20240702146S8

Årsredovisning

för

AB Gavlegårdarna

556487-5937

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad, vd i AB Gavlegårdarna orgnr 556487-5937 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29maj 2024. 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 28 juni 2024

Cathrine Holgersson

AB Gavlegårdarna
Org.nr 556487-5937

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	10
Hållbarhetsrapport	16
Femårsöversikt	26
Förslag till vinstdisposition	27
Resultaträkning	28
Balansräkning	29
Rapport över förändringar i eget kapital	31
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Underskrifter	48

20240702174659

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB, organisationsnummer 556507-1700, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gävle kommun.
AB Gavlegårdarna äger till 100 procent två dotterbolag, Hille 2:144 Fastighets AB (organisationsnummer 559015-0735) och Storhagen Fastighets AB (organisationsnummer 559015-0800),

ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

Ägaren har formulerat såväl ekonomiska som icke ekonomiska direktiv för bolaget. I Bolagsstyrningsrapporten på sidan 10 redovisas syftesbeskrivningen i nämnda ägardirektiv samt bolagets egen bedömning av efterlevnad.

VERKSAMHETEN

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

Som Gävle kommuns bostadsbolag bidrar 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅR 2023

Den mest dramatiska händelsen i AB Gavlegårdarna under år 2023 var branden i radhusen på Blåbärsvägen 2. Av okänd anledning uppstod en brand på utsidan av radhusen och gav upphov till ett mycket snabbt brandförlopp som tvingade räddningstjänst och polis att utrymma ytterligare 4 adresser. Inga personer kom till skada av branden men tolv lägenheter på Blåbärsvägen 2 totalförstördes och brandbekämpningen gav angränsande tolv lägenheter på Blåbärsvägen 4 så pass stora vattenskador att lägenheterna dömdes ut som obeboeliga fram till våren 2024.

AB Gavlegårdarnas agerande i samband med händelsen fungerade väl. I efterspelet till branden noteras särskilt omhändertagandet av drabbade hyresgäster. Elva av tolv hyresgäster på Blåbärsvägen 2 fick med hjälp av utvalda kontaktpersoner erbjudande om nya bostäder hos Gavlegårdarna. Samtliga tolv hyresgäster på Blåbärsvägen 4 erbjöds tillfälliga komplementboenden och sju valde att tacka ja.

När väl den akuta insatsen avslutades ställdes en del frågor från externt håll kring brandsäkerhet i radhus. AB Gavlegårdarna har ett omvittnat väl fungerande systematiskt brandskyddsarbete som under våren 2023 utvecklades vidare i ett samarbete med försäkringsbolaget (SKFAB) i vilket ett riskbedömningsverktyg användes för att inventera, bedöma och identifiera relevanta åtgärder för att höja brandsäkerheten i vissa hustyper. Arbetet kommer att fortsätta under 2024.

Under året har det ansträngda ekonomiska läget utmanat AB Gavlegårdarna där stora kostnadsökningar för reparationer på grund av en hög inflationstakt sticker ut. Vidare, i tertial 3, gav en ovanligt tidig vinter ytterligare kostnadsökningar. 10,2 centimeter snö föll redan i oktober och snömängden för november och december uppmättes till hela 114,5 centimeter vilket också kommer att innebära en tuff ekonomisk start på år 2024.

Den bostadssociala situationen i AB Gavlegårdarnas bestånd bedöms som stabil över året och utan väsentliga störningar i verksamheten. Bolaget har gjort insatser för att bibehålla tryggheten kring centrumanläggningarna i stadsdelarna som annars riskerar att bli platser där allmänt störande beteende frodas tillsammans med drog- och narkotikahandel. Bland undantagen från den i övrigt goda bostadssociala situationen sticker dock skjutningen inne på fritidsgården Treffen ut.

Den första juni flyttade de första hyresgästerna in i AB Gavlegårdarnas nybyggda hus med 132 lägenheter i Södra Hemlingby och i slutet av november öppnades intresseanmälan för 54 lägenheter i Pralinhuset (Godisfabriken). Intresset och uthyrningen av de nya lägenheterna har levt upp till och överträffat förväntningarna och under år 2024 fortsätter AB Gavlegårdarnas nya hus att fyllas på med förväntansfulla hyresgäster.

AB Gavlegårdarna förvärvade bolagen Hille 2:144 Fastighets AB och Storhagen Fastighets AB om 46 mnkr den 7 juli 2023 av Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) i Norden AB. Bolagen kommer i februari år 2024 att fusioneras in i sin helhet i moderbolaget AB Gavlegårdarna. LSS verksamheten som bedrivs i bolagens fastigheter kommer att fortsätta efter att AB Gavlegårdarna har fusionerat bolagen.

