiativet Hjärnkollen resulterade under 2021 i flertalet förbättringar i arbetssätt och inte minst i ett större engagemang.

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

– Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Corona-pandemin lade under våren 2021 en del hinder i vägen för detta arbete men kreativiteten i att hitta nya lösningar har varit stor vilket visade sig under sommaren och hösten då borttagna restriktioner gav förbättrade möjligheter för medinflytande. I slutet av året sades gällande boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen upp för omförhandling. AB Gavlegårdarna har under några år sett ett behov av att justera boinflytandeavtalet för att få ett avtal på plats som är mer aktuellt i dagens samhälle och den tid vi nu lever i. Förhandlingarna kring ett uppdaterat boinflytandeavtal kommer att ske under 2022.



**Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.**

– Under året har bolaget omvandlat lokaler till 41 attraktiva bostäder centralt i Gävle. Totalt har 53 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under 2021. För närvarande är ett flertal nyproduktionsprojekt pågående, vilka kommer att tillföra marknaden kring 450 lägenheter under de närmaste tre åren och 750 lägenheter under perioden 2021 till 2025. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 117,6 mkr, medan årets investeringar uppgår till 593,3 mkr.

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

– Nyproduktionsprojekten på *Godisfabriken* har fortlöpt utan större störningar under året och ytterligare ett projekt har upphandlats och startats under året. Även nyproduktionsprojektet i Södra Hemlingby, där 132 stycken lägenheter ska byggas, har fortgått enligt lagda planer. Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår till cirka 60 procent.

**Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.**

– Tillgänglighetsperspektivet är väsentligt i all ny- och ombyggnation. I planeringen av kommande nyproduktion eftersträvas tillgänglighet för alla boendekategorier. Vård- och omsorgsboendet i Södra Hemlingby är ett bra exempel på en sådan boendekategori – ett projekt som genomförs tillsammans med Gavlefastigheter. Planeringen för att bygga flerbostadshus med god tillgänglighet i Bergby har fortsatt under 2021.

**Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster socialt goda boendemiljöer.**

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

20221130150 79

fortsatt fokusområde i verksamheten är att fortsätta utveckla den yttre miljön i bostadsområdena. Att just den upplevda tryggheten påverkas positivt av utemiljön framgår av resultaten av de mätningar som bolaget gör och där det går att se hur trygghet och trivsel i ett område ökar i takt med förnyelsen. AB Gavlegårdarna har under 2021 tillsatt en verksamhetsutvecklare med särskilt ansvar för att utforma en strategi för att över tid möta äldres behov och förväntningar på boendesocial prestanda på ett bättre sätt. Baserat på samarbetsavtal bedriver bolaget, tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar, arbete som har ökad trygghet och trivsel i boendemiljön som huvudsakligt syfte och mål. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det förebyggande arbetet.

**Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.**
– Att motverka segregation är en prioriterad fråga i bolaget. Insatserna i bolagets boinflytandearbete handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning samt vara en del av samhällsgemenskapen. Motverkande av segregation märks också i det nära samarbetet med socialtjänsten vid hantering av sociala förturer. Förtätning med nyproducerade bostäder i miljonprogramsområden, med olika typer av lägenheter och till varierande boendekostnad, har också motverkande effekter på segregation. Vid nyproduktion beaktas aspekten att bygga socialt hållbara stadsdelar.

**Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta.**

**Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.**
**Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsnämnden och Socialnämnden, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.**
– Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både sektorer och bolag i kommunkoncernen. Samverkan och samordning i frågor relaterade till Corona-pandemin är det tydligaste exemplet. Andra exempel på samarbeten som sker inom kommunkoncernen är *Trygghetsboende och förturshantering* (Sektor Välfärd) och *Utveckling av avfallshantering* (Gästrike Återvinnare).

**Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.**
– Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måluppfyllelse. Inom kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

Bolaget är också anslutet till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och som ett resultat av det framgångsrika arbete som pågått under flera år belönades AB Gavlegårdarna under året i Sveriges Allmännyttas tävling "Bästa klimatinitiativen 2021". AB Gavlegårdarna vann kategorin "Energieffektivisering" för att drastiskt ha minskat energianvändningen genom lägenhetsvis temperaturmätning i samtliga lägenheter samt genom styrning på medeltemperatur.

Integrationen av klimat- och miljöfrågor i den operativa verksamheten är god och avspeglar sig bland annat i kravställning i upphandlingar av nyproduktion. Den satta kravbilden för exempelvis bostadshusen på *Godisfabriken* bedöms ge goda möjligheter för att nå visionen med området; *En hållbar stadsdel.*

**Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.**
– Uthyrningsläget är fortsatt mycket gott. Bolagets hyresnivå understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer. Vid helrenovering av badrum och kök har hyresgästerna möjlighet att påverka standarden vid ombyggnationen och därmed också sin framtida boendekostnad.

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

**Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.**
– Bolaget tillämpar balanserad styrning som styrmodell. Nuvarande affärsplan med tillhörande strategiska målsättningar utgår från perspektiven *Invånare och kunder, Medarbetare, Hållbar tillväxt* och *Ekonomi* och gäller fram till och med 2022. Perspektiven ger en relevant helhetssyn i samband med investeringsbeslut.



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

**Bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun.**
– Under året har bolaget omvandlat lokaler till 41 attraktiva bostäder centralt i Gävle. Totalt har 53 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under 2021. Projektportföljen för kommande år är väl i linje med målsättningen att uppföra 750 nyproducerade lägenheter under perioden 2021 till 2025.

**Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5 procent.**
– Avkastningen för året på bokfört eget kapital uppgår till 3,8 procent, vilket innebär att bolaget möter ägardirektivets krav på avkastning på bokfört eget kapital.

**Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mkr.**
- Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.

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

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett med en anonym digital enkät (*Webropol*). Sammantaget är omdömet mycket gott. Styrelsens arbete får det sammanfattande betyget 4,5 på en 5-gradig skala och VDs arbete får det sammanfattande betyget 4,4. I årets enkät får arbetsklimatet i styrelsen samt förtroende och respekt mellan ledamöterna högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9) följt av styrelsens samarbete med VD (4,5). Förmågan till måluppfyllelse får högst betyg i utvärdering av VD (4,4) tillsammans med styrelsematerialets kvalitet/kvantitet (4,4). Frågan om hur dialogen med bolagets ägare upplevs får ett något lägre betyg än övriga frågeställningar i utvärderingen (3,9) vilket också gäller för betyget på frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi (3,9). Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna.

## STYRELSEARBETE

Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid tolv tillfällen under 2021. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 95 procent. Utöver lagar och förordningar styrs styrelsens arbete av en fastställd arbetsordning. Arbetsordningen innehåller bland annat arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör, instruktion för boksluts- och verksamhetsrapportering samt riktlinjer för hur styrelsemötena ska bedrivas. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med en suppleant för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.



## INTERN KONTROLL

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

Under ledning av extern expertis utvärderades bolagets interna kontroll under 2021. Granskningen resulterade i en bedömd nivå av mognadsgrad för den interna kontrollen i AB Gavlegårdarna till *systematiserad*, det vill säga systematisk, organisationsövergripande och i allt väsentligt dokumenterad. Inga brister eller avvikelser noterades vid utvärderingen. Förbättringspotential noterades avseende hur tydligt det framgår av internkontrollplanen hur valda kontrollmoment ska gå till och hur det sedan går att fastställa *vad* som gjorts. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under 2021. Den interna kontrollens innehåll och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

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

## RISKHANTERING

Med utgångspunkt tagen i de fyra verksamhetsperspektiven med tillhörande övergripande mål samt områdena *omvärld, finansiell rapportering* och *efterlevnad av externa och interna regelverk* har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att övergripande mål inte kan infrias. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Uppföljning av om riskresponsåtgärder givit avsedd verkan har skett vid tre tillfällen under året. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

## KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

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

Ordförande i bolaget har tillsammans med bolagsledningen haft tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Bolagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

## ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

Bolaget har under verksamhetsåret 2021 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.

# EKONOMISKA SAMMAN-STÄLLNINGAR

20221130150811

# Ekonomiska sammanställningar

## Resultaträkning

| | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSENS INTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | 2, 3 | 1 128 218 | 1 108 041 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 7 030 | 7 658 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 135 069 | 6 893 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **1 270 318** | **1 122 592** |
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | | | |
| Övriga externa kostnader | 5, 6 | -724 691 | -575 674 |
| Personalkostnader | 6, 7 | -155 561 | -153 839 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -211 473 | -183 368 |
| Övriga rörelsekostnader | | -22 079 | 0 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-1 113 804** | **-912 882** |
| **Rörelseresultat** | | **156 513** | **209 710** |
| **RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | -54 | 2 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 702 | 918 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -28 641 | -76 420 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **-27 993** | **-75 500** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **128 521** | **134 210** |
| **BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER** | | | |
| Bokslutsdispositioner | 10 | -53 103 | -11 250 |
| Skatt på årets resultat | 11 | -37 109 | -15 427 |
| **Årets resultat** | | **38 308** | **107 533** |

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Nyttjanderätt P-hus | 12 | 35 944 | 32 123 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **35 944** | **32 123** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 2 550 | 2 238 |
| Förvaltningsfastigheter inkl mark | 14, 15 | 4 920 886 | 4 710 158 |
| Inventarier | 16 | 13 699 | 16 410 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnader | 17 | 695 510 | 511 097 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **5 632 645** | **5 239 903** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 18 | 511 | 711 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **511** | **711** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **5 669 100** | **5 272 737** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 4 785 | 4 616 |
| Fordringar hos Gävle kommun | | 271 | 61 496 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 89 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 4 381 | 3 671 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 131 094 | 3 427 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **140 620** | **73 210** |
| **Kassa och bank** | | 46 | 562 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **140 666** | **73 772** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **5 809 766** | **5 346 509** |

20221130150S2

# Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 20, 22 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 312 000 | 312 000 |
| Reservfond | | 80 000 | 80 000 |
| Uppskrivningsfond | 21 | 33 259 | 34 525 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **425 259** | **426 525** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 779 782 | 1 686 982 |
| Årets resultat | | 38 308 | 107 533 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 818 090** | **1 794 515** |
| **Summa eget kapital** | | **2 243 349** | **2 221 040** |
| | | | |
| **Obeskattade reserver** | | | |
| Obeskattade reserver | 23 | 98 453 | 45 650 |
| | | | |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjutna skatter | 24 | 86 403 | 65 645 |
| Övriga avsättningar | 25 | 129 824 | 0 |
| **Summa avsättningar** | | **216 227** | **65 645** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | 26, 27 | | |
| Skulder till Gävle kommun | | 2 946 489 | 1 800 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 946 489** | **1 800 000** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 52 485 | 32 037 |
| Skulder till Gävle kommun | | 9 167 | 963 815 |
| Skulder till koncernföretag | | 25 247 | 30 784 |
| Aktuella skatteskulder | | 18 790 | 7 832 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 118 210 | 118 078 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 81 349 | 61 628 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **305 248** | **1 214 174** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **5 809 766** | **5 346 509** |

# Förändringar eget kapital

| | Not | Aktiekapital | Reservfond | Uppskrivningsfond | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2020-01-01** | | **312 000** | **80 000** | **35 792** | **1 710 915** | **2 138 707** |
| Effekt av justering uppskjuten skatt temporära skillnader justerat ingående eget kapital 2020-01-01 | | | | | -9 200 | -9 200 |
| Förändring uppskrivningsfond | | | | -1 267 | 1 267 | 0 |
| Utdelning enligt stämmobeslut | | | | | -16 000 | -16 000 |
| Årets resultat | | | | | 107 533 | 107 533 |
| **Utgående eget kapital 2020-12-31** | | **312 000** | **80 000** | **34 525** | **1 794 515** | **2 221 040** |
| Förändring uppskrivningsfond | | | | -1 266 | 1 266 | 0 |
| Utdelning enligt stämmobeslut | | | | | -16 000 | -16 000 |
| Årets resultat | | | | | 38 308 | 38 308 |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | | **312 000** | **80 000** | **33 259** | **1 818 090** | **2 243 349** |

20221130150083

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 29 | 128 521 | 134 210 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 30 | 234 692 | 181 304 |
| Betald skatt | | -5 394 | -3 867 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring** | | **357 819** | **311 647** |
| **FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL** | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | | 59 391 | -58 259 |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder | | 29 817 | -103 806 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **447 027** | **149 582** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -4 591 | -14 681 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -625 621 | -395 543 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 1 980 | 27 248 |
| Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 200 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-628 032** | **-382 976** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Upptagna lån | | 2 946 489 | 950 000 |
| Amortering av lån | | -2 750 000 | -700 000 |
| Mottagna(+)/lämnade(-) koncernbidrag | | 0 | -444 |
| Utdelning enligt stämmobeslut | | -16 000 | -16 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **180 489** | **233 556** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | **-516** | **162** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **562** | **400** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **31** | **46** | **562** |


NOTER

20221130150841

# Noter

## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Värderingsprinciper

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

### Klassificering

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

### Intäkter

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

### Utdelning

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har säkerställts.

### Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### Avsättningar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

**Härvid tillämpas följande avskrivningstider:**

| | |
|---|---|
| Markanläggningar | 20 år |
| Bredbandsinvesteringar | 15 år |
| Inventarier | 3–10 år |

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

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

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

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

### Nedskrivningar

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

### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

### Offentliga bidrag

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

### Fastighetsvärden

Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt efter en kassaflödesmodell med utgångspunkt från gällande hyror, vakanser och räntebidrag.
Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 3,90–5,65 procent.

### Leasing

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

### Finansiella instrument

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

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

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

### Ersättningar till anställda

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

### Eventualförpliktelse

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

### Definitioner nyckeltal

- **Avkastning på eget kapital** – Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver.
- **Avkastning på totalt kapital** – Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
- **Soliditet** – Eget kapital plus 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.
- **Direktavkastning** – Driftnetto i relation till fastighetsvärdet. Fastighetsvärdet beräknas utifrån bedömt genomsnittligt marknadsvärde med avdrag för eftersatt underhåll och skatt på övervärde.
- **Driftnetto** – Rörelsens intäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

20221130150835

## Not 2. Nettoomsättningens fördelning

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:** | | |
| **Objekt** | | |
| Bostäder | 964 394 | 939 847 |
| Lokaler | 137 415 | 138 902 |
| Bilplatser | 24 934 | 23 541 |
| Övrigt | 707 | 354 |
| **Avgår outhyrda objekt** | | |
| Bostäder | -11 567 | -10 100 |
| Lokaler | -5 300 | -4 963 |
| Bilplatser | -2 381 | -2 646 |
| Avgår hyresrabatter | -4 755 | -4 584 |
| **Summa** | **1 103 447** | **1 080 351** |
| | | |
| **I nettoomsättningen ingår även intäkter från:** | | |
| Tillvalsavgifter | 7 667 | 7 785 |
| Uthyrning kabel-TV- och bredbandsnätet | 9 548 | 11 663 |
| Ersättningar för skador | 4 241 | 5 569 |
| Övrigt | 3 315 | 2 673 |
| **Summa** | **24 771** | **27 690** |
| **Summa nettoomsättning** | **1 128 218** | **1 108 041** |

## Not 3. Operationella leasingavtal

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Nominella värdet av framtida minimileasing-avgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:** | | |
| Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser | 992 067 | 954 333 |
| Förfaller till betalning inom ett år, lokaler | 44 344 | 42 249 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år, lokaler | 116 111 | 114 930 |
| Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler | 567 452 | 624 289 |
| **Summa** | **1 719 974** | **1 735 801** |

Av totala antalet lokaler, 1159 st (1151) hyrs 46 st (48) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 128,5 mkr (128,9) ingår Gävle kommun med 87,3 mkr (87,6).

## Not 4. Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ersättningar för skador | 128 329 | 451 |
| Kommunala och statliga bidrag | 770 | 1 539 |
| Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar | 1 884 | 3 629 |
| Övrigt | 4 086 | 1 274 |
| **Summa** | **135 069** | **6 893** |

## Not 5. Ersättning till revisorerna

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **KPMG AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 156 | 164 |
| Andra uppdrag | 15 | |
| | **171** | **164** |
| **Lekmannarevisorer** | | |
| Revisionsuppdrag | 138 | 138 |
| | **138** | **138** |

## Not 6. Rörelsens kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel och städning | 95 113 | 88 141 |
| Reparationer | 105 655 | 91 969 |
| Underhåll | 117 612 | 115 554 |
| Fastighetsel | 26 118 | 25 332 |
| Uppvärmning | 115 701 | 108 033 |
| Vatten | 47 406 | 41 242 |
| Renhållning | 32 900 | 29 836 |
| Övriga driftskostnader | 161 822 | 53 769 |
| Fastighetsskatt | 32 039 | 29 533 |
| Fastighetsanknuten administration | 128 673 | 128 341 |
| Central administration | 17 212 | 16 199 |
| Övrigt | | 1 565 |
| **Summa** | **880 252** | **729 513** |

Hyresgästerna har genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll möjlighet att påverka underhållet avseende målning, tapetsering, golv samt vitvaror. Om erbjudna åtgärder ej beställes av hyresgästen lämnas en hyresrabatt som framräknas efter åtgärdens pris och intervall under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 351 mkr (316) varav 53 mkr beräknas förbrukas under 2022.

## Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 70 | 70 |
| Män | 140 | 148 |
| **Totalt** | **210** | **218** |
| | | |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 2 415 | 3 041 |
| Övriga anställda | 93 629 | 90 137 |
| **Totalt** | **96 044** | **93 178** |
| | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 29 541 | 28 005 |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 466 | 403 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 9 052 | 7 857 |
| **Totalt** | **39 058** | **36 265** |
| | | |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **135 102** | **129 443** |
| | | |
| **Styrelseledamöter och ledande befattningshavare** | | |
| Antal styrelseledamöter på balansdagen | | |
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | 6 | 6 |
| **Totalt** | **7** | **7** |
| | | |
| **Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare** | | |
| Kvinnor | 3 | 3 |
| Män | 5 | 5 |
| **Totalt** | **8** | **8** |

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

## Not 8. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Utdelningar | 2 | 2 |
| Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument | -56 | |
| **Summa** | **-54** | **2** |

## Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Räntekostnader | -28 641 | -76 419 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -1 |
| **Summa** | **-28 641** | **-76 420** |

## Not 10. Bokslutsdispositioner

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Avsättning till periodiseringsfond | -25 000 | -11 500 |
| Återföring från periodiseringsfond | 10 300 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | -300 | -300 |
| Förändring av skillnad mellan bokförd och planenlig avskrivning maskiner och inventarier | 597 | 550 |
| Förändring av ersättningsfond | -38 700 | 0 |
| **Summa** | **-53 103** | **-11 250** |

## Not 11. Skatt på årets resultat

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -16 352 | -7 474 |
| Uppskjuten skatt | -20 758 | -7 953 |
| **Skatt på årets resultat** | **-37 109** | **-15 427** |

| Belopp i tkr | Procent 2021 | Belopp 2021 | Procent 2020 | Belopp 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Avstämning av effektiv skatt | | 75 418 | | 122 960 |
| Redovisat resultat före skatt | | | | |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -15 536 | 21,40 | -26 313 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 31,50 | -33 840 | 29,10 | -11 210 |
| *Ej skattepliktiga intäkter* | -22,30 | 12 308 | -18,00 | 22 127 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 0,00 | -41 | 0,00 | -30 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **29,80** | **-37 109** | **12,55** | **-15 427** |

## Not 12. Nyttjanderätt P-hus

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 919 | 19 238 |
| Inköp | 4 590 | 14 681 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **38 509** | **33 919** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -1 796 | -1 026 |
| Årets avskrivningar | -770 | -770 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-2 565** | **-1 796** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **35 944** | **32 123** |

20221130150086

## Not 13. Byggnader och mark

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 254 | 13 700 |
| Försäljningar/utrangeringar | -40 | 0 |
| Omklassificeringar | 466 | 554 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **14 679** | **14 254** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -10 583 | -10 347 |
| Försäljningar/utrangeringar | 28 | 0 |
| Årets avskrivningar | -256 | -236 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-10 810** | **-10 583** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -1 433 | -1 542 |
| Försäljningar/utrangeringar | 5 | 0 |
| Årets avskrivning på nedskrivet belopp | 109 | 109 |
| ***Utgående ackumulerade nedskrivningar*** | **-1 319** | **-1 433** |
| **Utgående restvärde byggnader enligt plan** | **2 550** | **2 238** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 2 420 | 2 108 |
| Bokfört värde mark | 130 | 130 |
| **Summa** | **2 550** | **2 238** |

## Not 14. Förvaltningsfastigheter inkl mark

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 718 202 | 7 586 761 |
| Inköp | 394 | 27 119 |
| Försäljningar/utrangeringar | -95 729 | -3 147 |
| Omklassificeringar | 423 021 | 107 469 |
| Erhållet investeringsstöd | -6 099 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **8 039 789** | **7 718 202** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -2 983 196 | -2 819 698 |
| Försäljningar/utrangeringar | 71 701 | 1 466 |
| Årets avskrivningar | -166 954 | -164 965 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 078 450** | **-2 983 196** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 257 325 | 284 239 |
| Återförd uppskrivning | 0 | -14 083 |
| Försäljningar/utrangeringar | -826 | 0 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -11 794 | -12 831 |
| ***Utgående ackumulerade uppskrivningar*** | **244 706** | **257 325** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -282 173 | -296 696 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 686 | 9 |
| Årets nedskrivningar | -20 000 | 0 |
| Årets avskrivning på nedskrivet belopp | 14 327 | 14 514 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-285 159** | **-282 173** |
| | | |
| **Utgående restvärde byggnader enligt plan** | **4 920 886** | **4 710 158** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 4 539 559 | 4 329 214 |
| Bokfört värde mark | 381 326 | 380 944 |
| **Summa** | **4 920 886** | **4 710 158** |

Erhållit investeringsstöd från Länsstyrelsen Gävleborg för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer, om 6 099 192 kr under räkenskapsåret 2021.