FINANSIELL UTVECKLING

Driftsöverskott
Rörelseresultatet uppgick till 132,2 mnkr (168,3). Resultat efter finansiella poster uppgick till 58,0 mnkr (128,7).
Nettoomsättningen för år 2023 uppgick till 1 241,4 mnkr (1 161,4). Hyresbortfallet på grund av vakanser tillsammans med rabatter uppgick till 32,1 mnkr (22,1). Av hyresintäkterna utgör bostadshyror 85,0 procent (85,0).
De samlade rörelsekostnaderna uppgick till 1 176,1 mnkr (1 082,7). Driftkostnader utgör 758,6 mnkr (692,3) och underhållskostnader 120,8 mnkr (144,6).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,4 procent (98,1).

Finansnetto
Finansnettot blev 74,2 mnkr (39,6).
De finansiella intäkterna uppgick till 4,3 mnkr (0,6) och de finansiella kostnaderna uppgick till 78,5 mnkr (40,2). Skälet till att finansiella kostnaderna blev så mycket högre år 2023 jämfört med år 2022 beror primärt på en högre låneränta för året 2023 jämfört med året 2022. År 2023 var den genomsnittliga låneräntan för Gavlegårdarna 2,25 procent (1,23 procent) inkl. borgensavgift på 0,48 procent. Den räntebärande skulden ökade under år 2023 med 35 mnkr till totalt 3 446 mnkr (3 411).

FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetsbestånd
AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 14 236 bostadslägenheter (14 116), ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick vid årets slut till 1 077 977 kvadratmeter (1 062 477). Antalet hyresobjekt, inklusive garage och parkeringsplatser med motorvärmare, är 20 597 (20 407).

Fastighetsvärdering
Varje år genomför bolaget en intern värdering av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas efter en vedertagen avkastningsprincip och det värde som erhålls indikerar ett marknadsvärde. Värdet beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i bolagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2024 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 13,0 mdr (11,3).

Investeringar
Budgeten för investeringar var i Kommunplanen för år 2023, 695 mnkr, utfallet för investeringarna under år 2023 blev 557,6 mnkr (644,2), en sänkning med 137 mnkr jämfört med budget. De främsta skälen till det lägre utfallet beror dels på den sänkta investeringstakten som en konsekvens av Gavlegårdarnas beslut att pausa all nybyggnation som inte redan är startade, och dels på tidsförskjutningar i betalningsplanerna för Godisfabriken ifrån år 2023 till år 2024. Netto investeringskostnaden blev endast 405,4 mnkr för år 2023 vilket beror på att

nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet Hemlingborg övertogs av det kommunala bolaget Gavlefastigheter AB i sin helhet och återbetalade AB Gavlegårdarna den investeringskostnad som bolaget hade fram till övertagandet (148 mnkr). Detta bidrog till att AB Gavlegårdarnas ökade nyupplåning under år 2023 var endast 35 mnkr.

Bostadsmarknaden i Sverige kämpar fortsatt med betydande utmaningar. Faktorer som stigande räntor, ökade byggnationskostnader, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror har påverkat bostadsbyggandet negativt. Den höga räntan, och därmed finansieringskostnaderna, har skapat en ekonomisk osäkerhet inom byggbranschen som gör att AB Gavlegårdarna och merparten av övriga bostadsbolag fortsätter att skjuta på planerade nyinvesteringar framåt i tiden.

Under 2023 slutfördes nyproduktionen av bostäder i området Södra Hemlingby, totalt 132 lägenheter.

Förutom standardförbättringar i samband med underhållsåtgärder så är den enda större pågående nyproduktionen av bostäder förnärvarande i stadsdelen Brynäs (Godisfabriken). Totalt bygger Gavlegårdarna 115 lägenheter i detta område och inflyttning beräknas ske under år 2024.

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

AB Gavlegårdarna
Org.nr 556487-5937

20240702214661

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I AB Gavlegårdarna sker identifiering och värdering av risker en gång om året. Risker identifierades inför år 2023 inom följande områden: Finansiell rapportering, Efterlevnad till interna och externa regelverk, Omvärld samt Färdplan- och förflyttningsuppdragsrelaterade risker. Riskanalysen utgjorde grunden till bolagets internkontrollplan för år 2023.