## Not 15. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade verkliga värden** | | |
| Vid årets början | 10 383 210 | 9 144 794 |
| **Vid årets slut** | **11 266 000** | **10 383 210** |

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt. Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde.

Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet.

En femårskalkyl har gjorts med år 2022 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2021 uppgår till 40 000 tkr (14 083 tkr), varav 20 000 tkr avseende fastighet Brynäs 19:11, 19:12, 19:3 och 20 000 tkr avseende fastighet Söder 9:9.

## Not 16. Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 76 613 | 73 032 |
| Inköp | 3 425 | 5 005 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | -1 424 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **80 039** | **76 613** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -60 204 | -55 277 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 1 424 |
| Avskrivningar | -6 136 | -6 351 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-66 340** | **-60 204** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **13 699** | **16 410** |

## Not 17. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående nedlagda kostnader | 511 097 | 277 967 |
| Under året nedlagda kostnader | 627 901 | 364 665 |
| Under året genomförda om klassificeringar | -423 487 | -131 535 |
| Under året gjorda nedskrivningar | -20 000 | |
| **Utgående nedlagda kostnader** | **695 510** | **511 097** |

## Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 711 | 711 |
| Årets förändring | -200 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **511** | **711** |

## Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | 3 148 | 1 113 |
| Förutbetalda driftkostnader | 1 146 | 2 314 |
| Upplupna försäkringsersättningar | 126 800 | 0 |
| **Summa** | **131 094** | **3 427** |

## Not 20. Aktiekapital

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

## Not 21. Uppskrivningsfond

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ingående saldo | -34 525 | -35 792 |
| *Belopp som tagits i anspråk under året* | 1 267 | 1 267 |
| **Utgående saldo** | **-33 259** | **-34 525** |

## Not 22. Resultatdisposition

| | 2021 |
|---|---|
| **Förslag till resultatdisposition** | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserat resultat | 1 779 782 |
| årets resultat | 38 308 |
| **Summa** | **1 818 090** |
| | |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie | 16 000 |
| i ny räkning överföres | 1 802 090 |
| **Summa** | **1 818 090** |

## Not 23. Obeskattade reserver

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enlig plan | 5 253 | 5 850 |
| Periodiseringsfond 2015 | | 10 300 |
| Periodiseringsfond 2016 | 6 000 | 6 000 |
| Periodiseringsfond 2017 | 4 000 | 4 000 |
| Periodiseringsfond 2019 | 8 000 | 8 000 |
| Periodiseringsfond 2020 | 11 500 | 11 500 |
| Periodiseringsfond 2021 | 25 000 | 11 500 |
| Avsättning till ersättningsfond (fd brandskadefond) | 38 700 | 0 |
| **Summa** | **98 453** | **57 150** |

## Not 24. Uppskjuten skatt

| Väsentliga temporära skillnader | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|---|---|---|---|
| **2020** | | | |
| Byggnader och förvaltningsfastigheter | 4 223 997 | 3 938 301 | -285 696 |
| *Markanläggningar* | 107 325 | 108 894 | 1 569 |
| Underhåll och bostadslånepost | 0 | 10 120 | 10 120 |
| Övrigt | 0 | 0 | 0 |
| **Total** | **4 331 322** | **4 057 315** | **-274 007** |

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

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

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

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Uppskjutna skatteskulder** | | |
| Byggnader och förvaltningsfastigheter | -79 314 | -58 853 |
| Mark | -9 200 | 0 |
| **Summa uppskjutna skatteskulder** | **-88 514** | **-58 853** |
| | | |
| **Uppskjutna skattefordringar** | | |
| Markanläggningar | 328 | 323 |
| Underhålls- och bostadslånepost | 1 755 | 2 084 |
| Övrigt | 28 | 0 |
| **Summa uppskjutna skattefordringar** | **2 111** | **2 407** |
| | | |
| **Uppskjuten skattefordran(+)/ skatteskuld(-), netto** | **-86 403** | **-56 446** |

20221130150087

## Not 25. Övriga avsättningar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Avsättning kostnad skyfall 2021 | 76 572 | 0 |
| Avsättning kostnad brand 2021 | 53 252 | 0 |
| **Summa** | **129 824** | **0** |

## Not 26. Långfristiga skulder

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder** | | |
| **Långfristiga skulder** | | |
| Skulder till Gävle kommun | 2 946 489 | 1 800 000 |
| **Summa** | **2 946 489** | **1 800 000** |
| | | |
| **Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen** | | |
| Skulder till Gävle kommun | 0 | 950 000 |
| **Summa** | **0** | **950 000** |
| | | |
| **Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen** | | |
| Skulder till Gävle kommun | 2 946 489 | 850 000 |
| **Summa** | **2 946 489** | **850 000** |

Bolagets totala räntebärande skuld är 3 046 489 tkr varav 100 000 tkr förfaller inom 12 månader och 2 946 489 tkr förfaller 2023 och senare. Av den totala räntebärande skulden är 100 000 tkr SEB kreditgivare, resterande del av skulden är Gävle kommun kreditgivare.

Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är per den sista december 2021 2,9 år och den genomsnittliga räntan 0,92 procent.

Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1%-enhet) är per den sista december 2021 3 900 tkr.

## Not 27. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar | 119 486 | 119 486 |
| **Summa** | **119 486** | **119 486** |
| | | |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Fastigo | 1862 | 1906 |
| **Summa** | **1862** | **1906** |

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

## Not 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 16 | 20 |
| Upplupna löner, semesterlöner och komptid | 10 954 | 12 663 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 420 | 3 126 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 46 525 | 44 993 |
| Övriga poster | 20 435 | 825 |
| **Summa** | **81 349** | **61 627** |

## Not 29. Räntor och utdelningar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | 702 | 918 |
| Erlagd ränta | -28 641 | -76 420 |
| Erhållen utdelning | -54 | 2 |
| **Summa** | **-27 993** | **-75 500** |

## Not 30. Poster som ej ingår i kassaflödet

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Avskrivningar och utrangeringar | 193 552 | 169 285 |
| Nedskrivningar | 40 000 | 14 083 |
| Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar | -1 884 | -2 064 |
| Justering försäkringsersättning | 3 024 | |
| **Summa** | **234 692** | **181 304** |

## Not 31. Likvida medel

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavande | 46 | 562 |
| **Summa** | **46** | **562** |

## Not 32. Transaktioner med koncernföretag

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Inköp och försäljning mellan koncernföretag** | | |
| Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag. | | |
| Inköp | 23,9% | 28,8% |
| Försäljning | 10,4% | 0,1% |

### Moderbolag

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

## Not 31. Händelser efter balansdagen

Under 2022 har Covid-19 pandemin påverkat stora delar av samhället. Företaget är i dagsläget ej påverkat. Det kan inte uteslutas att en fortsatt likartad utveckling kan få konsekvenser för företaget.

# Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Avkastning på eget kapital, % | 5,4 | 5,9 | 4,3 | 26,0 | 6,1 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 2,1 | 4,0 | 2,8 | 2,1 | 3,4 |
| Soliditet, % | 42,5 | 44,4 | 42,6 | 42,9 | 34,9 |
| Direktavkastning, % | 4,0 | 4,5 | 3,9 | 3,7 | 4,3 |
| Hyror netto, kr/m² | 1 038 | 1 017 | 991 | 977 | 957 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 2,1 | 2,0 | 1,6 | 1,5 | 1,4 |
| Driftkostnader, kr/m² | 711 | 569 | 579 | 590 | 520 |
| Underhållskostnader, kr/m² | 111 | 109 | 139 | 149 | 159 |
| Fastighetsskatt, kr/m² | 30 | 28 | 28 | 24 | 23 |
| Sjukfrånvaro, % | 3,8 | 4,3 | 3,8 | 4,2 | 3,9 |

## DEFINITIONER

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

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

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

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

**Driftnetto**
*Nettoomsättning minus kostnader för* drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

20221130150885

# Femårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning, mkr** | **1 270,3** | **1 122,6** | **1 084,8** | **1 072,9** | **1 078,3** |
| **Balansomslutning, mkr** | **5 809,8** | **5 346,5** | **5 086,0** | **4 944,8** | **4 744,7** |
| **Antal tillsvidareanställda** | **204** | **209** | **208** | **203** | **186** |
| Lägenheter, antal | 14 110 | 14 064 | 14 036 | 13 769 | 14 456 |
| Lägenheter, m² | 916 206 | 913 217 | 911 765 | 896 236 | 943 744 |
| Lokaler, antal | 1110 | 1120 | 1119 | 1102 | 1158 |
| Lokaler, m² | 146 433 | 149 042 | 150 552 | 149 445 | 150 327 |
| Bilplatser, antal | 4 734 | 4 642 | 4 814 | 4 743 | 5 019 |
| Hyra lägenheter (brutto), kr/m² | 1097 | 1029 | 996 | 987 | 958 |
| Hyreshöjning lägenheter, % | 2,4 | 2,0 | 2,2 | 1,1 | 0,8 |
| Hyresintäkter, mkr | 1127,4 | 1102,6 | 1070,0 | 1037,2 | 1061,6 |
| Vakanser, mkr | 19,2 | 17,7 | 13,1 | 11,6 | 11,3 |
| Rabatter, mkr | 4,8 | 4,6 | 3,7 | 4,3 | 3,3 |
| Hyresintäkter netto, mkr | 1103,4 | 1080,4 | 1053,1 | 1021,3 | 1047,0 |
| Driftnetto, mkr | 390,1 | 394,6 | 316,7 | 268,1 | 318,0 |
| Rörelseresultat, mkr | 156,5 | 209,7 | 140,3 | 102,3 | 153,8 |
| Räntekostnader, mkr | 28,6 | 76,4 | 48,7 | 49,8 | 55,0 |
| Resultat från andelar i dotterbolag, mkr | - | - | - | 438,5 | - |
| Finansnetto, mkr | 28,0 | 75,5 | 47,9 | -389,5 | 54,4 |
| **Resultat efter finansiella poster, mkr** | **128,5** | **134,2** | **92,4** | **491,7** | **99,3** |
| Investeringar, mkr | 630,2[1] | 410,2 | 318,0[2] | 535,4 | 474,4 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 11 265,8 | 10 383,2 | 9 144,8 | 8 982,0 | 8 780,0 |
| Omflyttningar lägenheter, % | 16,0 | 15,1 | 14,9 | 13,8 | 15,0 |

1) Inkl invest stöd 6 mkr
2) Inkl invest stöd 92 mkr

# Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 18 mars 2022

Per-Åke Fredriksson
*ordförande*

Petri Ekorre

Torgny Jakobsson

Anders Aldén

Johanna Grundström

Richard Carlsson

Daniel Englund

Cathrine Holgersson
*Verkställande direktör*

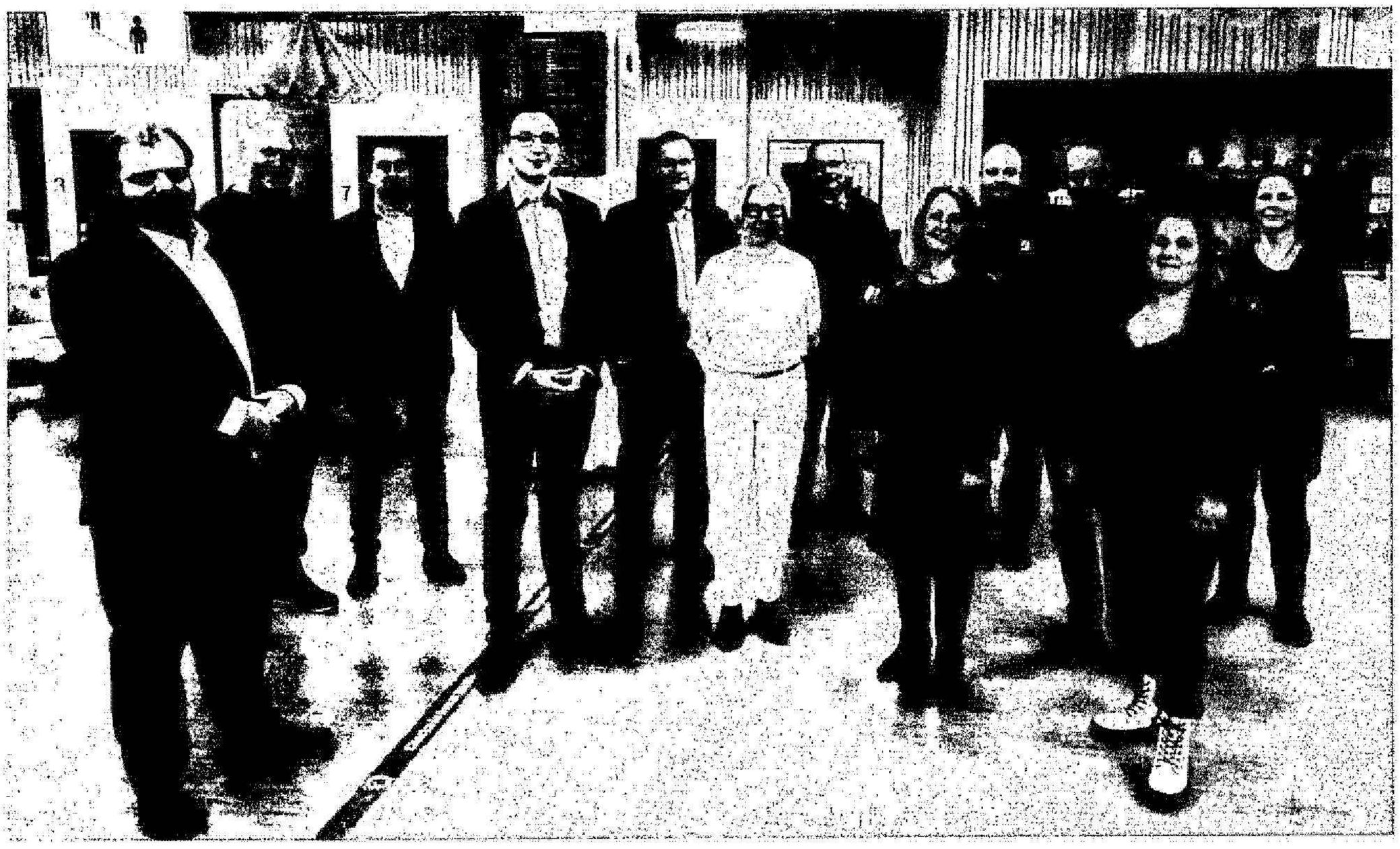
Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 ~~XX~~ april 2022

KPMG AB

Margareta Sandberg
*Auktoriserad revisor*

20221130150S9

# Styrelsen



Från vänster
Richard Carlsson, *ledamot*
Torgny Jakobsson, *1:e vice ordförande*
Daniel Englund, *ledamot*
David Berggren, *suppleant*
Anders Aldén, *ledamot*
Solveig Nilsson Osséen, *suppleant*
Petri Ekorre, *2:e vice ordförande*
Cathrine Holgersson, *vd*
Olle Boxrgqvist, *personalrepresentant*
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*
Maria Andersson, *suppleant*
Karin Hedberg, *suppleant*

Saknas på bilden
Johan Hedlund, *suppleant*
Johanna Grundström, *ledamot*
Markus Andersson, *personalrepresentant*
Lars-Henrik Karlsson, *personalrepresentant*

20221130153092

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Gavlegårdarna för år 2021 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-21.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Gavlegårdarnas finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 14-21.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 14-21. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

20221130150 93

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Gavlegårdarna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

20221130150941

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 14-21 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 27 april 2022

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

20221130150950

Lekmannarevisorerna
i AB Gavlegårdarna

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

# GRANSKNINGSRAPPORT för år 2021

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gävle 2022-04-25

**Eva-Karin Hamilton** **Elizabeth Puhls** **Rosalie Carlén**

**Erik Olsson** **Arne Øyrelid**

KOMMUNREVISIONEN

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

20221202030l2

Styrelsen och verkställande direktören för Gävle Stadshus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Bolaget bildades och startade sin verksamhet år 1994 och ska enligt gällande bolagsordning äga och förvalta aktier och andelar i bolag som verkar inom Gävle kommuns kompetensområde samt utföra tjänster för att tillgodose behov inom Gävle kommuns samlade verksamhet.

## Koncernen

I koncernen ingår förutom moderbolaget Gävle Stadshus AB följande dotter- och dotterdotterbolag:

- Gävle Energi AB med det helägda dotterbolaget Gävle Kraftvärme AB. Dessutom äger bolaget 95 % av aktierna i Gävle Energisystem AB och 59 % av aktierna i Bionär Närvärme AB. Koncernen innehar också andelar i Bomhus Energi AB med 50 %, Gästrike Ekogas AB 49 % samt Norrsken AB 12,8 %.
- AB Gavlegårdarna
- Gavlefastigheter Gävle kommun AB med dotterbolaget Gavlia AB och dotterdotterbolaget Gavle Drift och Service AB. Samtliga bolag är helägda. Koncernen benämns som Gavlia-koncernen.
- Gävle Hamn AB
- Gävle Parkeringsservice AB

Samtliga bolag har sitt säte i Gävle.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett av Gävle kommun, org. 212000–2338, helägt dotterbolag.

**Ägarstyrning**

Koncernens verksamhet samordnas och optimeras genom moderbolagets verksamhet. På årsstämman beslutas om väsentliga frågor såsom disposition av bolagets vinst. Ändringar i bolagsordningen och styrelsens sammansättning beslutas av kommunfullmäktige i Gävle kommun.

## Bolagsstyrning

**Styrelsens arbete**

Gävle Stadshus AB:s styrelse har under 2021 bestått av sju ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Samtliga ledamöter, inklusive styrelsens ordförande, utses av kommunfullmäktige i Gävle kommun. Under 2021 har styrelsen haft tio styrelsesammanträden inklusive konstituerande. Styrelsens arbete följer en årlig plan. Frågor som har behandlats under året är ägardirektiv och avkastningskrav, budget och verksamhetsplaner, delårsrapporter och årsredovisning. Bolaget har även behandlat dotterbolagsfrågor som enligt ägardirektiv, företagspolicy och delegationsordning ska underställas moderbolaget samt frågor av strategisk karaktär som förändrad verksamhetsinriktning, investeringar och finansieringsåtaganden.

**Viktiga externa och interna regelverk**
Förutom ägarens direktiv baseras bolagets styrning på lagar och regler såsom i första hand aktiebolagslagen och kommunallagen. Övriga väsentliga interna regelverk är policys beslutade av kommunfullmäktige.

**Intern kontroll**
Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll. Bolagets interna kontroll syftar till att säkerställa att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig, att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt och att lagar, förordningar och interna regelverk efterlevs.

# Verksamheten samt väsentliga händelser i koncernen

**Gävle Stadshus AB** är Gävle kommuns operativa organ för ägarfrågor inom bolagssektorn och är ytterst underordnat kommunfullmäktige. Moderbolaget är att likna med holdingbolag och utför vissa servicetjänster till dotterbolagen.

**Gävle Energikoncernen** producerar, distribuerar och säljer el, värme, kyla, biogas och tele- och datakommunikation samt tjänster som är förenade med detta. Med erfarenhet och kompetens, i kombination med infrastruktur, skapar bolaget långsiktiga samarbeten och kundrelationer som främjar hållbar utveckling och tillväxt.
Intressebolaget Bomhus Energi AB:s syfte är att med den relativt nya biobränslepannan säkerställa fjärrvärmeleveranserna i Gävle på ett miljömässigt och ekonomiskt effektivt sätt och år 2021 var det nionde driftåret.

Gävle Energi arbetar tillsammans med Sandvikens Energi på en gemensamägd transitledning för fjärrvärme mellan Gävle och Sandviken. Projektet har erhållet investeringsbidrag från Klimatklivet.

Elmarknaden har under året präglats av extrema elpriser, både vad gäller prisnivåer, men också vad det gäller prisskillnader under dygnet och mellan prisområden. Orsaken till de onormalt höga och volatila elpriserna kan i huvudsak hänföras till brister i överföringskapacitet/för lite produktion där den behövs, en vädersituation och sammankopplingen via internationella förbindelser vilket gett kraftiga marginalprissättningseffekter.

Bolagets verksamhet påverkades mycket när stora delar av Gävle stod under vatten på grund av skyfallet i augusti. Den verksamhet som påverkades mest var elnät men alla kunder hade sina elleveranser tillbaka på mindre än 36 timmar efter skyfallet.

**AB Gavlegårdarna** ska vara en ledande aktör på den lokala bostadsmarknaden och utgöra ett strategiskt, bostadspolitiskt instrument för Gävle kommun. Inriktningen som långsiktigt och samhällsnyttigt bostadsföretag, är att stärka bolagets ställning på bostadsmarknaden där de framtida kommunala behoven är som störst och har ett stort ansvar för hur Gävles Stadsdelar mår. Gavlegårdarna förvaltar inte bara fastigheter, utan människors livsmiljöer. Bolagets vision är "Känn dig hemma" och ska ses i ett större perspektiv där alla intressentgrupper som är i kontakt med bolaget och dess medarbetare ska känna sig hemmastadda oavsett situation

Den 18 augusti ställdes AB Gavlegårdarna inför en utmaning i form av ett skyfall som beräknades ha en återkomsttid på 1000 år. Den 1 oktober följdes skyfallet av en storbrand på Norra Fiskargatan 1A som resulterade i ett i det närmaste totalförstört hus som innan branden bebotts av hyresgäster i 52 lägenheter. Omfattande insatser har gjorts under året för att hantera följdverkningarna av dessa två händelser.

20221202030l3

Under året har bolaget tillfört 53 (29) nya lägenheter. Nya lägenheter har byggs på Södra Kansligatan, Hamiltongatan och 1:a Tvärgatan.
Större pågående nyproduktioner av bostäder sker förnärvarande i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken) och i området Södra Hemlingby. Totalt bygger Gavlegårdarna 250 lägenheter i dessa två områden och inflytt beräknas ske under 2023. I Södra Hemlingby bygger Gavlegårdarna också ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter i ett multifunktionshus som benämns Hemlingborg. Boendet kopplas ihop med skola, förskola och idrottshall, ett projekt som drivs av Gavlefastigheter. Byggstarten för Hemlingborg skedde 2020. Preliminär tid för inflyttning på vård- och omsorgsboendet är också satt till år 2023, medan skolan står klar till höstterminen 2022. Hemlingborg är unikt i sitt slag och samlokaliseringen av de olika verksamheterna leder till såväl möten mellan generationer som praktiska och miljömässiga fördelar.

Bolaget äger och förvaltar 14 110 (14 064) bostadslägenheter, ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 062 639 (1 062 259) kvadratmeter. Antalet hyresobjekt inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare 19 918 (19 816) stycken.

**Gavlia-koncernen** syfte är främst att tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Moderbolaget äger 481 469,3 kvm fördelat på totalt 211 fastigheter. Utöver detta förvaltar bolaget, 33 858,1 kvm på uppdrag av Gävle kommun. Inhyrda lokaler uppgår till 52 978 kvm.
Moderbolaget, Gavlefastigheter Gävle kommun AB, skall också inom ramen för den kommunala kompetensen, på ett konkurrensneutralt sätt underlätta och medverka till ny- och ometableringar av små och medelstora företag. Under året har verksamheten gata- och parkunderhåll överförts till Gävle kommun.

Bland de större färdigställda investeringarna av betydelse kan följande nämnas: Stadshusets resterande etapper samt konstgräs på Gavlevallen och Nynäs IP.
Större pågående investeringar är Hemlingborg (förskola och grundskola), Agnes Kulturcentrum, Vasaskolan, Bergby skola samt Allaktivitetshus i Bergby och Hedesunda.

Omkring 65 av bolagets fastigheter drabbades av översvämningsskador på grund av skyfallet i augusti. Fridhemsskolan, Skogmursskolan, Fritidsanläggningen Gavlevallen, Utmarksvägen 14 och 16 samt kontorsfastigheten Bråbänken är några av de värst drabbade fastigheterna. Samtliga grund- och gymnasieskolor hölls stängda onsdagen den 18 augusti men alla skolor förutom Fridhemsskolan kunde öppnas igen den 19 augusti.

**Gävle Hamn AB** äger och förvaltar mark, infrastruktur, magasin, oljehamns- och kemikalieverksamhet. Bolaget ska ha en ledande roll i utvecklingen av Gävle-Dalaregionen som ett logistiskt centrum. Bolaget ska ansvara för planering och säkerställande av hamnens övergripande, långsiktiga infrastrukturutveckling genom att tillhandahålla mark och infrastruktur och utveckla hamnens roll som, regionens ledande export- och importhamn. Gävle Hamn AB ska i nära samverkan med Gävle kommun, regionala organ och statliga myndigheter verka för en infrastruktur som ger god tillgänglighet till hamnområdet. Bolaget ska prioritera medverkan i utbyggnaden av järnvägens infrastruktur och logistiklösningar.

Hamnens godsvolymer minskade 2021 jämfört med 2020 och den totala godsomsättningen uppgick till 5,1 (6,3) miljoner ton, vilket är en minskning med 19 % jämfört med 2020.

Utbyggnaden av containerterminalen är det viktigaste projekt som bedrivs 2017–2021 med avsikt att säkra kommande behov av tillgänglig hamnkapacitet hos regionens industri. Containerkajen, som är den del som Gävle Hamn ansvarar för, färdigställdes under 2020.
Gävle Hamn har sedan ett antal år tillbaka en reinvesteringsplan för att rusta upp och förstärka hamnens kajer. Under året har kajplats 9 och 10 förstärkts och färdigställts för att kunna hantera Yilports mobila

hamnkranars belastning på kajdäcket.

**Gävle Parkeringsservice AB** skall övervaka och bedriva parkeringsverksamhet i enlighet med Gävle kommuns parkeringspolicy. Bolaget äger och bedriver även verksamheten i parkeringshuset Briggen beläget på Gävle Strand. Våren 2021 påbörjade byggnationen av ett nytt mobilitetshus på Godisfabriken. Huset kommer att inrymma 520 parkeringsplatser samt andra kringtjänster så som sopsugcentral och återvinningscentral.
Under 2021 fick bolaget igångsättningstillstånd att påbörja investeringen av ett mobilitetshus i anslutning till Gävle Centralstation. Projektet är döpt till Magasinet och kommer att uppföras på bolagets befintliga markparkering Culinar. Huset kommer att innehålla cirka 400 parkeringsplatser.

**Covid-19 i Gävle Stadshus-koncernen:**
Beredskapen inom Gävle kommun har varit hög under året för att kunna agera när förmågan att upprätthålla sitt uppdrag har påverkats av pandemin, både när det gäller att tillförsäkra om behovet av personal och material samt ge ekonomiskt utrymme. Gävle Stadshus-koncernens verksamhet har i olika omfattning påverkats av Covid-19. Rutiner har framarbetats för att kunna säkerställa el-värme och kyldistribution samt möjlighet till datakommunikation och bolagens verksamhet bedrivs på ett så coronasäkert sätt som möjligt.

# Hållbarhetsrapport

**Gävle Stadshus-koncernen**
Gävle Stadshus AB är moderbolag och ägs av Gävle kommun som är en politisk organisation vars högsta beslutande organ är kommunfullmäktige. Under kommunfullmäktige finns flera nämnder varav kommunstyrelsen är den nämnd som Gävle Stadshus-koncernen rapporterar till. Kommunen tillämpar tillitsbaserad styrning och ledning på alla nivåer som fokuserar på uppdraget, kvalité, bemötande och samarbete. Förutom fem kommunövergripande mål finns även finansiella mål för kommunkoncernen. Bolagen i koncernen styrs genom ägardirektiv, där bland annat respektive bolagsverksamhet, ekonomiska mål framgår. Andra styrdokument är bolagsordning, operativ beslutsordning samt ett antal styrande policydokument.

**Ekonomi**

För att bolagssektorns verksamhet inte skall hota ett hållbart samhälle måste bolagen ha ekonomiska mål för att klara sina åtagande avseende finansiella såväl som miljömässiga, teknologiska, humana och sociala mål. Genom ägardirektiv sätts ekonomiska mål för dotterbolagen i syfte att få ett hållbart företagande för hela Gävle kommunkoncern.

20221202030314

| Ägardirektiv *(belopp i mnkr)* | 2021 | 2021 | 2020 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Avkastningskrav** | **Utfall** | **Ek mål** | **Utfall** | **Ek. mål** | **Utfall** |
| **Gävle Stadshus AB** | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster* | -9 | -20 | -11* | -21 | -14* |
| Aktieutdelning till Gävle kommun | 94 | 99 | 93 | 93 | 53 |
| **Gävle Energi-koncernen** | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 231 | 182 | 208 | 144 | 194 |
| Aktieutdeln/koncernbidrag moderbolag | 115 | 115 | 115 | 115 | 85 |
| **AB Gavlegårdarna** | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 90 | 113 | 134 | 109 | 92 |
| Direktavkastning | ET | ET | 4,5% | 4,25% | 3,9% |
| Avkastning på eget kapital** | 3,8 | 3,5% | ET | ET | ET |
| Aktieutdelning till moderbolag | 16 | 16 | 16 | 16 | 20 |
| **Gavlia-koncernen** | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 6 | 6 | 1 | 6 | 6 |
| **Gävle Hamn AB** | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 53 | 28 | 67 | 18 | 13 |
| Aktieutdelning till moderbolag | 12 | 12 | 12 | 12 | 1 |
| **Gävle Parkeringsservice AB** | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 7 | 7 | -8 | 1 | 0 |
| Aktieutdelning till moderbolag | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |

* exkl utdelning från dotterbolag
** nytt mål från och med 2021

Ett Gävle som växer ställer stora krav på kommunkoncernen som alltid ska sträva efter största möjliga samhällsnytta. Ett växande Gävle ställer stora krav på infrastruktur, bostäder, vård, skola och omsorg samt att detta avspeglas av den höga investeringstakten i koncernen. Under året uppgick investeringarna i koncernen till 1 458 (1 226) mnkr att jämföra med budget 2 134 (1 446) mnkr. Budgetavvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i investeringsprojekten. För 2022 uppgår investeringsbudgeten till 2 304 mnkr.
Kommuninvest har sedan några år tillbaka en produkt som heter Gröna lån som är till projekt och åtgärder som främjar omställning till lägre koldioxidutsläpp, klimattålig tillväxt och minskad miljöpåverkan. Gavlefastigheter har sedan några år grönt lån avseende multiarenan på Gavlehov. Totalt har Gävle kommun 1 010 (330) mnkr i Gröna lån varav 200 mnkr avser AB Gavlegårdarnas flerbostadshus på Sörby Backe och 130 mnkr avseende det delägda bolaget Gästrike Ekogas AB:s biogasanläggning i Forsbacka, 340 mnkr Gävle Energi avseende Transitledning till Sandviken och 340 mnkr avser AB Gavlegårdarna avseende byggnation av bostäder på Godisfabriken.

**Miljö**
Under året har kommunfullmäktige i Gävle beslutat om ett reviderat miljöstrategiskt program. Under de tre senaste åren har Gävle placerat sig i topp som en av Sveriges tre bästa miljökommuner. Programmet är indelat i tre målområden: Klimatneutral kommun 2035, Robusta ekosystem och ren och giftfri vardag. Programmet innehåller både interna mål, det vill säga mål för Gävle kommunkoncern samt externa mål för Gävle som geografiskt område. Det innebär att bolagen inarbetar dessa mål i sin ordinarie verksamhet. Gävle Energi har länge haft en ambition att ställa om verksamheten till 100 procent förnybar energi och är väldigt nära målet. Fjärrvärmen som levereras i Gävle bestod 2020 till i stort sett 100 procent förnybar energi. Dessutom erbjuds el som till fullo är förnybar samt är aktiv när det gäller energitjänster för

solcellsinvesteringar. Detta skapar goda förutsättningar för gävlebor och verksamma i Gävle att använda förnybar energi.

**Social hållbarhet**
En förutsättning för ett medmänskligt och tryggt samhälle är att människor bryr sig om varandra. Genom programmet för social hållbarhet är syftet att stärka civilsamhället och enskildas engagemang. Bostad, utbildning och arbete är nyckelfaktorer för en god integration i kombination med ett välkomnande flyktingmottagande.
Gävle ska vara en jämställd kommun där kvinnor och män har samma möjligheter arbetar fokuserat på att skapa tryggare miljöer och motarbeta våld i alla sammanhang.

**Personalrelaterade frågor**
Koncernen arbetar aktivt med personalrelaterade frågor där ett kontinuerligt arbetsmiljöarbete pågår och ett inspirerande samt utvecklande ledarskap är en målsättning. En central översyn av koncernens personalpolicy pågår för harmonisering av personalpolicys inom koncernen. Jämställdhets- och likabehandlingsarbete är en ständig pågående process i koncernen. Individuella utbildningsplaner en målsättning för att säkra att rätt kompetens finns.

| | 2021 | | 2020 | | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Frånvaro** | **Dagar** | **. %** | **Dagar** | **%** | **Dagar** | **%** | **Dagar** | **%** |
| Gävle Energi-koncernen | 1 199 | 2,1 | 1 209 | 2,1 | 1 077 | 2,0 | 1 244 | 2,2 |
| AB Gavlegårdarna | 1 999 | 3,8 | 2 324 | 4,2 | 2 697 | 4,2 | 2 092 | 4,2 |
| Gavlia-koncernen | 1 191 | 2,5 | 1 783 | 3,4 | 2 262 | 3,6 | 2 677 | 4,4 |
| Gävle Hamn AB | 152 | 1,5 | 38 | 0,4 | 182 | 1,6 | 160 | 1,5 |
| Gävle Parkeringsservice AB* | 105 | 2,1 | 115 | 2,8 | 78 | 1,8 | | |

*Gävle Parkeringsservice ingår i Gavlia-koncernens redovisning 2018.

Alla bolag arbetar aktivt med åtgärder för att minimera sjukfrånvaron. I frånvarotalen ingår ej föräldraledighet.

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Genomsnittlig ålder** | **År** | **År** | **År** | **År** | **År** |
| Gävle Energi-koncernen | 46 | 45 | 45 | 46 | 45 |
| AB Gavlegårdarna | 46 | 46 | 47 | 48 | 48 |
| Gavlia-koncernen | 45 | 44 | 44 | 46 | 45 |
| Gävle Hamn AB | 46 | 43 | 46 | 46 | 46 |
| Gävle Parkeringsservice AB* | 44 | 45 | 41 | | |

*Gävle Parkeringsservice ingår i Gavlia-koncernens redovisning 2017-2018.

Inom koncernen finns stora pensionsavgångar framöver, vilket ställer höga krav på organisationen i syfte att säkerställa att nödvändig kompetens kvarstår i verksamheten vilket har beaktas vid rekryteringar under året.

För Gävle Energi är den genomsnittliga åldern i stort sett oförändrad. Sjukdagarna är i samma nivå som

20221202030I5

föregående år. Att fånga upp ohälsa och sätta in åtgärder pågår kontinuerligt för att undvika sjukskrivning eller minska sjukskrivningstiden.

I Gavlegårdarna är snittåldern på visstidsanställda densamma som tidigare år. Pensionsavgångarna är stora några år framöver då 14% av de anställda är 60 år eller äldre.

I Gavla är den genomsnittliga åldern i gruppen tillsvidareanställda oförändrad vid jämförelse mot föregående år.

Gävle Hamns totala sjukfrånvaro har ökat till 1,5% från 0,4%, vilket kan relateras till långtidsfrånvaro

Gävle Parkeringsservice har en sjukfrånvaro på 2,1% vilket är lägre än föregående år.

**Respekt för mänskliga rättigheter**
Gävle kommunkoncern verkar för en ickediskriminering och allas lika värde. Alla individer skall i kontakt med Gävle kommunkoncern bemötas på ett respektfullt och icke diskriminerande sätt. Under året har Gavlekoncernen slutfört projektet att HBTQ-certifiera ingående bolag.

**Motverkande av korruption**
Kommunfullmäktige har beslutat om riktlinje för att motverka mutor och bestickningar i Gävle kommunkoncern. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för koncernen. Riktlinjens syfte är att vägleda Gävle kommunkoncerns medarbetare och förtroendevalda till ett gemensamt förhållningssätt avseende hantering av gåvor och andra förmåner inom kommunen. Avsikten är att alla skall ha kunskap och förutsättningar för att känna igen de situationer som kan komma att tolkas som mutor eller bestickning.

**Gävle Energi-koncernen**
Bolagets uppdrag enligt kommunplan är att Gävle Energi ska bidra till att utveckla Gävle till en av Sveriges bästa städer att bo och verka i.

**Miljö**
Bolaget är certifierat enligt ISO 9000 (kvalitet) och ISO 14 000 (miljö) och reviderades regelbundet av externa revisorer enligt ISO 9001:2015 och 14 001:2015. Revisorerna har godkänt bolagets verksamhet och certifikat inväntas. För övrig uppföljning och kontroller finns inom bolaget internrevision, besiktningar, egenkontroll, rapportering mm.

Bolagets verksamhet påverkar människor och miljö i hela värdekedjan. Från byggande och produktion till slutanvändning av el, värme och kommunikation hos kund. Allt från val av material, bränslen, energikällor, genomföranden av investeringsprojekt, drift, underhåll och distribution påverkar miljön. Bolagets ansvar och produkter sträcker sig utanför den egna verksamheten och påverkar vardagen samt miljön för boenden och verksamheter i hela regionen. Verksamheten inkluderar många olika miljöfrågor. Tillsammans med kommunen, kunderna, leverantörerna och andra intressenter arbetar bolaget med de frågor där den negativa påverkan är störst och kan bidra till positiv påverkan för många. Målet är en minskad påverkan från alla bolagets produkter och tjänster samt att göra det lätt för kunderna att välja rätt. Långsiktighet - lönsamhet - tillgänglighet och god miljö är centralt för att skapa goda förutsättningar.

*Val av energikällor och produktionsmix*

Gävle Energi har en ambition att ställa om verksamheten till 100 % förnybar energi och har i stort sett redan nått dit.

**Fjärrvärmen** som levereras i Gävle bestod 2021 till i stort sett av 100% förnybar energi. Produktionsmixen innehåller restvärme från industrin, rökgaskondenseringsvärme och värme från kraftvärmeanläggningar som eldas med biobränslen i form av bark, returträ (RT) och en liten andel flis från trädelar, små mängder bioolja och fossilolja. Den enda fossiloljeeldade anläggningen inom systemet i

dag är en hetvattenpanna som finns som reserv inom Bomhussamarbetet. Ny rökgaskondenseringsrening har installerats på Johannes kraftvärmeverk. Den förväntas minska förbrukningen av kommunalt vatten, minska kemikalieförbrukningen och skapa energieffektivitet.
Under 2020 fattades beslut om ytterligare ett projekt, vilket innebär en stor positiv påverkan för regionens miljö. Genom att binda samman fjärrvärmenäten i Gävle och Sandviken värms även Sandvikens nät att värmas med 100 procent förnybar energi. Genom att ersätta torven, som delvis använts för att värma nätet, kommer bolagen tillsammans att minska koldioxidutsläppen med 46 000 ton per år.
Genom samverkan med industrin har Gävle idag ett miljöanpassade fjärrvärmenät. Samarbetet med Bomhus Energi AB är ett bra exempel på att delade nyttor och vinster leder till god ekonomi, resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan. Projektet som slutfördes 2012 minskade den årliga fossiloljeförbrukningen i det gemensamma systemet med 20 000 $m^3$/år. Det innebar att klimatpåverkan minskade med drygt 60 000 ton per år.