Väsentliga risker relaterade till kostnadsökningar och ökning av räntekostnader samt byggkostnader i nyproduktion noterades tillsammans med risk för vakanser i beståndet. Även marknadssituationen värderades med förhållandevis hög riskexponering tillsammans med riskerna som uppkommer med ett alltför eftersatt underhåll.
Under år 2023 har ingen tydlig ökning av riskexponeringen noterats inom de kritiska områdena riskutvecklingen har varit den förväntade och de risker som värderats som väsentliga har hållits kvar på de bedömda nivåerna med valda interna kontroller.

En något reducerad riskexponering relaterad till elkostnader noteras för året och vidare har den förhållandevis höga riskexponeringen kring AB Gavlegårdarnas digitaliseringsprogram minskat i takt med de insatser som gjorts i förberedelserna för införande av en ny fastighetsdataplattform.

Varje risk har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har åtgärder som syftar till att reducera riskexponeringen valts. Riskresponsåtgärdernas effekt och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

De av AB Gavlegårdarna identifierade mest väsentliga riskerna är inom följande områden:

Risk- eller Målområde: Sund ekonomi

Riskbeskrivning
1) Ökade räntekostnader.

2) Ökade taxebundna avgifter.

3) Höjda avkastningskrav.

4) Differens mellan nyproduktionskalkyl och utfall.

5) Otillräcklig ekonomiskt utrymme för ett välbevarande underhåll.

6) Förändrade förutsättningar för lokalmarknaden.

7) Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.

Riskhantering
1) Marknadsräntornas utveckling och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms ha hållits på en hög men hanterbar nivå,

2) Utvecklingen av taxebundna kostnader och dess påverkan på ekonomin för AB Gavlegårdarna analyseras och rapporteras till företagsledning och styrelse månatligen. Riskexponeringen bedöms ha minskat på grund av ett lägre elpris än förväntat under år 2023.

3) Avkastningskravens utveckling och dess påverkan på AB Gavlegårdarna analyseras fortlöpande. Riskexponeringen bedöms ha hållits på en hög men acceptabel nivå.

4) Kalkylering sker fortsatt enligt etablerad metod och utgör en hörnsten i hyressättningen. Kalkylmall har uppdaterats vid behov under år 2023. Undr året har också en styrgrupp etablerats som följer upp projekten månatligen.

5) Under år 2023 etablerades en underhållsorganisation för att utveckla och förbättra den nuvarande underhållsplanen.

6) Lokalmarknadssituationen har successivt försämrats under år 2023 och månatliga uppföljningar görs för att bevaka eventuella ökade vakanser.

7) Förhandlingsförutsättningarna är utformade på ett tillförlitligt sätt baserat på den hyressättningsmodell som gemensamt arbetats fram av parterna som skall gälla från och med förhandlingen för 2023 års hyror. Modellen har dock endast marginellt förbättrat förhandlingsförutsättningarna och risken för skiljaktigheter i hyresförhandlingen ligger kvar på en hög nivå.

Risk- eller Målområde: Omvärldsrisker

Riskbeskrivning
1) Avtagande befolkningsökning till Gävle kommun.

2) Händelser och händelseförlopp som över tid är konjunkturpåverkande.

Riskhantering
1) Som en del av tidiga skeden inför beslut av nya potentiella byggprojekt så har uppföljning av bostadskön, vakansgrad och allmänt marknadsläge på hyresbostadsmarknaden samt kontroll av eventuella förändringar av befolkningsprognoser genomförts under året.

2) Fortlöpande behandling görs av information om läget i omvärlden och värdering av hus händelserna kan påverka AB Gavlegårdarna. Den sammanvägda bedömningen av väsentliga förändringar avseende bland annat byggmaterialpriser, kraftigt höjda energi- och elpriser, inflation och ett höjt ränteläge bedöms vara tillförlitligt och har beaktats i AB Gavlegårdarnas beslutsfattande under år 2023.

20240702144662

Risk- eller Målområde: Lätt att leva hållbart

Riskbeskrivning
1) Resurskrävande hantering av grovsopor i beståndet.

Riskhantering
1) Månadsvis uppföljning av kostnader och volymer för bortforsling av grovsopor har gjorts av avdelning Utemiljö under året.

Risk- eller Målområde: Digitalisering

Riskbeskrivning
1) Kompetensunderskott avseende att ta relevanta steg i AB Gavlegårdarnas digitaliseringsprogram.

2) Bristande projektriskhantering i digitaliseringsprogrammets projektportfölj.

Riskhantering
1) Externt tillhandahållen kompetens har tillförts under året.