**Den el som produceras** i egna anläggningar är helt förnybar och är baserad på biobränslen och vattenkraft och sol. Energitjänster har under året drivit ett projekt med solcellsinstallationer till villa där 23 (11) nyckelfärdiga anläggningar installerats. Solcellsanläggningar har även installerats inom Gävle Strand där det bland annat installerats solceller på taket på Gävle konserthus.

I arbetet med biologisk mångfald läggs i dag de största resurserna ner på arbete kring vattenkraften. För att skapa en bra bas för det fortsatta arbetet har en utredning gjorts med hjälp av Karlstads universitet och Länsstyrelsen för att färdigställa och prioritera åtgärdsbehov kring vattenkraftverken i Gavleån. Förslag finns framtaget för fiskvägar vid Strömdalens vattenkraftverk. Uppsamling för uppvandrande ål finns. Det pågår även en utredning kring uppsamling av utvandrande ål. Parallellt med detta arbetar Länsstyrelsen för att förbättra och återställa lekområden i ån.

**All el som säljs och används** inom koncernen är 100 % förnybar från vatten, biobränslen, vind och sol. Att enbart erbjuda el från förnybara källor är ett av många bidrag för att skapa en hållbarare miljö.

*Transporter*
Den kommungemensamma resepolicyn finns som ett styrande dokument i bolagets arbete med en övergång till fossilfria transporter. Bolaget startade sitt arbete med omställning av fordonsflottan redan på 1990-talet då den första elbilen gjorde sin entré i verksamheten. Nedan finns exempel på genomförda och pågående arbeten

- Genom Gävle Energis arbete med infrastruktur för laddstolpar vilket innebär att 224 (220) laddplatser är uppsatta i kommunen.
- Försäljning till laddboxar till villakunder uppgår under året till 78 (25) stycken.
- Samtliga fordon inom verksamheten kan i dag drivas av förnybara bränslen i form av biogas, el och HVO (fossilfri diesel).

*Tillståndspliktig verksamhet*

Inom bolaget finns ett flertal tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter. Gävle Energi har tillstånd enligt miljöbalken för att bedriva kylverksamhet. Gävle Kraftvärme AB bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i form av sju vattenkraftstationer. Ett av kraftverken, Forsbacka vattenkraftverk, är taget ur drift. Under 2013 erhölls tillstånd från Miljödomstolen att uppföra ett nytt kraftverk som ska ersätta det gamla i Forsbacka. Dessutom är biokraftvärmeverket Johannes samt hetvattenpannorna Ersbo och Carlsborg tillståndspliktiga enligt miljöbalken och har tillstånd till utsläpp av koldioxid. Kylanläggningen Bore är även den tillståndspliktig. Bionär Närvärme AB har ett flertal anmälningspliktiga anläggningar i Gästrikland, Hälsingland, Dalarna och Uppland.

**Social Hållbarhet**

20221202030316

Med en väl fungerande verksamhet i form av el, värme, bredband, kyla och belysning bidrar Gävle Energi till ett attraktivt, tryggt och tillgängligt Gävle. Den framarbetade varumärkesplattform visar hur bolaget vill uppfattas och den visar att hållbarhetsfrågorna en central roll. Värdegrunden är en annan viktig del av bolagets ageranden och genom ett aktivt deltagande i styrgrupper och aktiviteter säkerställs att verksamheten bedrivs i enlighet med denna.

Bolaget är delaktigt i initiativet "Ett bättre Gävle" som är en del i Gefle IFs verksamhet. Föreningen ska tillsammans med andra aktörer verka för ett bättre samhälle. Några av genomförda projekt är rastfotboll, nattfotboll och sommarcup. Målsättningen är bland annat att genom fotboll skapa naturliga mötesplatser som integrerar och förenar. Därutöver är bolaget varit huvudsponsor för innebandyturneringen World Cup Volt Hockey som kommer att genomföras i Gävle hösten 2022.

Arbetet med att förenkla och göra det säkrare för kunden har bland annat skett genom att utveckla sociala medier, hemsidor och övrig digitalisering pågår kontinuerligt.
Vid upphandlingar ställs krav på riktlinjer för bland annat etik och miljö och arbete pågår för att utveckla hållbarhetsaspekten vid upphandling.

**Personalrelaterade frågor**
Stolta, medvetna medarbetare krävs för ett bra resultat. Bolaget sätter säkerhet och hälsa först. Mångfald avseende bland annat ålder, kön, geografisk härkomst, erfarenhet, utbildning och yrken mm bidrar till kreativitet, dynamik och ett bättre resultat. Utmaningen är att attrahera ytterligare kvinnliga medarbetare.
Bolagets jämställdhets- och likabehandlingsplan, som tas fram av en partssammansatt grupp, syftar till att kontinuerligt utveckla bolaget och dess medarbetare i rätt riktning i frågor kring jämställdhet och inkludering.
Inom jämställdhets- och likabehandlingsplanen pågår ett kontinuerligt arbete. Flera personer har haft möjlighet att prova andra arbetsuppgifter och några har bytt tjänster internt vilket visar på en intern rörlighet och olika karriärvägar.

I samarbetet med Högskolan i Gävle tar bolaget emot studenter för arbetspraktik inom programmet Energisystemingenjör Coop och har i år haft fyra studenter. Två personer inom ramen för Teknikspränget har gjort sin arbetsperiod under våren. Ytterligare praktikanter från yrkesutbildningar etcetera från olika nivåer tas emot kontinuerligt.
Många medarbetare är engagerade i olika koncernövergripande projekt inom verksamhets- och processutveckling.

Riktlinjer mot trakasserier, kränkande särbehandling och mutor finns och lyfts i olika sammanhang. Arbetet med risk och säkerhet har fått ett tydligare fokus i verksamheten. Utveckling pågår för olika rutiner i olika forum. Genom att öka rapportering av tillbud och riskobservationer kan arbetsmiljön hela tiden utvecklas för att minska risken för olyckor. Möjlighet att registrera tillbud och olyckor via en app. i mobilen eller via intranätet finns.

**Respekt för mänskliga rättigheter**
Bolaget är även aktivt i verksamheten Boskolan som är en viktig funktion för att öka integrationen. Familjeslanten, hjälp och rådgivning till de som har ekonomiska svårigheter, och Matakuten, en ideell organisation som jobbar mot hunger och för minskat matsvinn, är andra lokala initiativ som stöttas av bolaget.

**Motverkande av korruption**
Upphandlingsarbetet är det tydligaste området där krav kan ställas på bolaget och partners.
Vänskapskorruption är viktig att uppmärksamma och motverka i samarbeten, upphandlingar och rekryteringar.
Bolagets varumärkesplattform kommer att bli ett viktigt redskap för att visa var bolaget står och hur det vill uppfattas. Bolaget ställer krav i upphandlingar. Uppförandekod för leverantörer finns med som en del i upprättade avtal.

Riktlinjer mot mutor finns och medarbetarna påminns om vikten av att säga nej.

**AB GAVLEGÅRDARNA**

AB Gavlegårdarna äger, förvaltar och utvecklar livsmiljöer och kunderna är boende i Gävle kommun. Som ett kommunalt bostadsbolag förvaltar, utvecklar och nyproducerar bostadsfastigheter samt har ett affärsmässigt stadsdelsansvar. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001 och 14 001 som revideras av externa revisorer.

**Miljö**

Energi

Under året har Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Bolaget deltar även i Sveriges Allmännyttas klimatintitativ med målet om en fossilfri allmännytta år 2030.

Vattenförbrukning

För området vattenförbrukning har Gavlegårdarna inte haft några utsatta mål i det Miljöstrategiska programmet. Dock visar bolaget ett långt bättre resultat än Allmännyttans bolag generellt gällande kall- och varmvattenprestanda.
De senaste två åren har varit utmärkande med en markant ökning av vattenförbrukningen. Detta sammanfaller väl med Folkhälsomyndighetens rekommendation om att tvätta händerna på grund av den rådande pandemin i kombination med ökat andel hemarbete.

Hållbart resande

Ett mål i Gavlegårdarnas miljöstrategiska program är att ha en helt fossilfri fordonsflotta vilket uppnåddes redan år 2018. Ett hållbart resande är tätt kopplat till ett ändrat beteende, och genom att minska antalet körda resor i tjänsten minskas även CO2 utsläppen. Bolaget har fattat beslut om att inte använda privata bilar i tjänst utan hänvisa medarbetarna till bolagets egna bilar som i huvudsak är el- eller biogasdrivna. Anställda i bolaget kan numera låna både vanliga cyklar och elcyklar.
Bolaget har även genomfört en förstudie för att undersöka möjligheten till delning av fordon i form av en bilpool för hyresgäster, med särskilt fokus på samnyttjande av bolagets befintliga pool.

**Social hållbarhet och personalrelaterade frågor**

Kundenkät

Att ständigt utvärdera nöjdheten bland hyresgästerna hjälper Gavlegårdarna att utveckla verksamheten. Kundenkäten delas varje år ut till hälften av bolagets hyresgäster. Resultatet ifrån kundenkäten är en viktig del i bolagets verksamhetsplanering.
En viktig del av enkäten ger svar kring bolagets sammanlagda serviceindex. Där mäts rubrikerna Ta kunden på allvar, Rent & Snyggt, Hjälp när det behövs samt Trygghet. Under 2021 ökade Gavlegårdarna sina resultat under samtliga delar, förutom trygghet. Frågorna på det senare temat handlar om allt från säkerhet mot inbrott till att känna sig trygg i sitt bostadsområde på kvällar och nätter. Enkätresultatet tros dock ha påverkats av några enstaka men våldsamma händelser som inträffade under svarsperioden. De resultat som i stället ökat mest inom området är exempelvis trygghet tack vare belysning på gård och i närheten av fastigheterna, samt säkerhet mot inbrott i lägenheterna.
Enkäten visar också att pandemiåret, med många människor som tillbringar mer tid hemma, gör att fler än tidigare anger att de störs av sina grannar

20221202030317

Nyproduktion hyresrätter
Bolagets kommande nyproduktion har stort fokus på hållbarhet ur tre perspektiv; ekonomisk, social och ekologisk. I den nya stadsdelen Godisfabriken, som anläggs på historisk industrimark, bygger Gavlegårdarna höghus med träfasad och balkonger som tack vare planterade träd ger ett grönskande intryck. Sedumtaken har solceller och husen får ett automatiskt bevattningssystem där regnvatten samlas i tankar som återanvänds för växter på tak och balkonger. Sorteringen för mat- och restavfall kopplas till områdets sopsug och överskottsvärmen från den nya ICA-butikens kylmaskiner används till lägenheterna i huset.

Även de hus som byggs i stadsdelen Södra Hemlingby har hög "hållbarhetsstatus". De byggs i enbart naturmaterial med en stomme av korslimmat trä och fasader av skiffer. På taken anläggs solceller på taket och nergrävda vattentankar samlar upp regnvatten.

Deltagare i sociala projekt:
Trots att året kantats av utmaningar till följd av pandemin och samtliga aktiviteter har behövt genomföras med hänsyn till rådande restriktioner, blev årets deltagarantal högre än målsättningen på 4 500 deltagare. Totalt deltog 6 702 personer i de aktiviteter som anordnades under 2021.

Syftet med de BoSociala aktiviteterna är att de ska leda till ökat inflytande, delaktighet och gemenskap för de boende i området, samt bidra till en förbättrad livsmiljö i bostadsområden. De flesta av aktiviteterna är riktade mot barn och unga boende i Gävle kommun och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang. Exempel på aktiviteter som genomfördes under året är fotbollsskola, parklek, vuxenvandring, fritidsklubb och språkstöd, där de flesta anordnades under skolloven.

Sommarjobb till ungdomar
Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16–18 år sommarjobb. Arbetet är populärt och resulterar i runt 500 sökande varje sommar. Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden såsom ogräsrensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. Sommarjobben är ett givande sätt att etablera Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare. Genom åren har vi haft flera medarbetare som börjat sin karriär med ett sommarjobb hos oss, för att sedan gått vidare till att utbilda sig inom fastighetsbranschen.

Medarbetare
Medarbetarundersökning - Great Place To Work (GPTW)
Gavlegårdarna fortsätter alltjämt att årligen genomföra medarbetarundersökningen GPTW. Genom fem mätetal får bolaget en bra indikator för hur medarbetarna trivs på arbetet, med sina kollegor och med ledarskapet. Svarsfrekvensen är hög, 93% för i år. Det totala resultatet har ökat under året. Helhetsbedömningen "allt sammantaget så är det här en mycket bra arbetsplats" håller 87 (85)% med.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron i bolaget ligger runt fyra procent. Chefer får månatligen information om status för den egna enheten/avdelningen. Systemet Signal indikerar när det är dags att hålla ett omtankessamtal, detta för att fånga upp ohälsa i ett tidigt skede.

Kompetensutveckling
Gavlegårdarna verkar för att vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande och framtida medarbetare. Vi lägger stor vikt vid och uppmuntrar till kontinuerlig kompetensutveckling. Under 2021 har vi behövt ställa in våra inplanerade utbildningar och studiebesök för att i stället hitta andra, smittsäkra vägar till vidareutveckling. Deltagande på webbinarium och digitala, kreativa workshops har gett oss möjlighet till ny kunskap, inspiration och omvärldsbevakning.

**Motverkande av korruption**

Inköp och representation

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

Entreprenörsträff

Gavlegårdarna arrangerar vanligtvis minst en entreprenörsträff årligen. Syftet är att informera om bolagets kommande ny- och ombyggnadsprojekt samt vilka ramavtalsupphandlingar som kan förväntas under det kommande året. Bolaget får vid dessa tillfällen också en möjlighet att utbilda potentiella anbudsgivare i LOU, samt inhämta feedback från entreprenörer och samarbetspartners. Under pandemiåret 2021 har ingen entreprenörsträff kunnat arrangeraspå grund av pandemin.

**Mänskliga rättigheter**

Lägenheter med sociala kontrakt

Allmännyttan har en viktig uppgift i att bygga och tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder. Målet i samhället är att människor ska klara sig på egen hand. Ibland, av olika anledningar, fungerar inte detta och då upplåter bolaget sociala kontrakt. Gävle Kommun beviljar sociala kontrakt. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i tre grupper: jourlägenheter, träningslägenheter och övergångslägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår till ca 410 (480) stycken.

Kösystem

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

Under året har vi lanserat en uppdaterad uthyrningspolicy med tillhörande regelverk. De främsta förändringarna från tidigare policy är införandet av fyra kötyper (bostad, student, fordonsplats och förråd), möjlighet till förkortad uppsägningstid vid intern omflyttning.

## GAVLIA-KONCERNEN

**Affärsmodell**

Affärsmodell Gavlia-koncernens och dess ingående bolag har många uppdrag och ansvar i Gävle och deras gemensamma nämnare är att arbeta för Gävles bästa och för att bidra till en hållbar stad. Genom att samordna bolagen i en koncern kan bolagen på ett effektivt sätt samordna resurser, skapa kostnadseffektivitet och synergieffekter inom bolagens verksamhetsområden. Gavlia-koncernen är varje dag med och utvecklar såväl dagens som morgondagens upplevelse av staden. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela Gavlia-koncernen och omfattar den sociala miljömässiga hållbarheten.

**Miljö**

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

Energianvändning

Byggnader står för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Gavlia har arbetat länge med

20221202030018

energieffektivisering och energioptimering. Mellan åren 2009 och 2021 har energianvändningen minskat med ca 19 % procent (räknat i kWh/m2 BRA). Arbetet är i linje med kommunens mål i miljöstrategiska programmet om att energianvändningen i Gävle kommunkoncerns fastigheter ska vara 30 % effektivare till år 2030 jämfört med 2009. Under år 2021 har olika åtgärder genomförts för att minska el- och värmeanvändningen. Ett löpande och systematiskt arbete med energiuppföljning och driftoptimering har pågått. Flera investeringar har gjorts i energieffektiv teknik inom till exempel belysning och ventilation. Bolaget har också ställt höga krav på energianvändning vid både ombyggnation och nybyggnation. En ny Energiplan har tagits fram för bolaget som förtydligar vision, strategier, ansvar, arbetssätt och målnivåer till 2026.

Miljöbyggnad
Miljöbyggnad säkerställer att en mängd olika indikatorer uppfylls inom energianvändning, inneklimat och materialval. Genom att bygga enligt Miljöbyggnad Silver ser Gavlefastigheter till att verksamheterna har ett bra inomhusklimat. Certifieringen blir en kvalitetssäkring på att Gavlefastigheter bygger så hållbara och miljövänliga hus som möjligt inför framtiden.
I Gavlefastigheters fastigheter används bara förnybar energi. Bolaget har elavtal med förnybar el och förnybar fjärrvärme och producerar också egen förnybar el genom solceller på fastigheternas tak. Gavlefastigheter arbetar med att bidra till miljöstrategiska programmets mål om solceller: Av Gävle kommunkoncerns elanvändning ska minst 10 % produceras från solceller år 2035. Den totala installerade effekten var 584 kWp under 2021.

Under 2021 har Gavlefastigheter fått Stigslundsskolan verifierad och certifierad enligt Miljöbyggnad nivå silver. Bolaget har nu fem certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad silver som verifierats. Under året blev även Brynässkolans matsal och Brynässkolans sporthall preliminärt certifierade. Ett flertal pågående projekt befinner sig i olika skeden i miljöbyggnadsprocessen och arbetar mot preliminär certifiering eller verifiering.

Möbelpool
Gavle Drift & Service ansvarar för att tillhandahålla en möbelpool för Gävle kommunkoncern. Hos Möbelpoolen kan kommunens verksamheter hämta och lämna begagnade möbler. Syftet med Möbelpoolen är att bidra till alla tre dimensioner av hållbar utveckling, ekonomisk, miljömässig och social. Med Möbelpoolen kan Gävle kommunkoncern minska kostnaderna för möbler och minska kommunkoncernens miljöpåverkan genom att möjliggöra återbruk, men också skapa en god sysselsättning för personer med särskilda behov.

**Social hållbarhet**
Social hållbarhet handlar om att alla människor får lika möjlighet till en god livsmiljö oavsett behov och förutsättningar. Det handlar även om ett samhälle som är integrerat, tryggt, tillgängligt och jämställt där alla erbjuds ett fungerande socialt liv genom delaktighet och inflytande. En daglig sysselsättning skapar trygghet och förutsättningar för människor. Gavlia-koncernen bidrar genom olika typer av anställningar, praktikplatser och samarbeten för att kunna erbjuda så många som möjligt en trygg sysselsättning.

Nolla Sabbet
Gavlefastigheter har en nollvision mot skadegörelse, ett arbete som går under namnet Nolla Sabbet. Vi har sedan 2009 framgångsrikt arbetat för att minska skadegörelsen på Gävles skolor. Detta genom att få en relation till eleverna, informera om vad skadegörelse innebär och vad vi kan göra istället. Nolla Sabbet ger föreläsningar av attitydpåverkande karaktär och arbetar för att få ambassadörer i skolorna.
Tillsammans med de unga i Gävle vill bolaget skapa trygga och snygga skolor där eleverna kan trivas och må bra.

Under 2021 har Nolla Sabbet fortsatt att utveckla fotbollen i Sätra och även påbörjat en liknande satsning i Andersberg. Genom detta har Nolla Sabbet skapat två nya lag i IK Sätra som deltar i seriespel samt har ca 50 barn i Andersberg som får möjlighet att träna fotboll två dagar/vecka. Med egna och samordnade aktiviteter har Nolla Sabbet även sett till att det funnits flera olika alternativ till rörelse och gemenskap under alla skollov samt flera dagar och helger under övrig tid. I dessa aktiviteter har ett 20-tal ungdomar fått möjlighet att jobba tillsammans med Gavlefastigheters personal och ta ansvar. Fokus har även varit på att möta de barn och ungdomar som på olika sätt orsakat skadegörelse och genom dessa möten försökt bryta mönster.