2) Genom att fortlöpande uppföljning har genomförts under året så har projektrisken kunnat hanterats.

Risk- eller Målområde: Finansiella risker och finansiell rapportering

Riskbeskrivning
1) Finansieringsrisken utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt.

2) Ränterisk avser den negativa resultateffekt som en bestående räntehöjning har på bolagets finansnetto.

3) Kreditrisken är risken för förlust om bolagets motparter inte fullför sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordringar.

4) AB Gavlegårdarnas finansiella rapportering ligger till grund för många beslut både internt och externt varför dess korrekthet är central.

Riskhantering
1) AB Gavlegårdarna har låg belåningsgrad och solid finansiell ställning. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken. Bolaget finansierar sin verksamhet genom att utnyttja en checkkredit inom Gävle kommuns koncernvalutakonto. Finansverksamheten i AB Gavlegårdarna regleras av Gävle kommuns finanspolicy.

2) Bolaget arbetar aktivt med en ränteriskhantering genom att säkerställa att bolaget har en jämn förfalloprofil på de räntebärande lån bolaget har i samråd med internbanken på Gävle kommun.

En räntehöjning med 1 (en) procentenhets förändring ökar bolagets räntekostnader med 5 mnkr på helårsbasis. Räntan som bolaget betalar på sitt checkkreditkonto är per den sista december år 2023, 2,52 procent.

3) I finanspolicyn anges kriterier för motparter bolaget ingår finansiella avtal med. För att begränsa riskerna utförs kreditkontroll av kundernas finansiella ställning. Hyresfordringar förskottsfaktureras.

4) Strukturerade processer och god intern kontroll säkerställer korrekthet i den finansiella rapporteringen.

KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 procent	± 13 mnkr
Vakansgrad	1 procent	± 12 mnkr
Räntor	1 procent	± 5 mnkr
Drift- och underhållskostnader	1 procent	± 9 mnkr

UTSIKTER FÖR 2024

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

20240702114663

Bolagsstyrningsrapport

AB Gavlegårdarna
556487-5937
lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året 2023.

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 2023
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 775 kr och 2684 kr per m2 och år. 43 procent av lägenheterna har fortfarande en hyra som understiger 6 500 kr per månad.

Bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas. Gavlegårdarnas affärsplan för 2023-2027 lanserades och med det startades 15 förflyttningsuppdrag som under året bidragit till de första stegen i de sju färdplaner som affärsplanen består av; *Ett grönare Gävle, Lätt att leva hållbart, Ett tryggare Gävle, Lätt att vara hyresgäst, Nya sätt att bo, Lätt att få en bostad* och *Fler levande stadsdelar*. Årets hyresgästundersökning gav ett kvitto på att tidigare satsningar på hyresgästbemötande, service och trygghet givit avsedd verkan.

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

- Bolaget arbetar i ständig dialog med hyresgästerna och dess företrädare. Boinflytandearbetet berör hela verksamheten och tar sig olika uttryck, såsom självförvaltning eller integrationsfrämjande aktiviteter i bostadsområdet. Under året har dialogen med Hyresgästföreningen om hur boinflytandearbetet kan utvecklas vidare fortsatt. AB Gavlegårdarna har under en längre tid sett ett behov av förändring av arbetet med boinflytande och samverkan till något som är mer aktuellt i dagens samhälle och den tid vi nu lever i.

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.

- Totalt har 132 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under 2023 då flerbostadshusen i Södra Hemlingby (132 lägenheter) färdigställdes och började hyras ut under våren. I november var det dags att påbörja uthyrningen av de första bostäderna på Godisfabriken när Pralinhusets 54 lägenheter öppnades för intresseanmälan. Intresset för de nya bostäderna har varit något större än förväntat och avtalsskrivning har skett i den takt som är typisk vid nyproduktion. Underhållet i det befintliga beståndet har under året uppgått till 121 mnkr, medan årets investeringar uppgår till 557,6 mnkr.

Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.
- Under 2023 har AB Gavlegårdarna fortsatt att utvärdera möjligheterna till igångsättning av de 5 nybyggnationsprojekt som pausades under 2022. Utvärderingarna har emellertid återigen visat en alltför hög ekonomisk riskexponering och fokus har lagts på de pågående entreprenaderna på *Godisfabriken* och i *Södra Hemlingby*. Tidplanen för Södra Hemlingby har hållits men förseningar har tillkommit i entreprenaderna på *Godisfabriken.*

Förhandlingar kring projektens ekonomi startades upp under 2023 och fortsätter under 2024. Utflyttningen från hyresbostäderna på Fårbovägen/Harbovägen/Trädgårdsvägen i Valbo, som bolaget tog beslut på att riva 2021, har gått bättre än förväntat vilket gjort att de första aktiviteterna i att riva och bygga nya hus i området har kunnat tidigareläggas.
AB Gavlegårdarna har under året tagit de första stegen i att utforma en uppdaterad fastighetsstrategi för bolaget att stödja sig på i kommande beslut om nybyggnation, associationsformer, förvärv och avyttring.
Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår i dagsläget till cirka 50 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.
I juli 2023 förvärvade AB Gavlegårdarna två gruppbostäder från Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) som under våren 2023 hamnade i stora ekonomiska problem. Förvärvet bidrog till att förstärka Gävle kommuns långsiktiga strategi kring ägande av den här typen av verksamhetslokaler. Gruppbostäderna ligger i Hille och Bomhus.

Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.
- För att skapa trygga och trivsamma bostadsområden arbetar bolaget med trygghetsfrågor och bostadssociala frågor inom många områden.
Utveckling av den yttre miljön i bostadsområdena sker kontinuerligt. Att just den upplevda tryggheten påverkas positivt av utemiljön framgår av resultaten av de mätningar som bolaget gör och där det går att se hur trygghet och trivsel i ett område ökar i takt med förnyelsen.
Baserat på samarbetsavtal bedriver bolaget, tillsammans med föreningar och andra aktörer i flertalet av kommunens stadsdelar, arbete som har ökad trygghet och trivsel i boendemiljön som huvudsakligt syfte och mål. Bolaget har ett nära samarbete med Socialtjänst och Polis i det

2024/0702/1464

förebyggande arbetet.

Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.
- Att motverka segregation är en prioriterad fråga i bolaget. Insatserna i bolagets boinflytandearbete handlar i grunden om att alla ska ha ett hem, möjlighet till egen försörjning samt vara en del av samhällsgemenskapen. Motverkande av segregation märks också i det nära samarbetet med socialtjänsten vid hantering av sociala förturer. Vid nyproduktion beaktas aspekten att bygga socialt hållbara stadsdelar.

Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsnämnden och Socialnämnden, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.
- Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både sektorer och bolag i kommunkoncernen. Samverkan och samarbeten sker exempelvis inom kommunkoncernen med *trygghetsboenden och förturshantering* (Sektor Välfärd), *utveckling av avfallshantering* (Gästrike Återvinnare) och vid *utveckling av mobilitetshubbar i Gävle* (Gävle Parkeringsservice AB).

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.
- Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i AB Gavlegårdarnas egna miljöprogram där utvecklingen kring väsentliga miljöaspekter kan följas. Miljöprogrammet är styrande för de aktiviteter som ska leda till att målen för minskad miljöpåverkan nås. Bolaget deltar även i *Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ* som är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser i den allmännyttiga bostadsbranschen. AB Gavlegårdarna skrev nyligen också på *Gävle Klimatavtal* vilket innebär förpliktelser om samverkan och fortsatt arbete för ett klimatneutralt och konkurrenskraftigt Gävle. I kommunkoncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten. 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*. Utöver det så återfinns fokus på klimat och miljö i två av affärsplanens sju färdplaner, *Ett grönare Gävle* och *Lätt att leva hållbart*.

Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.
- AB Gavlegårdarna har hyresnivåer som understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer och i hyresgästundersökningar visar resultatet återkommande att bostäderna och bostadsområdena generellt upplevs som attraktiva och prisvärda. 88,3 procent av bolagets hyresgäster kan tänka sig att rekommendera AB Gavlegårdarna som hyresvärd för andra vilket är en ökning med 1,2% jämfört med 2022.

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

Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.
- AB Gavlegårdarnas affärsplan för 2023-2027 omfattar sju styrperspektiv som bedöms ge 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 utveckla bostadsbeståndet så att det bidrar till en väl fungerande bostadsförsörjning i hela kommunen.
- Totalt har 186 lägenheter tillförts hyresbostadsmarknaden under 2023. Situationen på bostadsmarknaden i Gävle kommun och de ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation bevakas emellertid kontinuerligt i syfte att leva upp till krav i gällande ägardirektiv.

Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5 procent.
- Avkastningen för året på bokfört eget kapital uppgår till 3,7 procent, vilket innebär att bolaget möter ägardirektivets krav på avkastning på bokfört eget kapital.

Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mnkr.
- Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mnkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.
Bolagets samlade bedömning är att de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet har efterlevts.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE

AB 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 4,8. I årets enkät får arbetsklimatet i styrelsen samt att arbetet i styrelsen sker för bolagets bästa högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9 respektive 4,8) följt av styrelsens samarbete med VD (4,8) tillsammans med VDs dialog med ägaren/styrelsen (4,7). Förmågan till utveckling av organisationen och verksamheten får betyget 4,5 i utvärdering av VD. Frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi fick betyget 3,8 i undersökningen vilket är en nedgång från föregående år då resultatet var 4,3 vilket förklaras med att stora delar av styrelsen byttes ut vid årsskiftet 2022/2023. Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna.

STYRELSEARBETET

AB Gavlegårdarnas styrelse har sammanträtt vid elva tillfällen under år 2023. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 82 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, utöver Ordförande, 1e och 2e vice ordförande, av 6 ordinarie ledamöter och fem suppleanter. Därtill har arbetstagarna utsett två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter för dessa, som alla har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemötena. Sekreterare vid styrelsesammanträdena har VD-sekreteraren varit. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Gävle.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att AB Gavlegårdarnas 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. AB Gavlegårdarnas 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.
Uppföljningar av att de interna kontrollerna givit avsedd effekt har skett enligt internkontrollplanen och inte resulterat i några väsentliga avvikelser. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att AB Gavlegårdarnas interna kontroll har fungerat på avsett vis under år 2023.
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 affärsplanens sju färdplaner, med tillhörande målsättningar för de förflyttningar som behöver genomföras under affärsplaneperioden samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till risk för att inte nå mål eller för att inte ha full förmåga att bedriva en ändamålsenlig och effektiv verksamhet. 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 AB Gavlegårdarna. Till auktoriserade revisorer har kommunfullmäktige utsett KPMG AB.
Ordförande i AB Gavlegårdarna har tillsammans med företagsledningen haft tre möten med valda revisorer. Vid dessa möten återrapporterar revisorerna noteringar från genomförda granskningar. Företagsledningen ges också tillfälle att stämma av väsentliga frågeställningar inför årsbokslutet.

ÄRENDEN SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

AB Gavlegårdarna har under verksamhetsåret 2023 inte överlämnat något ärende till kommunfullmäktige för yttrande.

AB Gavlegårdarna
Org.nr 556487-5937

Hållbarhetsrapport år 2023

AB Gavlegårdarna är ett bostadsbolag med en över hundra år lång historia i Gävle. Idag bidrar AB Gavlegårdarna i högsta grad till nyproduktion av bostäder, men också till förvaltning av de fastigheter som är en del av många gävlebors livsmiljö. Som en del av allmännyttan har AB Gavlegårdarna också ett viktigt uppdrag i samhället att göra just allmän nytta. Uppdraget innebär bland annat att vi tar ansvar för hur det påverkar samhället ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv.
Hållbarhet är en grundsten i AB Gavlegårdarnas verksamhet. Hållbarhetsfrågorna genomsyrar vision, affärsplan, affärsmodell och mål. Såväl hållbarhetsarbete som verksamhet har sin grund i lagkrav och ägardirektiv. AB Gavlegårdarna är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö) som revideras av externa revisorer.

KLIMATNEUTRAL KOMMUN

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

Det miljöstrategiska programmet säger att: ”För att bli en klimatneutral kommun behöver konsumtions- och produktionsbaserade utsläpp av växthusgaser minska till mycket låga nivåer”.

AB Gavlegårdarna har under år 2023 fortsatt många av de aktiviteter som tidigare påbörjats för att bidra till målen i Gävle kommuns miljöstrategiska program, bland annat:
1) Minska el- och energiförbrukning
2) Bygger enligt kriterierna för Miljöbyggnad Silver vid nyproduktion
3) Undertecknat Gävle Klimatavtal
4) Undersökt förutsättningarna för att starta intern återbruksmarknad under år 2024
5) Förbättrat förutsättningarna för bättre utsortering av hushållsavfall tillsammans med Gästrike Återvinnare
6) Minskat användningen av plast i AB Gavlegårdarnas egen verksamhet
7) Tagit bort hälsofarliga kemikalier som användes inom verksamheten
8) Deltagit i kommunens nätverk och aktiviteter i Viable Cities och Gävle Innovation Hub
9) Deltagit i kommunens arbete med hållbart resande samt cirkulär ekonomi och återbruk

Energi
Under året har AB Gavlegårdarna arbetat aktivt med energibesparande åtgärder som följer målen i det miljöstrategiska programmet för kommunens bolag. Arbetet har bland annat innefattat att vara mer energieffektiva på framtida ny- och ombyggnationer. AB Gavlegårdarna har även deltagit i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med målet om en fossilfri Allmännytta år 2030. Det är ett mål som är inom räckhåll och AB Gavlegårdarna arbetar aktivt för att ständigt ta nya kliv framåt. Bland annat används fjärrvärme som är förnybar till 99,95 procent och el som är 100 procent förnybar.