Praktisk arbetslivsorientering
Gavlia-koncernen tar emot PRAO-elever från grundskolan. Eleverna får under handledning testa på hur det är att arbeta hos koncernen och på så vis få en inblick i arbetslivet. Förhoppningsvis hjälper det eleverna med beslut i kommande studie- och yrkesval.

Tekniksprånget
Tekniksprånget är ett praktikprogram för personer under 21 år med behörig att söka en ingenjörsutbildning. Under en fyra månaders heltidstjänst tar Gavlefastigheter emot en praktikant 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 2021 har bolaget haft fyra praktikanter från Tekniksprånget.

Samarbete med Högskola
Gavlefastigheter har ett nära samarbete med Högskolan i Gävle via exempelvis doktorander, examensarbeten, mentorskap och andra examinationsuppgifter. Detta bidrar till en förankring i arbetslivet för studenterna och ger arbetsplatsen värdefulla insikter och samarbeten. Under 2021 har Gavlefastigheter haft en doktorand från Högskolan i Gävle kopplat till forskarskolan Reesbe. Detta projekt är kopplat till energiområdet. Under 2020 startades även en ny forskarskola upp som heter Future Proof Citites. Inom denna forskarskola har två doktorander anställts, en som utlånas till Gävle kommun vid övergripande planering och en som arbetar vid Gavlefastigheter. Future Proof Cities fokus är hållbar stadsutveckling och har både ingenjörer och beteendefrågor inom sitt program. Vidare har Gavlefastigheter deltagit i forskning kring flexibelt arbete som institutionen för arbetshälsovetenskap vid Högskolan i Gävle genomfört.

Under 2021 har även två examensarbeten genomförts på HR-avdelningen. Ett av dom arbetena handlar om hur HR-medarbetare upplever möjligheten att upprätthålla en god organisatorisk och social arbetsmiljö när medarbetare har börjat jobba hemifrån som en följd av Covid19-pandemin.

**Personalrelaterade frågor**
Gavlia-koncernen arbetar tillsammans för Gävles bästa. Kompetens inom bolagen behöver ständigt förbättras för att kunna leverera och leva upp till Gavlia-koncernens uppdrag. Gavlia ska vara en attraktiv arbetsgivare och det är därför av stor vikt att bolagen upplevs som ansvarstagande och stimulerande.

En del av detta är hälsofrämjande arbete och friskvård som skall ingå som en naturlig del av verksamheten och präglas av en helhetssyn på människan. Gavlia arbetar för ett ökat välbefinnande, minskad sjukfrånvaro och ökat intresse för den egna hälsans betydelse.

20221202030019

**Respekt för mänskliga rättigheter**
De mänskliga rättigheterna gäller för alla. De slår fast att alla människor är födda fria och lika i värde och rättigheter. De mänskliga rättigheterna är universella och gäller över hela världen, oavsett land, kultur eller specifik situation. Gavlia-koncernen arbetar aktivt med dessa rättigheter för att alla ska känna sig välkomna och respekterade på arbetsplatsen.

Värdegrundsarbete
Gavlia-koncernen arbetar för att vara en verksamhet fri från diskriminering där alla medarbetare och kunder behandlas likvärdigt och med respekt. Det är också av stor vikt att våra lokaler och utemiljöer utformas så att ingen exkluderas. Alla bolag inom Gavlia-koncernen är HBTQ-certifierade. I samband med detta har en koncerngemensam värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gavlia-koncernens värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt och engagemangVärdegrundsgruppen har tagit fram ett arbetsmaterial kopplat till värdegrunden för att ge förutsättningar att arbeta med värdegrunden i vardagen och på arbetsplatsträffar eller liknande.

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.

**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 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

**GÄVLE HAMN AB**

Gävle Hamn är ett strategiskt logistiknav för sjö- järnvägs- och landsvägstrafik. Det övergripande målet är att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa gynnsamma förhållanden för regionens tillväxt och utveckling. Bolaget har i princip tre huvudsakliga uppgifter; hamnmyndighet, markägare samt att vara ett logistiknav i regionen. Intäkterna kommer framförallt från koncessionsavgifter, fartygsavgifter, varuhamnsavgifter, hyror och arrenden samt övriga avgifter.

**Miljö**
Gävle Hamn AB bedriver ett certifierat miljöarbete utifrån miljö- och kvalitetsledningsstandarderna ISO 9000:1 och ISO 1400:1. Miljöarbetet sker även utifrån det kommunövergripande miljöstrategiska programmet. Detta styr i huvudsak vår egen verksamhet inom exempelvis transporter och energiförbrukning och har bland annat resulterat i att samtliga våra bilar drivs av 100 % förnybara drivmedel (i huvudsak el), att vi ställer hållbarhetskrav vid upphandlingar, att vi har resefria möten med mera.

Gävle Hamns miljöarbete får störst positiv effekt av initiativ som underlättar för och stödjer

hamnaktörerna och externa aktörer i att agera hållbart. Ett antal projekt pågått under året för att uppnå detta syfte. EU-projektet Efficient Flow har slutförts under året, vars syfte var att minimera väntetiden för fartyg, terminaler och operatörer i anslutning till fastygsanlöpen och därmed ska tid sparas och energiförluster och klimatutsläpp minimeras. Inom projektet har appen för informationsutbyte i realtid kopplat till anlöpet, "Port Activity App", fortsatt att utvecklas och förvaltats av bolaget. En spin-off effekt av projektet, kallat "just-in time Gävle" har fortsatt under året tillsammans med ett rederi och en varuägare med stöd av Energimyndigheten. Projektet pågår till och med år 2022 och syftar till att utveckla ett arbetssätt och regelverk så att fartyg på väg till Gävles energikajer kan välja att gå med sänkt hastighet och därmed spara bränslekostnader samt bespara miljön stora mängder koldioxidutsläpp.

Under året har Naturvårdsverket beviljat medfinansiering av landströmsanläggningen vid kaj 27. Även Energimyndigheten har beviljat finansiering av en gemensam förstudie tillsammans med Gävle Energi AB med syfte att utreda om det är genomförbart att etablera en fullskalig anläggning för avskiljning och transport av koldioxid från det biobränsleeldade kraftverket Johannes.

Gävle Hamn bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Två huvudsakliga tillstånd erfordras, dels för att bedriva hamnverksamhet (meddelat 2006), dels för lagring och hantering av olja i bergrumsanläggningen (förnyat tillstånd meddelat 2009). Därutöver erfordras tillstånd för flera av de omfattande infrastrukturprojekt som bolaget genomför i hamnområdet.

**Social Hållbarhet och personalrelaterade frågor**

För att stärka och förbättra organisationens och medarbetarens utveckling och för att inventera medarbetarens kompetens har Gävle Hamn AB en mall för utvecklingssamtal och genom detta kan mål och överenskommelser följas upp för individen. Alla medarbetare kallas kontinuerligt till arbetsplatsträffar där tanken är att det ska finnas utrymme för diskussion om hälsa, trivsel, vidareutveckling och andra arbetsmiljöfrågor för Gävle Hamn ABs personal.

Gävle Hamn AB har en medarbetarportal för att ge medarbetare och chefer en överblick över vilka rättigheter, skyldigheter, rutiner och policys som gäller. Medarbetarportalen är ett hjälpmedel och en övergripande handbok för alla anställda på Gävle Hamn AB.

Gävle Hamn ABs sjukfrånvaro är 1,5 (0,4) %. Förra årets låga sjukfrånvaro kan dels bero på att medarbetarna har haft större möjlighet att jobba hemifrån med lättare symptom i och med Corona pandemin. Det finns även ett positivt samband mellan god arbetsmiljö, bra arbetsklimat och låg sjukfrånvaro vilket också kan vara orsaken till den låga sjukfrånvaron på Gävle Hamn AB. Individuella mål skapar tydlighet, engagemang och meningsfullhet som även det gör medarbetare friskare.

**Motverkande av korruption**

Gävle Hamn AB:s medarbetare får aldrig ta emot mutor, bestickning eller otillåten ersättning av någon form i relation med kunder, leverantörer, myndigheter eller andra beslutsfattare i syfte att exempelvis skapa eller behålla affärer.
Bolaget har under 2021 fortsatt att skapa nya upphandlings- och inköpsrutiner och implementerats i organisationen. Tanken är att det ska vara lätt att göra upphandlingar samt att avropa/handla från upphandlade leverantörer och implementera särskilda kontraktsvillkor för att gynna sociala krav. Detta ska bland annat leda till motverkande av korruption.

**Respekt för mänskliga rättigheter**

Gävle Hamn präglas av uppfattningen att alla medarbetare är lika mycket värda oavsett kön, ålder, religion, könsöverskridande identitet, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning eller sexuell läggning. Att behandla någon annorlunda på grund av något ovidkommande skäl är inte i enlighet med värdegrunden. Bolagets värdegrund står för glädje, respekt, ansvar och samarbete. Under året arbetar varje avdelning kontinuerligt med bolagets värdeord och vad de innebär för den egna avdelningen.

20221202030020

Förutsättningen är att Gävle Hamn AB ska vara en bra arbetsplats där alla trivs, mår bra och kan bidra på bästa sätt och som bygger på vår värdegrund.
Alla medarbetare på Gävle Hamn ges samma förutsättningar och behandlas likvärdigt vad gäller rekrytering, lön- och anställningsvillkor, kompetensutveckling, arbetsmiljö, föräldraskap och bemötande på arbetsplatsen. Gävle Hamn ska vara en arbetsplats som är fri från diskriminering och fördomar.

Väsentliga risker
Risker med att man inte har ett systematiskt värdegrundsarbete kan innefatta att medarbetare på Gävle Hamn AB inte agerar i enlighet med Gävle Hamns värdegrund och riktlinjer, vilket kan leda till ett sämre medarbetarengagemang, konflikter och skadat förtroende för Gävle Hamn AB.

För att förhindra, upptäcka och åtgärda osakliga skillnader i lön mellan kvinnor och män genomförs en årlig lönekartläggning, vilket är en viktig del i likabehandling för att sträva efter rättvis lönesättning.

## GÄVLE PARKERINGSSERVICE AB

### Miljö
Parkeringsanläggningar
Parkeringsanläggningarna som uppförs av bolaget ska ha en så låg miljöpåverkan som möjligt under hela sin livslängd, från produktion- under drift- till rivning. Material med låg miljöpåverkan och resurshållning avseende både val och återvinning av material, smarta energilösningar och avfallshantering i byggprocess och färdigt parkeringshus.

Samordning
Hur parkering planeras i nya stadsdelar som växer fram, hur samordning av befintliga parkeringsytor sker samt vilka mobila tjänster anläggningen och parkeringsbolaget kan erbjuda påverkar i hög grad möjligheten för Gävle kommuns invånare att välja andra transportmedel än bil eller bil som drivs fossilfritt.

Mobilitet
För planeringen av nya bostadsområden används parkeringsköp som finansieringsform vid uppförande av parkeringshus, husen placeras så att andra trafikslag uppmuntras och mobila tjänster i form av laddinfrastruktur, bilpoolslösningar, cykelparkeringar, hyrsystem för elsparkcyklar, lådcyklar, paketutlämning, sopsortering etcetera blir viktiga inslag i mobilitetshusen.

Solcellsdrivna parkeringsautomater
Bolaget har ett flertal solcellsdrivna parkeringsautomater som inte behöver några elledningar. De är därför lätta att integrera i stadsmiljön och kan enkelt flyttas för att anpassas till den föränderliga och växande staden.

### Social hållbarhet
Social hållbarhet handlar om att alla människor får lika möjlighet till en god livsmiljö oavsett behov och förutsättningar. Det handlar även om ett samhälle som är integrerat, tryggt, tillgängligt, jämställt och där alla erbjuds ett fungerande socialt liv genom delaktighet samt inflytande.

Genom Gävle Parkeringsservice AB:s arbete med parkeringsövervakning och flytt av fordon i samtliga stadsdelar inom kommunen, medverkar bolaget till ordnade trafikförhållanden och att hålla områdena fria från fordonsvrak och bilar som står trafikfarligt. Detta bidrar både till en förbättrad boendemiljö, ökad stolthet och trivsel för de som bor i stadsdelen samt tillför värde för fastighetsägare, då attraktiviteten för området bibehålls eller till och med kan antas öka.

Personalrelaterade frågor
Gävle Parkeringsservice arbetar för Gävles bästa. Bolaget behöver ständigt förbättra kompetenserna för att kunna leverera och leva upp till uppdraget. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och det är därför av stor vikt att upplevas som ansvarstagande och stimulerande.
En del av detta är hälsofrämjande arbete och friskvård som skall ingå som en naturlig del av verksamheten och präglas av en helhetssyn på människan. Bolaget arbetar för ett ökat välbefinnande, minskad sjukfrånvaro och ökat intresse för den egna hälsans betydelse.

Individuella utvecklingsplaner
Rätt kompetens är en avgörande faktor för detta och medarbetarnas kompetensutveckling har hög prioritet inom bolaget. Bolaget följer kontinuerlig uppfyllnadsgraden av de individuella utvecklingsplanerna. och kunder behandlas likvärdigt och med respekt, oavsett kön, ålder, religion, könsöverskridande identitet, etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning eller sexuell läggning. För att öka kunskapen har samtliga medarbetare genomgått en HBTQ-utbildning i samarbete med RFSL som omfattar alla diskrimineringsgrunderna. Gävle Parkeringsservice är HBTQ-certifierade. I samband med detta har en värdegrund arbetats fram som har sin utgångspunkt i Gävle kommunkoncerns värdeord. Gävle Parkeringsservice värdegrund består av gemenskap, ansvar, respekt, och engagemang.

Bolaget 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 Gävle Parkeringsservice aktivt arbetar med för att motverka diskriminering.

**Motverkande av korruption**
Alla medarbetare och förtroendevalda i Gävle kommunkoncern är en del av den offentliga förvaltningen. Inom den offentliga förvaltningen arbetar samtliga på medborgarnas uppdrag och i deras intresse. Demokrati, rättssäkerhet och effektivitet är grundläggande värden för all offentlig verksamhet. Bolaget har därför ett särskilt ansvar för att motverka mutor och bestickning inom verksamheten.

För Gävle Parkeringsservice är det av största vikt att följa reglerna och minimerar riskerna att utsättas för otillbörlig påverkan eller att påverka andra på samma sätt. Bolaget är offentligt ägt och omfattas av lagen om offentlig upphandling och offentlighetsprincipen. Bolagets etiska riktlinjer är ett stöd och vägledning för hur medarbetarna ska agera i olika relationer med privata och offentliga aktörer. Riktlinjerna omfattar även styrelse, företagsledning, anställda och uppdragstagare.

## Framtiden

**Gävle Stadshus AB** ska aktivt fortsätta att arbeta för att hela bolagskoncernen medverkar till att öka tillväxten och den hållbara utvecklingen i kommunen. Arbetet med att ge koncernen långsiktig finansiell stabilitet fortgår.

**Gävle Energi-koncerns** vision är att möjliggöra för invånare och företag att leva, bo och verka i Gävle och regionen på ett hållbart sätt. Med erfarenhet och kompetens, i kombination med infrastruktur, skapar bolaget långsiktiga samarbeten och kundrelationer som främjar hållbar utveckling och tillväxt. Bolaget erbjuder hållbara tjänster och lösningar som bidrar till ökad livskvalitet och konkurrenskraft, både idag och i framtiden.

**AB Gavlegårdarna**
Bostadsefterfrågan bedöms vara fortsatt stark inom Gävle kommun och risken för minskade intäkter med anledning av vakanser i beståndet bedöms för närvarande som förhållandevis liten. Det bör dock nämnas att den minskade inflyttningen till Gävle kommun och en tydligt minskad efterfrågan på studentbostäder ger en något högre riskexponering avseende vakanser än tidigare. Det finns även en något högre risk för

20221202030021

att de som efterfrågar bostad idag inte har betalningsförmågan att efterfråga nyproducerade lägenheter. Bolagets respons till den höjda riskexponeringen handlar primärt om att möjliggöra fördelning av lägenheter på andra sätt än via det ordinarie kösystemet.

När det gäller intäktssidan kan konstateras att bolaget över tid inte får kostnadskompensation vid hyresförhandlingarna vid de årliga förhandlingarna vilket får en negativ inverkan på fastighetsbeståndets status och prestanda. Fortsatt fokus på ekonomisk hållbarhet är ett viktigt motmedel tillsammans med att fortsätta undersöka alternativa intäktsmöjligheter.

Beträffande kostnadsutvecklingen så har farhågor och orosmoment tillkommit under år 2021 med avsevärt höjda priser på byggmaterial vilket kan komma att påverka bolagets nybyggnationsprojekt som är i ett tidigt skede, exempelvis de kvarter som bolaget bygger på området Godisfabriken.

AB Gavlegårdarna befinner sig i en mycket expansiv investeringstid och upplåningen i bolaget kommer att stiga med 50 % de närmaste tre åren vilket kommer att leda till en motsvarande ökning av de årliga räntekostnaderna. Över tid eftersträvar AB Gavlegårdarna att uppnå minst 15% självfinansieringsgrad på de nyinvesteringar som skall genomföras Den höga investeringstakten gör att självfinansieringsgraden på nyinvesteringar emellertid kommer att bli betydligt lägre än målet på 15%. Dock skall reinvesteringarna kunna täckas av det egna operativa kassaflödet. Det är därmed mycket viktigt att ha en fortsatt bevakning av den finansiella stabiliteten i bolaget och att driftsnettot stiger i samma takt som räntekostnaderna givet dagens vinstnivåer

**Gavlia-koncernen**
Ett Gävle som växer kräver fler förskolor, grundskolor, gymnasieskolplatser samt fler fritidsanläggningar. Gavlia-koncernen kommer att ha fortsatt tillväxt under de närmaste åren. Flera intressanta och betydelsefulla projekt kommer att färdigställas såsom nytt Kultur -och bildningscenter, ny grundskola i södra Hemlingby, ny och ombyggnation av Vasaskolans gymnasium, Allaktivitetshus i Bergby, Allaktivitetshus i Hedesunda samt ny fastighet för vuxenutbildningen.

Gavlia-koncernen skall verka för långsiktiga investeringar och satsningar för att klara framtidens klimat- och miljökrav. I takt med att koncernen växer och att nya tekniska verksamheter införlivas kommer det framgent att bli en allt större utmaning att täcka framtida kompetensbehov.

**Gävle Hamn AB**
Gävle Hamn skall vara det självklara valet för regionens varuägare, speditörer och andra kunder som har behovet att exportera eller importera gods eller varor. Bolaget ska även medverka till att målsättningen en fossilbränslefri stad 2035 uppnås. Att minska utsläppen från fartyg som ligger i hamn är därför angeläget. Bolaget ska även utveckla arbetet med att differentiera hamnavgifter för att minska utsläpp samt arbeta för att alternativa bränslen ska tillhandahållas för fartyg. Tillgången till energi är en begränsande faktor för hållbar logistik i regionen, bolaget ska därför genom samverkan studera och skapa möjlighet för lagring av hållbar energi inom hamnområdet.
Gävle Hamn ska även kontinuerligt utveckla hamnens infrastruktur för att kunna hantera ökade volymer. Särskilt viktigt är att skapa förutsättningar för att ökade containervolymerna. Även infrastruktur för ökad järnvägstrafik till hamnområdet är prioriterat. Nära och gott samarbete med hamnens operatörer är en viktig framgångsfaktor liksom långsiktiga och tydliga planer för hamnområdets utveckling.

**Gävle Parkeringsservice AB:s** verksamhet utvecklas i enlighet med Gävle kommuns utveckling av till exempel nya stadsdelar eller bostadsförtätningar vilket skapar ett behov av hållbara parkeringslösningar. I bolaget pågår förnärvarande uppförande av ett nytt mobilitetshus vid det nya bostadsområdet Godisfabriken samt planering av ett nytt mobilitetshus vid Culinarparkeringen. Genom att erbjuda pendlarparkeringar, laddinfrasturktur och cykelparkeringar kommer bolaget att bidra till kommunens klimatmål.

# Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagen i koncernen är exponerade för affärsrisker och andra förekommande risker. Ett kontinuerligt arbete bedrivs för att kartlägga och i möjligaste mån begränsa dessa risker. Riskhanteringen syftar till att begränsa exponeringen sett utifrån en helt ekonomisk bedömning. Samtliga riskexponeringar inom verksamheterna definieras och regleras genom policyers, anvisningar och riskbedömningar. De finansiella riskerna beskrivs i not 1. Bolagen i koncernen identifierar följande risker:

**Gävle Energikoncernen**

**Marknadsrisker**
De största riskerna i verksamheten är pris- och volymvariationer av bolagets produkter, tjänster och inköp under olika perioder samt kreditrisker. Bolaget hanterar dessa dels genom regelbunden omvärdering och justering av företagets strategier och löpande genom, driftsoptimeringar och utveckling av företagets erbjudande.

**Teknikrisker**
Området omfattar anläggningsrisker, miljörisker och investeringsrisker. Anläggningsrisker optimeras genom driftoptimeringar, förebyggande och avhjälpande underhåll, reinvesteringar samt riskreducering genom försäkring av anläggningarna. Miljörisker hanteras genom kontroll, uppföljning och minimering av utsläpp och användning av kemikalier. Genom simuleringar och genomgångar av olika alternativ prövas behov av investeringar för optimal drift och utveckling av verksamheten.

**Politiska- och samhällsrisker**
Även politiska risker såsom affärsrisker till följd av olika politiska beslut såsom förändringar i lagstiftning och regelverk och samhällsenliga trender som rör branschen är omfattande. Dessa hanteras genom en aktiv omvärldsbevakning och justeringar i verksamheten anpassat till bolagets behov.

**Personal & organisation, IT-infrastruktur**
Löpande analyser och optimeringar av bolagets organisation, medarbetarnas kompetens och IT-infrastruktur görs utifrån strategiska och operationella behov.

**Känslighetsanalys** - en indikativ bild beräknat för ett normalår i ett kort perspektiv, det vill säga inom års- och säsongsvariationer.

| Bolagets resultat påverkas vid förändring av: | Spann +/- | Resultat +/- |
|---|---|---|
| Pris, intäkt fjärrvärme | (+/-) 2% | 8,5 mnkr |
| Volym, fjärrvärme | (+/-) 2% | 5,5 mnkr |
| Pris, intäkt elnät | (+/-) 2% | 4,7 mnkr |
| Volym, elnät | (+/-) 2% | 1,1 mnkr |
| Pris/volym intäkt elproduktion | (+/-) 5% | 2,6 mnkr |
| Räntekostnad, rörlig del | (+/-) 1% | 2,0 mnkr |

**AB Gavlegårdarna**

**Marknadsrisker**
En tillräcklig hyresutveckling är avgörande för bolagets möjligheter att fullfölja uppdraget att förnya och förädla fastighetsbeståndet. Risken för kraftigt ökade vakanser bedöms som relativt begränsad då efterfrågan på bostäder för närvarande är stor i kommunen.

20221202093022

**Finansiella risker**
De finansiella riskerna är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Utöver den finansiella risken finns även en risk för värdeförändring i balansräkning med stora fastighetsvärden. En årlig prövning görs av fastighetsvärdena för fastställande om eventuella nedskrivningsbehov finns eller ej.

**Försäkringsrelaterade risker**
Gavlegårdarna är försäkrade i Svenska Kommun Försäkrings AB. Ett aktivt skadeförebyggande arbete är av betydelse inte bara på försäkringspremieutvecklingen, utan framförallt för att minimera skadekostnader under självrisknivå.

**Tekniska risker**
En stor del av verksamheten är IT-beroende. För att bibehålla hög driftsäkerhet och förebygga obehöriga intrång i datasystemen arbetar bolaget efter Gävle kommuns IT-säkerhetspolicy och Gävle kommuns IT-avdelning svarar för driften.

**Känslighetsanalys** - Bolagets resultat påverkas vid förändring av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hyresnivå bostäder | 1 % | ± | 11 mnkr |
| Vakansgrad | 1 % | ± | 10 mnkr |
| Räntor | 1 % | ± | 4 mnkr |
| Drift- och underhållskostnader | 1 % | ± | 8 mnkr |

**Gavlia-koncernen**

**Strategiska risker**
Risker som på ett väsentligt och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktiga önskade strategiska positioner klassas som strategiska. Förebyggandet av dessa risker prioriteras före alla andra risker.

Företagsstyrnings- och policyrisker hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen. 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 organiseras för de olika projekten.

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 här viktiga underlag.
Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår på grund 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 kvalitet- och miljöledningsarbete. Rutiner och instruktioner tillsammans med övriga policys dokumenteras i ett kvalitet- och miljöledningssystemet
Bolagets fastighetsbestånd hyrs till allra största delen ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten av hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är koncernen mycket 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 samt 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**

De finansiella riskerna är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Utöver den finansiella risken finns även en risk för värdeförändring i balansräkning med stora fastighetsvärden. En årlig prövning görs av fastighetsvärdena för fastställande om eventuella nedskrivningsbehov finns eller ej.

**Känslighetsanalys:**
Vakansgraden uppgår till 1,12 (0,91) %, vilket motsvarar cirka 5 589 (4 495) kvm.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vakansgrad | 1 % | +/- | 5,7 mnkr |
| Räntor (avser procentenhet) | 1 % | +/- | 26,5 mnkr |
| Direkta kostnade | 1 % | +/- | 3,8 mnkr |

**Gävle Hamn AB**

Bolaget gör årligen en genomlysning av den interna kontrollen i syfte att säkerställa att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och att verksamheten bedrivs på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

**Finansiell risk**
Under året har bolaget omstrukturerat sin lånestruktur som en följd av Gävle kommuns beslut att införa en utökad internbank. Omstruktureringen innebär att de lån som bolaget tidigare hade är avslutade och att all upplåning numera sker via kommunkoncernens checkräkningskredit. Gävle Hamn AB har i dagsläget 18% av den totala skuldportföljen vilket ger en risk om 1,4 mnkr om snitträntan skulle öka med 1% för koncernen.

**Strategisk risk**
En förändring av marknaden/konjunkturen kan innebära att strategiska investeringar blir olönsamma. Inför varje större investering görs noggranna förstudier för att analysera både marknadssituationen och investeringsbehovet. För att minska risken har längre koncessionsavtal upprättats med den största aktören på området där endast en liten del av avtalet är baserad på rörliga intäkter.

**Marknadsrisk**
För att möjliggöra analys av marknaden sker kontinuerlig dialog med kunder och industrier inom Gävle hamns upptagningsområde.

**Miljörisk**
Den stora risken är att det inträffar en större olycka på hamnområdet som till exempel brand, oljeutsläpp, explosion etcetera För att minimera dessa risker arbetar Gävle Hamn AB tillsammans med övriga intressenter på hamnområdet för att genomföra och upprätta en gemensam samordnad riskbedömning och åtgärdsplan.

**Känslighetsanalys** - Bolagets resultat påverkas vid förändring av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Godsvolym | 10 % | ± | 4,3 mnkr |

20221202030023

**Gävle Parkeringsservice AB**

**Strategisk risk**
Risker som på ett djupgående och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktigt önskade strategiska position klassas som strategiska och hanteras i den interna kontrollen.

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

**Finansiell risk**
De finansiella riskerna är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Utöver den finansiella risken finns även en risk för värdeförändring i balansräkning avseende bolagets materiella anläggningstillgångar.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vakansgrad p-hus | 1 % | ± | 0,1 mnkr |
| Räntor | 1 % | ± | 0,5 mnkr |
| Driftskostnader | 1 % | ± | 0,2 mnkr |

## Resultat och investeringar

| *mnkr* | Omsättn | Omsättn | Rörelsen | Rörelsen | Finans | Finans | Resultat | Resultat |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Gävle Stadshus | 3,5 | 3,4 | -3,1 | - 3,1 | 99,4 | 94,2 | 117,6 | 119,6 |
| Gävle Energi-koncernen | 1 334,2 | 1 075,3 | 232,6 | 214,6 | 231,2 | -6,7 | 149,1 | 138,2 |
| Gavlegårdarna | 1 270,3 | 1 108,1 | 117,8 | 209,7 | 89,9 | -75,5 | 38,3 | 107,5 |
| Gavlia-koncernen | 623,3 | 688,7 | 52,8 | 41,8 | 49,2 | -10,1 | 47,2 | 28,0 |
| Gävle Hamn | 195,9 | 190,8 | 65,5 | 81,3 | 53,4 | -14,4 | 32,0 | 29,5 |
| Gävle Parkeringsservice | 34,1 | 29,6 | 7,4 | -7,5 | 7,1 | -0,1 | 5,1 | -5,4 |
| Koncernjusteringar | -237,5 | - 225,1 | -12,0 | 15,5 | -106,6 | -95,7 | -85,5 | -66,1 |
| **Koncernen** | **3 223,8** | **2 870,8** | **461,0** | **552,3** | **423,6** | **- 108,3** | **303,8** | **351,3** |

**Rörelsen innebär rörelseresultat, Finans innebär finansnetto och resultat innebär resultat efter skatt.*

**Koncernen**
Årets resultat uppgick till 303,8 (351,3) mnkr. Rörelseresultatet uppgick till 461,0 (552,3) mnkr, en minskning med 91,3 mnkr. Finansnettot uppgick till -37,4 (-108,3) mnkr. Totalt sett önskade nettoomsättningen med 353,0 mnkr till 3 223,8 (2 870,8) mnkr. Gavlia-koncernen har under året gjort en genomgång av sina hyreskontrakt med startdatum år 2017 och framåt, det innebär att vissa avtal omklassificerat en stor del till finansiell leasing enligt kapital 20 i K3-regelverket.

**Gävle Stadshus AB**
**Koncernen**
Koncernens nettoinvesteringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 1 458,1 (1 225,7) mnkr. Under året har endast investeringar i materiella anläggningstillgångar skett. Under året har materiella anläggningstillgångar, exkl finansiell leasing, avyttrats med 20,4 (51,5) mnkr.
**Gävle Energi-koncernen** har nettoinvesterat 221,1 (241,5) mnkr. Under året har bolaget erhållit 17,9 (15,4) mnkr i statliga bidrag. Materiella investeringar var fjärrvärme 74 (49) mnkr, elnät 80 (111) mnkr, kommunikation 12 (41) mnkr, fjärrkyla 5 (9) mnkr, transitledning till Sandviken 25 (0) mnkr samt övrigt 25 (18) mnkr.
**Gavlegårdarnas** nettoinvestering uppgick till 593,3 (395,4) mnkr. Under året har bolaget erhållit 6,1 (0,0) mnkr i investeringsbidrag. Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder har bolaget tillsett att det i Gävle kommun under året tillskapats 53 nya bostäder. Större pågående

investeringar avser vård- och omsorgsboende och bostäder i Södra Hemlingby, samt bostäder och kommersiella lokaler i Godisfabriken.

**Gavlia-koncernens** investeringar under året uppgår till 509,0 (392,2) mnkr. Den allra största delen ligger inom Gavlefastigheter. Bland större pågående projekten är nytt kultur- och bildningscentrum, förskola och skola i Södra Hemlingby, renovering av Brynäs skola, renovering av Vasaskolan samt allaktivitetshus i Bergby och Hedesunda.

**Gävle Hamns** investeringar uppgår till 69,2 (186,4) mnkr. Under året har investeringen av den nya containerterminalen färdigställts. Dessutom har renovering skett av kaj 9-10.

**Gävle Parkeringsservice** har under året investerat 72,5 (12,2) mnkr främst avseende investeringar i det kommande mobilitetshuset i bostadsområdet Godisfabriken. Dessutom har investeringen av det nya mobilitetshuset vid Culinarparkeringen påbörjats.

# Flerårsjämförelser

**Koncernen**

| | tkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | tkr | 3 223 754 | 2 870 810 | 2 851 367 | 2 810 855 | 2 677 528 |
| Rörelseresultat | tkr | 461 033 | 552 316 | 412 500 | 806 937 | 432 750 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 423 608 | 444 066 | 290 809 | 678 351 | 291 310 |
| Balansomslutning | mnkr | 14 779 | 13 854 | 13 387 | 12 112 | 11 619 |
| Antal anställda | st. | 630 | 659 | 664 | 681 | 642 |
| Soliditet | % | 31,6 | 32,4 | 31,7 | 31,3 | 27,6 |
| Avkastning på totalt kapital | % | 3,3 | 4,3 | 3,3 | 6,8 | 3,9 |
| Avkastning på eget kapital | % | 9,3 | 10,2 | 7,2 | 19,4 | 9,9 |

**Moderbolaget**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | tkr | 3 494 | 3 373 | 3 289 | 3 199 | 2 909 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 99 376 | 91 124 | 71 667 | 63 876 | -11 459 |
| Balansomslutning | tkr | 2 893 440 | 2 889 811 | 2 870 949 | 2 550 974 | 2 561 315 |

**Nyckeltalsdefinitioner**

**Soliditet:**
Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
**Avkastning på totalt kapital**
Rörelseresultat och finansiella intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.
**Avkastning på eget kapital**
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

20221202030324

## Förändring av eget kapital

| Koncernen | Aktie-kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflyttande | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 30 000 | 4 433 048 | 4 463 048 | 52 741 | **4 515 789** |
| Utdelning | | -93 600 | -93 600 | -8 320 | **-101 920** |
| Årets resultat | | 301 709 | 301 709 | 2 071 | **303 780** |
| **Belopp vid årets utgång** | **30 000** | **4 641 157** | **4 671 157** | **46 492** | **4 717 649** |

| Moderbolaget | Aktie-kapital | Reserv-fond | Balanserat resultat inkl årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 30 000 | 270 000 | 1 703 148 | **2 003 148** |
| Utdelning | | | -93 600 | **-93 600** |
| Årets resultat | | | 117 612 | **117 612** |
| **Belopp vid årets utgång** | **30 000** | **270 000** | **1 727 160** | **2 027 160** |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserat resultat | 1 609 548 486 |
| årets resultat | 117 612 474 |
| | **1 727 160 960** |
| disponeras så att | |
| Till aktieägaren utdelas 517,33 kronor per aktie | 155 200 000 |
| i ny räkning överföres | 1 571 960 960 |
| | **1 727 160 960** |

Den föreslagna utdelningen reducerar moderbolagets soliditet till 68,5% och koncernens soliditet till 30,5 %. Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

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

# Koncernens Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2, 3, 4 | 2 987 076 | 2 748 366 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 42 307 | 41 926 |
| Övriga rörelseintäkter | | 194 371 | 80 518 |
| | | **3 223 754** | **2 870 810** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -658 915 | -455 937 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -1 064 934 | -852 131 |
| Personalkostnader | 6 | -482 864 | -472 319 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -545 643 | -551 236 |
| Övriga rörelsekostnader | | -34 235 | -14 077 |
| Andel i intresseföretags resultat | 7 | 23 870 | 27 206 |
| | | **-2 762 721** | **-2 318 494** |
| **Rörelseresultat** | | **461 033** | **552 316** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | 43 730 | 26 851 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 9 650 | 11 543 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -90 805 | -146 644 |
| | | **-37 425** | **-108 250** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **423 608** | **444 066** |
| **Resultat före skatt** | | **423 608** | **444 066** |
| Skatt på årets resultat | 12 | -119 829 | -92 789 |
| **Årets resultat** | | **303 780** | **351 277** |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 301 709 | 346 557 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | 2 071 | 4 720 |

20221202030025

# Koncernens Balansräkning

Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Programvaror | 13 | 515 | 1 484 |
| | | **515** | **1 484** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter och mark | 14, 15 | 6 701 413 | 6 581 991 |
| Byggnader och mark | 16, 17 | 1 450 153 | 1 199 907 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 18 | 2 246 | 2 542 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 19 | 1 762 695 | 1 702 107 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 | 437 712 | 465 724 |
| Pågående nyanläggningar | 21 | 1 376 372 | 1 150 408 |
| | | **11 730 591** | **11 102 679** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag | 22, 23 | 376 272 | 359 903 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 24 | 3 477 | 3 678 |
| Andra långfristiga fordringar | 25, 26, 27 | 1 900 844 | 1 725 024 |
| | | **2 280 593** | **2 088 605** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **14 011 699** | **13 192 768** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Varulager m m** | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 25 445 | 22 513 |
| | | **25 445** | **22 513** |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 144 933 | 112 982 |
| Fordringar hos Gävle kommunkoncern | | 191 870 | 257 000 |
| Aktuell skattefordran | | 8 352 | 8 104 |
| Övriga fordringar | | 104 035 | 152 209 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 | 312 424 | 106 733 |
| | | **761 614** | **637 028** |
| Kassa och bank | | 733 | 1 374 |
| | | **733** | **1 374** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **787 792** | **660 915** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **14 799 490** | **13 853 683** |

# Koncernens Balansräkning

Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | | |
| Aktiekapital | | 30 000 | 30 000 |
| Reserver | | 270 000 | 270 000 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 4 371 157 | 4 163 048 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **4 671 157** | **4 463 048** |
| **Innehav utan bestämmande inflytande** | | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 46 492 | 52 741 |
| **Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset** | | **46 492** | **52 741** |
| **Summa eget kapital** | | **4 717 649** | **4 515 789** |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 29 | 13 834 | 12 408 |
| Uppskjuten skatteskuld | 30 | 513 676 | 459 559 |
| Övriga avsättningar | 31 | 187 790 | 2 170 |
| | | **715 300** | **474 137** |
| **Långfristiga skulder** | 32 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 798 455 | 800 236 |
| Skulder till Gävle kommun | | 7 531 813 | 6 380 906 |
| Övriga skulder | | 7 290 | 7 290 |
| | | **8 337 558** | **7 188 432** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 236 | 68 578 |
| Förskott från kunder | | 516 | 282 |
| Leverantörsskulder | | 284 144 | 188 235 |
| Skulder till Gävle kommun | | 177 403 | 1 081 890 |
| Aktuell skatteskuld | | 50 479 | 15 131 |
| Övriga skulder | | 354 000 | 192 469 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 153 205 | 128 740 |
| | | **1 028 983** | **1 675 325** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **14 799 490** | **13 853 683** |

20221202030026

# Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före finansiella poster | 36 | 461 033 | 552 316 |
| Erhållen ränta | | 9 650 | 11 543 |
| Erlagd ränta | | -90 805 | -146 644 |
| Resultat från övriga värdepapper | | 43 730 | 26 851 |
| Betald inkomstskatt | | -60 557 | -25 258 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 37 | 705 204 | 486 140 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **1 063 255** | **904 948** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning varulager | | -2 932 | -4 394 |
| Minskning/ökning rörelsefordringar | | -124 586 | 2 501 |
| Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder | | -646 342 | 664 407 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **289 395** | **1 567 462** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -1 493 517 | -1 145 796 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | | 319 956 | 51 507 |
| Erhållna statliga stöd | | 8 093 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -220 220 | -79 940 |
| Tillkommande lån finansiell leasing | | 0 | 56 883 |
| Amortering finansiell leasing | | 0 | 49 778 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-1 385 688** | **-1 067 568** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamhet** | | | |
| Förändring av räntebärande skulder | | 1 149 124 | -488 645 |
| Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 40 747 | 50 041 |
| Sålda finansiella anläggningstillgångar | | 200 | 0 |
| Erhållen utdelning | | 7 500 | 7 500 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 0 | 25 000 |
| Lämnad utdelning | | -101 920 | -93 640 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | | **1 627 747** | **-499 744** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **-641** | **150** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 374 | 1 224 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 41 | **733** | **1 374** |

# Moderbolagets Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 | 3 494 | 3 373 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **3 494** | **3 373** |
| | | | |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 5 | -5 857 | -5 832 |
| Personalkostnader | 6 | -691 | -655 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-6 548** | **-6 487** |
| **Rörelseresultat** | | **-3 054** | **-3 114** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 9 | 108 600 | 102 600 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 0 | 88 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -6 170 | -8 450 |
| **Resultat från finansiella poster** | | **102 430** | **94 238** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **99 376** | **91 124** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 38 | 20 600 | 33 100 |
| **Resultat före skatt** | | **119 976** | **124 224** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -2 364 | -4 632 |
| **Årets resultat** | | **117 612** | **119 592** |

20221202030027

# Moderbolagets Balansräkning

Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 39, 40 | 2 854 676 | 2 854 676 |
| | | **2 854 676** | **2 854 676** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **2 854 676** | **2 854 676** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 36 300 | 34 300 |
| Övriga fordringar | | 1 777 | 69 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 79 |
| | | **38 077** | **34 448** |
| ***Kassa och bank*** | | 687 | 687 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **38 764** | **35 135** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 893 440** | **2 889 811** |

# Moderbolagets Balansräkning

Tkr

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 42 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 30 000 | 30 000 |
| Reservfond | | 270 000 | 270 000 |
| | | **300 000** | **300 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 609 548 | 1 583 557 |
| Årets resultat | | 117 612 | 119 592 |
| | | **1 727 160** | **1 703 149** |
| **Summa eget kapital** | | **2 027 160** | **2 003 149** |
| **Obeskattade reserver** | | | |
| Periodiseringsfonder | | 23 400 | 19 700 |
| | | **23 400** | **19 700** |
| **Långfristiga skulder** | 32 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 769 000 | 769 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 60 664 | 90 483 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **829 664** | **859 483** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 10 | 124 |
| Skulder till koncernföretag | | 12 000 | 1 205 |
| Aktuell skatteskuld | | 0 | 4 329 |
| Övriga skulder | | 26 | 24 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 | 1 181 | 1 797 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **13 216** | **7 479** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 893 440** | **2 889 811** |

20221202030028

# Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 36 | 99 376 | 91 124 |
| Betald skatt | | -8 457 | -4 105 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **90 919** | **87 019** |
| | | | |
| ***Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet*** | | | |
| Minskning/ökning rörelsefordringar | | 136 | -7 |
| Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder | | -735 | -1 485 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **90 320** | **85 527** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnat aktieägartillskott | | 0 | -25 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **-25 000** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 34 300 | 40 444 |
| Lämnade koncernbidrag | | -1 200 | -1 400 |
| Amortering | | -29 820 | -31 871 |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | | -93 600 | -92 700 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 25 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-90 320** | **-60 527** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 687 | 687 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 41 | **687** | **687** |

# Noter

Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Gävle Stadshus AB har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och samtliga dotterföretag. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, samt det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser. Uppskjuten skatt beaktas vid skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på alla poster utom goodwill. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelse utgör goodwill, eller om beloppet är negativt, negativ goodwill. Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet. Minoritetsintressen värderas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet för aktierna. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och till och med avyttringstidpunkten.