Under år 2023 har AB Gavlegårdarna fortsatt med att injustera och trimma fastigheterna för att kunna styra värmen för samtliga lägenheter på medeltemperatur. Det har bidragit till att Gavlegårdarna minskat energiförbrukningen med 21 procent sedan startåret 2007 inom Allmännyttans klimatinitiativ.

Dessutom har det varit ett stort fokus på att minska förbrukningen av fastighetsel på grund av extremt höga elpriser och har om man jämför år 2023 med år 2022 förbrukat cirka 1 000 000 kWh (1 GWh) mindre fastighetsel.

AB Gavlegårdarna har under året installerat åtta solcellsanläggningar fördelat på sex på Grafikergatan i Södra Hemlingby, en på Wilhelmina Skoghs gata och en på Vallongatan.

Vattenförbrukning
När det gäller vår vattenförbrukning har AB Gavlegårdarna inte några direkta mål i det Miljöstrategiska programmet men man jämför vår vattenförbrukning med andra allmännyttiga bostadsföretag ser man att AB Gavlegårdarnas förbrukning av både kall- och varmvatten är betydligt lägre generellt. Det går också att se att den ökande vattenanvändningen som uppstod under pandemin åren 2020-2022 nu är tillbaka på samma nivå som innan.

För att minska vårt uttag av dricksvatten använder AB Gavlegårdarna i största möjliga mån vatten från Gavleån för att vattna allmänna grönytor och rabatter.

Ny- och ombyggnation
För AB Gavlegårdarnas framtida nyproduktion har AB Gavlegårdarna haft ett stort fokus på hållbarhet utifrån tre perspektiv: ekonomisk hållbarhet, social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Under år 2023 har AB Gavlegårdarna fortsatt med flera pågående ny- och ombyggnadsprojekt. I bostadsområdet Godisfabriken bygger Gavlegårdarna höghusen med träfasad och sedumtak med solceller. På balkongerna planteras träd som ger ett grönskande intryck. Det automatiska bevattningssystemet gör det möjligt att samla och återanvända regnvattnet till växterna på tak och balkonger. Även i de hus som byggts i stadsdelen Södra Hemlingby är hållbarhetsperspektivet tydligt. De byggs bland annat de med en trästomme och fasader av skiffer. I området finns en cykelverkstad och ett växthus för de boende i området att nyttja. Gruppboendet i Södra Hemlingby som AB Gavlegårdarna bygger åt sektor Välfärd Gävle har även det en trästomme och solceller på taket.

I början av oktober 2021 drabbades AB Gavlegårdarna av en stor brand i ett höghus på Norra Fiskargatan 1 A i stadsdelen Öster. Alla boende blev tvungna att evakueras. Återställningsarbetet pågick under heåret 2022 och delar av år 2023. Från och med november 2023 kunde återigen hyresgäster flytta in i de 52 lägenheter som förstördes under branden.

Måndag 5 juni 2023 inträffade en brand i en radhuslänga på Blåbärsvägen i Sätra där huset brann ner till grunden och 12 lägenheter totalförstördes. För tillfället arbetar AB Gavlegårdarna med att

20240702144667

se över möjligheterna att återuppbygga radhusen.

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

AB Gavlegårdarna har tagit flera initiativ för att minska utsläppet av CO2 och bedömningen är att de egna transporterna numera är fossilfria. I fordonsparken finns 40 el-bilar, 34 biogas-bilar samt 17 servicebilar och 4 traktorer som använder HVO. Dessutom har vi 13 personalcyklar varav åtta är el-cyklar.
AB Gavlegårdarna är med i Vintercyklisten för säsongen 2023/2024. Kampanjen drivs av Gävle kommun tillsammans med Region Gävleborg och andra kommuner i regionen. Den riktar sig till företag som vill ge medarbetare chansen att cykla under vintern. Syftet är att förbättra deltagarnas hälsa och minska klimatpåverkan i Gävle. Deltagande medarbetare åtar sig att cykla till arbetet minst tre dagar i veckan och i kampanjen ingår bland annat vinterdäck och en reflexväst för att kunna cykla säkert och tryggt.