I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Dessa delas upp i eget kapital och uppskjuten skatt med tillämpning av skattesatsen 20,6 %. Den beräknade uppskjutna skatten, som avser bokslutsdispositioner, redovisas i resultaträkningen och den uppskjutna skatten i obeskattade reserver som avsättning i balansräkningen. Fordringar, skulder, köp och försäljning inom koncernen elimineras i sin helhet.
Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital. Belopp som redovisas för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Intresseföretagsredovisning
Intresseföretag är de företag där koncernen innehar ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen. Vid förvärv av intresseföretag upprättas en förvärvsanalys på samma sätt som vid förvärv av dotterföretag.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör. Kapitalandelsmetoden innebär att koncernens andel av intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet. Detta belopp justerar koncernens redovisade värde på andelarna i intresseföretaget.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar, skulder, intäkter, kostnader, vinster och förluster som uppkommit genom transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Förluster elimineras på samma sätt som vinster men betraktas som en nedskrivningsindikation.

20221202030329

# Resultaträkning

Intäktsredovisning
Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.
Hyresintäkter redovisas i den perioduthyrningen avser. Samtliga intäkter värderas till det belopp som influtit eller beräknas inflyta.

Elcertifikat
Intäkter av elcertifikat i Gävle Energi-koncernen som tilldelats från Svenska Kraftnät genom egen produktion redovisas i den månad som produktion sker. Elcertifikat värderas till elcertifikatets verkliga värde för produktionsmånaden och ingår i posten nettoomsättning.

Utsläppsrätter
Intäkter från utsläppsrätter i Gävle Energi-koncernen redovisas i takt med att tilldelning görs. Utsläppsrätter värderas till verkligt värde vid tilldelningstidpunkten.

Portföljförvaltning
Gävle Energi-koncernen bedriver aktiv handel med elderivat. Dessa redovisas i resultaträkningen i takt med att affärer avslutas.

Försäkringsersättningar
Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten övriga rörelseintäkter.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Erhållna utdelningar
Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Låneutgifter
Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten räntekostnader och liknande resultatposter.

Offentliga bidrag
Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Bidrag som koncernen erhållit men där alla villkor ännu inte är uppfyllda redovisas som skuld.
Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten övriga rörelseintäkter.

Leasingavtal
*Operationell leasing:*
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

*Finansiell leasing:*
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 ekonomiska fördelar och risker som hänförs 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.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Pensionsplaner
Inom koncernen finns såväl avgiftsbestämda pensionsplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

Nedskrivningar
Nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar
*Allmänna principer*
Per balansdagen bedöms om det föreligger en indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Immateriella anläggningstillgångar som inte är färdigställda ska nedskrivnings prövas årligen.

Nedskrivningsprövningen görs per varje enskild tillgång med ett oberoende flöde av inbetalningar. Vid behov behöver tillgångarna grupperas ihop till kassagenererande enheter för att identifiera inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar eller grupper av tillgångar. Nedskrivningsprövning görs i dessa fall för hela den kassagenererande enheten. En nedskrivning redovisas när en tillgång eller en kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningen belastar resultaträkningen.

*Beräkning av återvinningsvärdet*
Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor före skatt som återspeglar aktuella, marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och den risk som är förknippad med den specifika tillgången eller den kassagenererande enheten. Beräkningen görs per tillgång eller kassagenererande enhet.

20221202030

*Återföring av nedskrivningar*
Nedskrivningar på goodwill återförs ej. Nedskrivningar på andra immateriella och materiella tillgångar återförs om skälen som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har ändrats.

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar
*Allmänna principer*
Per varje balansdag görs en bedömning av om det finns någon indikation på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar har minskat i värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde, se ovan.

*Återföring av nedskrivning*
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar återförs om de skäl som låg till grund för nedskrivningen har ändrats.

# BALANSRÄKNING

Immateriella tillgångar

*Programvaror*
Programvaror redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Om det sammanlagda anskaffningsvärdet för en tillgång till mer än 50 % avser materiell anläggningstillgång redovisas anskaffningskostnaden för programvaran där.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla koncernen och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Fastigheter som inte används av koncernföretag och som innehas för långsiktig uthyrning, klassificeras i koncernens redovisning som förvaltningsfastigheter.

*Anskaffningsvärde*
I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförbara till inköpet och som syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförbara utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster. Anskaffningsvärdet reduceras med offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar. Inga ränteutgifter är aktiverade i anskaffningsvärdet.

*Tillkommande utgifter*
Tillkommande utgifter avseende materiella anläggningstillgångar aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Övriga tillkommande utgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas i koncernen:

| | | |
|---|---|---|
| *Immateriella anläggningstillgångar* | | |
| Programvaror | 3-5 | år |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | |
| Kontorsbyggnader | 20-55 | år |
| Produktionsbyggnader | 25-50 | år |
| Industribyggnader | 5-50 | år |
| Byggnader | 20-80 | år |
| Markanläggningar | 3-75 | år |
| Kajer | 10-60 | år |
| Värmeproduktionsanläggningar | 5-50 | år |
| Anläggn för värmedistribution/kulvert | 33 | år |
| Anläggn för värmedistr/abonentcentraler | 25 | år |
| Anläggn för eldistribution/nätaläggningar | 20-40 | år |
| Vattenkraftanläggningar | 5-50 | år |
| Kylproduktionsanläggningar | 20 | år |
| Kommunikationsnät | 3-25 | år |
| Maskiner | 3-50 | år |
| Byggnadsinventarier | 10-15 | år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3-20 | år |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar mellan 20 - 80 år. Av-, ned- och uppskrivningar framgår av not till respektive balanspost.

Finansiella anläggningstillgångar
Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

## Finansiella instrument

### Allmänna principer

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats till kund. Skuld tas upp när motparten har utfört sin prestation och koncernen därmed har en avtalsenlig skyldighet att betala även om faktura inte har erhållits. Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits.

20221202031

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när koncernen förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknad och räntesatser. Koncernens övergripande riskhanteringsprogram fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.
Finans- och riskhanteringen sköts av Gävle kommuns centrala finansavdelning, enligt den finanspolicy som beslutas av kommunfullmäktige, för att tillvarata stordriftsfördelar och synergieffekter samt för att minimera hanteringsrisker. Finansavdelningen svarar för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering och fungerar som internbank för koncernbolagens finansiella transaktioner. Från och med år 2021 finansierar Gävle kommun de kommunala bolagen via interna krediter inom ramen för respektive bolags checkräkningskredit. Kommunen finansierar denna lånevolym vid behov med externa lån.

Gävle Kommuns finansavdelning identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operationella enheter. Kommunfullmäktige upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker, kreditrisker, användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet. Policyn är föremål för löpande revidering. Koncernens finansiella risker sammanställs kontinuerligt och följs upp för att säkerställa att finanspolicyn efterlevs.

<u>Ränterisker</u>
Ränterisken kan uppstå genom att koncernen placerar i räntebärande tillgångar/skulder vars värde förändras när räntan ändras. Koncernen har ingen långsiktig överskottslikviditet och placerar normalt inte medel i annat än kortfristig bankinlåning. Det finns således ingen nämnvärd risk i koncernens kortfristiga placeringar.
Förändringar i ränteläget påverkar därmed främst koncernens upplåningskostnad. Ränterisken regleras i *Finanspolicyn* genom föreskrifter avseende räntebindningstider, räntebindningsperioder och andel kortfristig upplåning.
En räntehöjning med en procentenhet på de lån som räntejusteras under 2022 ökar koncernens räntekostnader med 8,0 (3,5) mnkr.

<u>Finansieringsrisk</u>
Finansieringsrisk är risken att refinansiering av befintliga lån samt upptagande av nya lån försvåras. För att begränsa finansieringsrisken får den återstående löptiden av utestående lån inte understiga två år. Högst 45 procent av lånestocken får förfalla till betalning inom en tolvmånadersperiod. Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är vid årsskiftet 2,85 (2,70) år.

<u>Kredit- och motpartsrisk</u>
Kredit- och motpartsrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen. I Finanspolicyn anges kriterierna för motparter koncernen ingår finansiella avtal med. Vidare eftersträvas spridning av upplåning mellan olika kreditinstitut. Vid årsskiftet är fem aktörer, Gävle kommun inräknat, långivare till koncernen.

Valutarisk
Valutarisk är risken att uppta lån i främmande valuta. Koncernen får inte ta valutarisk vid upplåning. Sker upplåning i utländsk valuta ska risken försäkras bort.

Verkliga värden på finansiella instrument
Verkliga värden på koncernens finansiella tillgångar bedöms i huvudsak överensstämma med de redovisade värdena eftersom de finansiella tillgångarna främst är av kortsiktig natur. Beträffande lån samt övriga finansiella skulder anses det redovisade värdet utgöra en god approximation av det verkliga värdet.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta. Skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkring är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Kundfordringar och liknande fodringar
Kundfordringar och liknande fordringar är finansiella tillgångar med fasta betalningar eller betalningar som går att fastställa med belopp. Fordringar uppkommer då koncernen tillhandahåller pengar, varor eller tjänster direkt till kredittagararen utan avsikt att bedriva handel med fordringsrätterna. Kundfordringar och liknande fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Med upplupet anskaffningsvärde menas det värde som framkommer när instrumentets förväntade kassaflöde diskonteras med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Kundfordringar värderas därmed till det värde som beräknas inflyta, det vill säga med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i posten Övriga externa kostnader.

Värdepapper och finansiella fordringar
Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt, redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade nedskrivningar om en konstaterad värdenedgång bedöms vara bestående. Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt, redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Vid värderingen tillämpas denna princip på aktieportföljen som helhet respektive ränteportföljen som helhet, vilket innebär att orealiserade förluster avräknas mot orealiserade vinster inom respektive portfölj. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

Finansiella skulder
Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, dvs. det förväntade kassaflödet diskonterat med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

20221202032

Varulager
Varulager värderas enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspris och utgifter direkt hänförliga till inköpet. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det uppskattade försäljningspriset med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Anskaffningsvärdet har fastställts genom tillämpning av först-in, först-ut-metoden (FIFU).

**Inkomstskatter**
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt
Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott, Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Koncernen redovisar ingen uppskjuten skatt på temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller gemensamt styrda företag eftersom koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är uppenbart att de temporära skillnaderna inte kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

**Avsättningar**
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig redovisas avsättningen till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.
Avsättningen tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen. Avsättningen prövas per varje balansdag och justeringar av avsättningen redovisas i resultaträkningen.

**Eventualförpliktelser**
Som ansvarsförbindelse redovisas
* en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom koncernens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
* en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angiva redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall:

**Aktieägartillskott**
Moderföretaget redovisar lämnade och återbetalda aktieägartillskott till och från dotterföretag som en ökning respektive minskning av värdet på andelarna i dotterföretaget. Det redovisade värdet på dotterbolagsaktierna skall överensstämma med det justerade egna kapitalet i respektive dotterbolag. Är anskaffningsvärdet efter ett givet aktieägartillskott högre än dotterbolagets justerat eget kapital skrivs aktiernas värde ner i moderbolaget till samma nivå som dotterbolagets justerade eget kapital.

**Koncernbidrag**
Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavande.

## Not 2 Nettoomsättning och rörelseresultat fördelat på sektorer
## Koncernen

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Nettoomsättningen** | | |
| Energi & Miljösektor | 1 304 945 | 1 075 277 |
| Fastighetssektor | 1 596 658 | 1 583 450 |
| Övrig sektor | 304 922 | 308 998 |
| Koncerneliminering | -219 449 | -219 359 |
| | **2 987 076** | **2 748 366** |

20221202033

| | | |
|---|---|---|
| **Fördelning nettoomsättning** | | |
| Varor | 1 085 496 | 869 919 |
| Tjänster | 263 693 | 281 270 |
| Hyresintäkter, kommersiella fastigheter | 76 606 | 67 166 |
| Hyresintäkter, förvaltningsfastigheter | 1 561 281 | 1 530 011 |
| | **2 987 076** | **2 748 366** |
| | | |
| **Rörelseresultat** | | |
| Energi & Miljösektor | 232 598 | 211 298 |
| Fastighetssektor | 170 620 | 259 113 |
| Övrig sektor | 57 815 | 81 905 |
| | **461 033** | **552 316** |

## Moderbolaget

| | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| **Nettoomsättningen** | | |
| Övrig sektor | 3 494 | 3 373 |
| | **3 494** | **3 373** |
| | | |
| **Fördelning nettoomsättning** | | |
| Tjänster | 3 494 | 3 373 |
| | **3 494** | **3 373** |
| | | |
| **Rörelseresultat** | | |
| Övrig sektor | -3 054 | -3 114 |
| | **-3 054** | **-3 114** |

**Transaktioner med närstående koncernföretag**

| | | |
|---|---|---|
| **Försäljning av tjänster till dotterbolag från moderbolag** | | |
| Gävle Energi AB | 692 | 668 |
| AB Gavlegårdarna | 962 | 929 |
| Gavlefastigheter Gävle kommun AB | 1 255 | 1 211 |
| Gävle Hamn AB | 510 | 492 |
| Gävle Parkeringsservice AB | 75 | 72 |
| | **3 494** | **3 372** |
| | | |
| **Fordringar på dotterbolag** | | |
| Gävle Energi | 36 000 | 34 000 |
| AB Gavlegårdarna | 300 | 300 |
| | **36 300** | **34 300** |
| | | |
| Skulder till dotterbolag | 12 000 | 1 200 |
| | **12 000** | **1 200** |
| | | |
| **Inköp och försäljning mellan koncernföretag** | **%** | **%** |
| Inköp | 26,50 | 28,10 |
| Försäljning | 6,80 | 8,80 |

## Not 3 Operationella leasingintäkter
## Koncernen

Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

Operationella leasingintäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Inom ett år, bostäder, garage, p-platser | 992 067 | 954 333 |
| Inom ett år, lokaler | 579 174 | 609 224 |
| Senare än ett år men inom fem år | 311 583 | 114 930 |
| Senare än fem år | 1 536 222 | 624 289 |
| | **3 419 046** | **2 302 776** |

Därav avseende objekt som vidareuthyrs 615 666 tkr (695 685).

## Not 4 Operationella leasingkostnader
## Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 75 032 tkr (83 027).

Operationella leasingkostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 79 053 | 79 957 |
| Senare än ett år men inom fem år | 572 | 868 |
| | **79 625** | **80 825** |

Operationella leasingintäkter avser AB Gavlegårdarna och Gavlefastigheter Gävle kommun AB:s hyresintäkter. Av AB Gavlegårdarnas totala antal lokaler, 1 159 st (1 151) hyrs 46 st (48) av Gävle Kommun. Av totala hyresintäkter för lokaler om 128,5 mnkr (128,9) ingår Gävle Kommun med 87,3 mnkr (87,6).

## Not 5 Arvode till revisorer
## Koncernen

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **KPMG AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 848 | 703 |
| Andra uppdrag | 264 | 63 |
| | **1 112** | **766** |
| | | |
| **Lekmannarevisorer** | | |
| Revisionsuppdrag | 878 | 838 |
| | **878** | **838** |

20221202030034

## Moderbolaget

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **KPMG** | | |
| Revisionsuppdrag | 45 | 48 |
| Andra Uppdrag | 25 | 3 |
| | **70** | **51** |
| **Lekmannarevisorer** | | |
| Revisionsuppdrag | 110 | 110 |
| | **110** | **110** |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

## Not 6 Anställda och personalkostnader
## Koncernen

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 196 | 194 |
| Män | 434 | 465 |
| | **630** | **659** |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 11 944 | 12 839 |
| Övriga anställda | 303 542 | 300 299 |
| | **315 486** | **313 138** |
| **Sociala kostnader** | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 3 424 | 2 714 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 38 668 | 30 218 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 100 228 | 92 881 |
| | **142 320** | **125 813** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **457 806** | **438 951** |
| **Könsfördelning bland ledande befattningshavare** | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 30 % | 31 % |
| Andel män i styrelsen | 70 % | 69 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 32 % | 46 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 68 % | 54 % |

**Avtal om avgångsvederlag**
Avtal finns tecknade med verkställande direktörer i koncernen om avgångsvederlag. Samtliga verkställande direktörer har 12 månaders uppsägningstid från företagets sida och 6 månader från verkställande direktörens sida. Pensionsrätt enligt övriga tjänstemän i bolagen.

## Moderbolaget

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse | 522 | 487 |
| | **522** | **487** |
| **Sociala kostnader** | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 143 | 135 |
| | **143** | **135** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **665** | **622** |

Verkställande direktören i moderbolaget är anställd av Gävle kommun.

| | | |
|---|---|---|
| **Könsfördelning bland ledande befattningshavare** | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 43 % | 43 % |
| Andel män i styrelsen | 57 % | 57 % |

## Not 7 Resultat från innehav utan bestämmande inflytande
**Koncernen**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Resultatandel Bomhus Energi AB | 36 751 | 30 556 |
| Nedskrivning aktier, Gästrike Ekogas AB | -12 881 | -3 350 |
| | **23 870** | **27 206** |

## Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
**Koncernen**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkt finansiellt leasingavtal | 43 730 | 26 851 |
| | **43 730** | **26 851** |

20221202035

## Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag
**Moderbolaget**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 108 600 | 102 600 |
| | **108 600** | **102 600** |

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
**Koncernen**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 9 650 | 11 543 |
| | **9 650** | **11 543** |

**Moderbolaget**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 0 | 88 |
| | **0** | **88** |

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
**Koncernen**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Räntekostnader Gävle kommun | -87 327 | -140 911 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -3 478 | -5 733 |
| | **-90 805** | **-146 644** |

**Moderbolaget**

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Räntekostnader Gävle kommun | -2 692 | -2 736 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -3 478 | -5 714 |
| | **-6 170** | **-8 450** |

## Not 12 Skatt på årets resultat

### Koncernen

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skatt | -65 556 | -25 268 |
| Uppskjuten skatt | -54 273 | -67 521 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-119 829** | **-92 789** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
|---|---|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | | 423 608 | | 444 066 |
| | | | | |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -87 263 | 21,40 | -95 030 |
| Justering av tidigare års resultat | | -2 320 | | 843 |
| Skatt i kommissionsbolag och skatt i intresseföretag | | -10 832 | | -5 956 |
| Resultat i intresseföretag | | 7 571 | | 6 539 |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | | 12 411 | | 22 521 |
| Temporära skillnader anläggningstillgångar | | -13 281 | | -7 976 |
| Ej avdragsgilla nedskrivningar | | 0 | | -1 626 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | | -48 218 | | -25 922 |
| Skattereduktion inventarier | | 5 410 | | 0 |
| Utnyttjade av tidigare års redovisade underskott | | 0 | | 57 |
| Schablonintäkt, periodiseringsfond | | -362 | | -236 |
| Övriga skattemässiga justeringar | | 17 056 | | 13 996 |
| **Redovisad effektiv skatt** | | **-119 829** | | **-92 789** |

### Moderbolaget

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skatt | -2 364 | -4 632 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-2 364** | **-4 632** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
|---|---|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | | 119 976 | | 124 224 |
| | | | | |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -24 715 | 21,40 | -26 584 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 22 372 | | 21 955 |
| Schablonintäkt, periodiseringsfond | | -21 | | -15 |
| Justering av tidigare års resultat | | 0 | | 12 |
| **Redovisad effektiv skatt** | | **-2 364** | | **-4 632** |

20221202030036

## Not 13 Programvaror
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 683 | 33 683 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **33 683** | **33 683** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -32 199 | -30 861 |
| Årets avskrivningar | -969 | -1 338 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-33 168** | **-32 199** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **515** | **1 484** |

## Not 14 Förvaltningsfastigheter och markanläggningar
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 777 583 | 9 820 951 |
| Inköp | 0 | 8 768 |
| Försäljningar/utrangeringar | -119 303 | -18 161 |
| Omklassificeringar | 696 616 | 443 655 |
| Justering för finansiell leasing | -325 614 | -477 630 |
| Årets statliga stöd | -6 099 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **10 023 183** | **9 777 583** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -3 719 045 | -3 563 629 |
| Försäljningar/utrangeringar | 84 155 | 9 142 |
| Årets avskrivningar | -252 446 | -254 434 |
| Justering för finansiell leasing | 58 126 | 89 875 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 829 210** | **-3 719 046** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 212 139 | 239 053 |
| Försäljningar/utrangeringar | -826 | 0 |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | 0 | -14 083 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -11 794 | -12 831 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **199 519** | **212 139** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -318 044 | -310 107 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 685 | 9 |
| Årets nedskrivningar | -20 972 | -22 460 |
| Årets avskrivning på nedskrivning | 14 327 | 14 514 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-322 004** | **-318 044** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **6 071 488** | **5 952 632** |

## Not 15 Förvaltningsfastigheter mark
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 584 684 | 549 204 |
| Inköp | 1 050 | 36 947 |
| Försäljningar/utrangeringar | -484 | -1 467 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **585 250** | **584 684** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 45 188 | 45 188 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **45 188** | **45 188** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -513 | -513 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-513** | **-513** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **629 925** | **629 359** |
| | | |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter i Sverige | 6 071 488 | 5 952 632 |
| Bokfört värde mark i Sverige | 629 925 | 629 359 |
| | **6 701 413** | **6 581 991** |

Förvaltningsfastigheterna har värderats internt enligt en kassaflödesmodell och marknadsvärdet bedöms överstiga bokfört värde. Bedömt marknadsvärde avseende 2021 är 13 047 (13 336) mnkr.

## Not 16 Byggnader och mark
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 665 957 | 1 643 880 |
| Inköp | 466 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 121 | -50 |
| Omklassificeringar | 302 945 | 22 127 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 966 247** | **1 665 957** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -596 767 | -543 661 |
| Försäljningar/utrangeringar | 3 109 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 1 015 |
| Årets avskrivningar | -56 908 | -54 122 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-650 566** | **-596 768** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -18 807 | -11 316 |
| Försäljningar/utrangeringar | 5 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -7 600 |
| Årets avskrivning på nedskrivet belopp | 109 | 109 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-18 693** | **-18 807** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 296 988** | **1 050 382** |

20221202093037

## Not 17 Mark

**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 160 525 | 146 117 |
| Inköp | 0 | 6 627 |
| Omklassificeringar | 3 640 | 7 781 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **164 165** | **160 525** |
| Ingående nedskrivningar | -11 000 | -11 000 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-11 000** | **-11 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **153 165** | **149 525** |
| Bokfört värde byggnader | 1 296 988 | 1 050 382 |
| Bokfört värde mark | 153 165 | 149 525 |
| | **1 450 153** | **1 199 907** |

## Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet

**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 326 | 6 787 |
| Inköp | 0 | 102 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -563 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **6 326** | **6 326** |
| Ingående avskrivningar | -3 257 | -3 164 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 206 |
| Årets avskrivningar | -296 | -299 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 553** | **-3 257** |
| Ingående nedskrivningar | -527 | -527 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-527** | **-527** |
| **Utgående redovisat värde** | **2 246** | **2 542** |

## Not 19 Maskiner och andra tekniska anläggningar
**Koncernen**

| | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 144 699 | 4 020 343 |
| Ingående statligt stöd | 84 627 | 71 144 |
| Tidigare erhållna statliga stöd | -84 627 | -71 144 |
| Inköp | 1 965 | 35 258 |
| Försäljningar och utrangeringar | -13 895 | -33 602 |
| Omklassificeringar | 207 401 | 122 700 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **4 340 170** | **4 144 699** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -2 163 502 | -2 056 606 |
| Försäljningar och utrangeringar | 6 776 | 20 686 |
| Omklassificeringar | 0 | 7 869 |
| Årets avskrivningar | -132 659 | -135 451 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-2 289 385** | **-2 163 502** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -279 090 | -272 083 |
| Återförda nedskrivningar | 1 000 | 5 709 |
| Årets nedskrivningar | -10 000 | -12 716 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-288 090** | **-279 090** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 762 695** | **1 702 107** |

## Not 20 Inventarier, verktyg och installationer
**Koncernen**

| | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 826 486 | 673 325 |
| Inköp | 14 257 | 21 367 |
| Försäljningar/utrangeringar | -13 337 | -17 787 |
| Omklassificeringar | 17 531 | 149 581 |
| Årets statliga stöd | 1 366 | 1 366 |
| Tidigare statliga stöd | -1 366 | -1 366 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **844 937** | **826 486** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -356 668 | -301 947 |
| Försäljningar/utrangeringar | 9 294 | 7 264 |
| Omklassificeringar | 0 | -7 198 |
| Årets avskrivningar | -55 756 | -54 787 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-403 130** | **-356 668** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -4 094 | -5 551 |
| Återförda nedskrivningar | -1 | 2 300 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -843 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-4 095** | **-4 094** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **437 712** | **465 724** |

20221202030038

## Not 21 Pågående nyanläggningar
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående nedlagda kostnader | 1 150 408 | 1 003 677 |
| Under året nedlagda kostnader | 1 500 035 | 1 163 932 |
| Erhållet bidrag | -25 983 | -15 431 |
| Omfördelat under året | -1 228 088 | -1 001 770 |
| Årets nedskrivning | -20 000 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 376 372** | **1 150 408** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 376 372** | **1 150 408** |

## Not 22 Andelar i intresseföretag
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 359 903 | 340 197 |
| Nedskrivningar | -12 881 | -3 350 |
| Resultatandelar intressebolag | 36 750 | 30 556 |
| Utdelning intressebolag | -7 500 | -7 500 |
| **Utgående balans** | **376 272** | **359 903** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **376 272** | **359 903** |

## Not 23 Specifikation andelar intresseföretag
**Koncernen**

| **Namn** | **Kapital-andel** | **Bokfört värde** |
|---|---|---|
| Bomhus Energi AB | 50 % | 370 418 |
| Gästrike Ekogas AB | 49 % | 5 854 |
| | | **376 272** |

| | **Org.nr** | **Säte** | **Eget kapital** |
|---|---|---|---|
| Bomhus Energi AB | 556793-5217 | Gävle | 10 000 |
| Gästrike Ekogas AB | 556690-6839 | Gävle | 10 000 |

## Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 21 939 | 21 939 |
| Avgående värdepapper | -200 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **21 739** | **21 939** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -18 261 | -18 261 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-18 261** | **-18 261** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **3 477** | **3 678** |

## Not 25 Andra långfristiga fordringar
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 725 024 | 1 206 768 |
| Tillkommande fordringar | 319 627 | 10 209 |
| Avgående fordringar, amorteringar | -126 543 | -110 028 |
| Finansiellt leasingkontrakt | 0 | 635 929 |
| Avgående kortfristig del | -17 264 | -17 854 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 900 844** | **1 725 024** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 900 844** | **1 725 024** |

## Not 26 Leasing, leasinggivaren
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående långfristig fordran | 1 388 754 | 820 456 |
| Tillkommande lån | 299 603 | 639 585 |
| Amorteringar | -69 426 | -53 432 |
| Omklassificering | -13 610 | -17 855 |
| **Utgående redovisat värde** | **1 605 321** | **1 388 754** |

## Not 27 Tillgångar som avser flera poster
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga fordringar** | | |
| Fordringar finansiell leasing, leasegivare | 1 605 321 | 1 388 754 |
| | **1 605 321** | **1 388 754** |
| | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Fordringar finansiell leasing, leasegivare | 74 149 | 60 539 |
| | **74 149** | **60 539** |

20221202030039

## Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupen intäkt försäljning fjärrvärme | 57 276 | 44 881 |
| Upplupen intäkt försäljning el och elnät | 98 010 | 22 577 |
| Upplupna hyresintäkter | 17 408 | 15 838 |
| Försäkringsfordrningar | 126 800 | 0 |
| Övriga poster | 12 930 | 23 437 |
| | **312 424** | **106 733** |

## Not 29 Avsättningar
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Pensioner och liknande förpliktelser** | | |
| Belopp vid årets ingång | 12 408 | 12 348 |
| Årets förändringar | 1 426 | 60 |
| | **13 834** | **12 408** |

Pensionsutfästelser har tryggats dels genom skuldföring under rubriken Avsättningar för pensioner och dels genom försäkringslösning.

## Not 30 Uppskjuten skatteskuld
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Uppskjutna skatteskulder** | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 439 525 | 114 440 |
| Obeskattade reserver | 84 390 | 343 619 |
| Finansiell leasing | 0 | 5 575 |
| Kvittning | -10 239 | 0 |
| | **513 676** | **463 634** |
| | | |
| **Uppskjutna skattefordringar** | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 2 083 | 2 407 |
| Pensionsavsättningar | 0 | 691 |
| Nedskrivning av anläggningstillgång | 1 254 | 0 |
| Elcertifikat | 276 | 840 |
| Underskottsavdrag | 13 | 137 |
| Övrigt | 6 613 | 0 |
| Kvittning | -10 239 | 0 |
| | **0** | **4 075** |

## Not 31 Övriga avsättningar
### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Avsättning vid periodens början | 2 170 | 2 067 |
| Årets avsättning | 187 104 | 103 |
| Upplösning av avsättning | -1 484 | 0 |
| | **187 790** | **2 170** |

Årets avsättning avser skyfallet i augusti 133 852 tkr och branden på öster 53 252 tkr.

## Not 32 Upplåning
### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder, långfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 798 455 | 800 236 |
| Skulder till Gävle kommun | 7 531 813 | 6 380 906 |
| Övriga skulder | 7 290 | 7 290 |
| | **8 337 558** | **7 188 432** |
| **Förfallotider. Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år men före fem år efter balansdagen** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 798 455 | 800 326 |
| Skulder till Gävle kommun | 154 580 | 3 354 084 |
| Övriga skulder | 1 458 | 875 |
| | **954 493** | **4 155 285** |
| **Förfallotider. Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen** | | |
| Skulder till Gävle kommun | 7 377 234 | 3 026 822 |
| Övriga skulder | 5 832 | 6 325 |
| | **7 383 066** | **3 033 147** |

### Moderbolaget

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder, långfristiga skulder** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 769 000 | 769 000 |
| Skulder till Gävle kommun | 60 656 | 90 483 |
| **Summa** | **829 656** | **859 483** |
| **Förfallotider. Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år men före fem år efter balansdagen** | | |
| Skulder till kreditinstitut | 769 000 | 769 000 |
| | **769 000** | **769 000** |

20221202030040

| **Förfallotider. Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen** | | |
|---|---|---|
| Skulder till Gävle kommun | 60 656 | 90 483 |
| | **60 656** | **90 483** |

Utbyggd internbank är på plats och alla bolags lån förutom Gävle Stadshus ABs finansieras från och med år 2021 via interna lånekrediter på sina respektive checkräkningskonton. Gävle kommun finansierar dessa krediter genom att externt låna upp en skuldportfölj med motsvarande lånebehov.
För totala portföljen uppgår snitträntan till 0,52 (0,92) %. Snittkredittiden på totala portföljen 2,85 (2,7) år. Snitträntebindningen är 2,85 (2,5) år

## Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 51 210 | 50 703 |
| Upplupna räntekostnader | 1 008 | 1 678 |
| Upplupen kostnad elinköp | 17 180 | 9 693 |
| Upplupna semesterlöner och löner | 26 042 | 27 238 |
| Upplupna sociala avgifter | 7 592 | 7 055 |
| Upplupna pensionskostnader | 2 249 | 0 |
| Förutbetald intäkt koncessionsintäkt | 3 961 | 2 782 |
| Övriga poster | 43 963 | 29 591 |
| | **153 205** | **128 740** |

### Moderbolaget

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 992 | 1 658 |
| Övriga poster | 189 | 139 |
| | **1 181** | **1 797** |

## Not 34 Ställda säkerheter
### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **För egna avsättningar och skulder** | | |
| Fastighetsinteckningar | 133 233 | 132 907 |
| | **133 233** | **132 907** |

## Not 35 Eventualförpliktelser
### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ansvarsförbindelser till förmån för övriga koncernföretag | 108 500 | 108 500 |
| Övriga ansvarsförbindelser | 1 862 | 1 906 |
| | **110 362** | **110 406** |

## Not 36 Räntor och utdelningar

### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | 9 650 | 11 543 |
| Erlagd ränta | -90 805 | -146 644 |
| Ränteintäkt finansiellt leasingavtal | 43 730 | 26 851 |
| | **-37 425** | **-108 250** |

### Moderbolaget

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | 0 | 88 |
| Erhållen utdelning | 108 600 | 102 600 |
| Erlagd ränta | -6 170 | -8 450 |
| | **102 430** | **94 238** |

## Not 37 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

### Koncernen

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Av- och nedskrivningar | 569 134 | 551 237 |
| Resultatandel i intresseföretag | -23 870 | -27 207 |
| Elcertifikat | 802 | -11 645 |
| Realisationsvinst | -38 650 | -13 505 |
| Avsättningar till pensioner | 1 426 | 60 |
| Övriga avsättningar | 185 620 | 103 |
| Nedskrivning och utrangering | 8 025 | 13 997 |
| Parkeringsköp | 0 | -3 090 |
| Rearesultat finansiella leasing | 0 | -25 548 |
| Övriga poster | 2 717 | 1 738 |
| | **705 204** | **486 140** |

## Not 38 Bokslutsdispositioner

### Moderbolaget

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Avsättning periodiseringsfond | -3 700 | 0 |
| Erhållet koncernbidrag | 36 300 | 34 300 |
| Lämnat koncernbidrag | -12 000 | -1 200 |
| | **20 600** | **33 100** |

20221202030341

## Not 39 Andelar i koncernföretag
## Moderbolaget

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 905 676 | 2 880 676 |
| Kapitaltillskott | 0 | 25 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 905 676** | **2 905 676** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -51 000 | -51 000 |
| Återförda nedskrivning, Gavlefastigheter Gävle kommun AB | 0 | 7 600 |
| Årets nedskrivningar, Gävle Parkeringsservice AB | 0 | -7 600 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-51 000** | **-51 000** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **2 854 676** | **2 854 676** |

## Not 40 Specifikation andelar i koncernföretag
## Moderbolaget

| Namn | Kapital-andel % | Rösträtts-andel % | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Direkt ägda: | 0 | | | |
| Gävle Energi AB | 100 | 100 | 60 000 | 645 793 |
| AB Gavlegårdarna | 100 | 100 | 31 200 | 935 775 |
| Gavlefastigheter Gävle kommun AB | 100 | 100 | 20 000 | 1 210 478 |
| Gävle Hamn AB | 100 | 100 | 15 000 | 50 456 |
| Gävle Parkeringsservice AB | 100 | 100 | 10 000 | 12 174 |
| Indirekt ägda | 0 | | | |
| Gävle Energisystem AB | 95 | 95 | 5 000 | |
| Gävle Kraftvärme AB | 100 | 100 | 50 000 | |
| Bionär Närvärme AB | 59 | 59 | 153 169 | |
| Gavlia AB | 100 | 100 | 50 000 | |
| Gavle Drift & Service AB | 100 | 100 | 50 000 | |
| | | | | **2 854 676** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Gävle Energi AB | 556407-2501 | Gävle |
| AB Gavlegårdarna | 556487-5937 | Gävle |
| Gavlefastigheter Gävle kommun AB | 556009-9581 | Gävle |
| Gävle Hamn AB | 556379-8619 | Gävle |
| Gävle Parkeringsservice AB | 556982-0557 | Gävle |
| Gävle Energisystem AB | 556502-9096 | Gävle |
| Gävle Kraftvärme AB | 556527-3512 | Gävle |
| Bionär Närvärme AB | 556678-4160 | Gävle |
| Gavlia AB | 556983-2032 | Gävle |
| Gavle Drift & Service AB | 556935-6875 | Gävle |

## Not 41 Likvida medel
**Koncernen**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 733 | 1 374 |
| | **733** | **1 374** |

**Moderbolaget**

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 687 | 687 |
| | **687** | **687** |

## Not 42 Disposition av vinst eller förlust
**Moderbolaget**

| | 2021-12-31 |
|---|---|
| **Förslag till vinstdisposition** | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserat resultat | 1 609 548 |
| årets resultat | 117 612 |
| | **1 727 161** |
| disponeras så att | |
| Till aktieägaren utdelas 517,33 kronor per aktie | 155 200 |
| i ny räkning överföres | 1 571 961 |
| | **1 727 161** |

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-24 för fastställelse.

Datum enligt nedanstående signatur

Gävle

20221202030042

Åsa Viklund Lång
Ordförande

Jörgen Edsvik

Helene Åkerlind

William Elofsson

Mattias Eriksson Falk

Jan Myléus

Margareta Wedin

Göran Arnell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

# Signering

Följande parter har signerat detta dokument

**Namn:** Åsa Paulin Viklund Lång
**Datum:** 2022-04-19 21:46
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** HELENE ÅKERLIND
**Datum:** 2022-04-20 05:08
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** MATTIAS ERIKSSON FALK
**Datum:** 2022-04-22 11:40
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** JÖRGEN EDSVIK
**Datum:** 2022-04-19 13:55
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** JAN MYLÉUS
**Datum:** 2022-04-19 09:46
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** William Elofsson
**Datum:** 2022-04-19 09:35
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** Göran Arnell
**Datum:** 2022-04-19 12:30
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

**Namn:** Margaretha Wedin
**Datum:** 2022-04-21 06:53
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
674747D32CD81C3FC58780A6AFCD6DE3C1F7C09ED3DCE3D325506B59A7EF002A

20221202030043

# Signering

Följande parter har signerat detta dokument

**Namn:** MARGARETA SANDBERG
**Datum:** 2022-04-27 17:07
**Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:**
6BB02D9A26C7F56E8FB705DA57906D6A2442C0B4E1CF586FC4CD727E7CF4186F

20221202030044

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gävle Stadshus AB, org. nr 556507-1700

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gävle Stadshus AB för år 2021 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-18.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-18.

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

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 4-18. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Gävle Stadshus AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-18 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

20221202030345

Falun den 27 april 2022

KPMG AB

Margareta Sandberg

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

20221202030046

**Lekmannarevisorerna i**
**Gävle Stadshus AB**

**Till årsstämman i**
**Gävle Stadshus AB**
**Org.nr: 556507-1700**

# GRANSKNINGSRAPPORT för år 2021

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Gävle Stadshus ABs verksamhet.

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gävle 2022-04-25

**Eva-Karin Hamilton** **Elizabeth Puhls** **Rosalie Carlén**

**Erik Olsson** **Arne Øvrelid**

KOMMUNREVISIONEN

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