Som ett led för att minska klimatpåverkan från hyresgästernas transporter har AB Gavlegårdarna i samarbete med de kommunala bolagen Gävle Parkeringsservice AB, Gävle Energi AB och Gavlefastigheter AB under året uppfört två ladd kluster, ett i Andersbergs Centrum och ett i stadsdelen Sörby. Ladd klustren har sex ladd punkter vardera med möjlighet till fördubbling i takt med att behoven ökar. Huvudfokus är att tillsammans skapa en bättre fastighetsnära laddning av elfordon och på så sätt göra omställningen till elfordon enklare för såväl hyresgäster som övriga invånare.

Utemiljö
AB Gavlegårdarna har sparat 2 484 m3 dricksvatten genom att bevattna med återvunnet regnvatten och vatten från Gavleån. AB Gavlegårdarna fortsätter att återvinna regnvatten med nya nedgrävda vattentankar. I arbetet med ogräsbekämpning av grusytor använder AB Gavlegårdarna ett miljövänligt skum. Under året har AB Gavlegårdarna anlagt cirka 6 000 m² ängsyta vilket gynnar den biologiska mångfalden. Det grus som används för att sanda med under vinterperioden samlas in och tvättas för att kunna använda det igen.

Avfall
Under året har AB Gavlegårdarna påbörjat ett pilotprojekt att samla in textilier i två tvättstugor i samarbete med Röda Korset. Att samla in textilier nära hyresgästerna ökar möjligheten för dem att göra miljövänliga val. Bakgrunden till pilotprojektet är att AB Gavlegårdarna har sett att mycket av textilierna i tvättstugorna hamnar bland restavfallet och därför är just tvättstugorna lämpliga att använda som insamlingsställen, bland annat på grund av att textilerna ofta blivit tvättade och därmed är det som skänks ofta helt och rent. För att kunna samla in så mycket som möjligt finns även ett kärl för textilier som inte är hela och som kan tas tillvara på annat sätt. Textilier som är hela och rena hamnar hos en ny ägare och de trasiga textilierna hanteras och blir

till något nytt.

En annan aspekt är att textilier väger en hel del. Det blir kostsamt för AB Gavlegårdarna och hyresgästerna när det hamnar som restavfall. För att undvika sådana kostnader har projektet, om det införs i flera områden, en stor potential. Utvärdering av projektet sker tidigt våren år 2024 med målsättning att utöka konceptet till fler tvättstugor inom AB Gavlegårdarnas bestånd.

I strävan att hjälpa hyresgästerna att sortera har ett samarbete med Hyresgästföreningen initierats. I följande stadsdelar, Brynäs, Bomhus och Sätra har AB Gavlegårdarna gått ut och på plats genomfört utbildningar och informerat om vikten av avfallssortering och beteendeförändring. Vid samtliga tillfällen har sorteringsguiden delats ut. För att fortsätt öka graden av avfallssortering kommer samarbetet utökas under år 2024.

Den metod som AB Gavlegårdarna praktiserade i samband med Nordostprojektet används nu på Vegagatan 12 på Brynäs för att öka avfallssorteringsgraden. Detta återvinningsrum används av boende på kringliggande adresser. Utifrån identifierade problem och beteenden togs en åtgärdslista fram bestående av personliga möten via dörrknackning där AB Gavlegårdarna delade ut ett kit för avfallssortering och en avfallssorteringsguide.

Erfarenheterna från dörrknackningen visade ett gott resultat då det följdes upp under och efter utförandet. Resultatet visar att en större förståelse skapas gällande kostnader för osorterat hushållsavfall och skapar motivation att göra rätt. Resultatet visar också att personliga möten skapar relationer och ambassadörer som tar ansvar och påverkar andra hyresgäster.

Ett stort behov har identifierats, både ekonomiskt och resursmässigt, att minska mängden grovsopsavfall som lämnas i och omkring våra fastigheter. Därför skapade AB Gavlegårdarna i början av år 2023 en tvärfunktionell gruppering för att försöka hitta olika lösningar med syfte att minska grovsopsavfallet i och omkring Gavlegårdarnas fastigheter och under år 2023 minskade grovsopsavfallet med cirka 50 ton.

Under året har AB Gavlegårdarna även gått med i Håll Sverige Rents nätverk *Skräpfria kvarter*. Syftet med nätverket är att samla bostadsföretag för att gemensamt komma åt problemet med nedskräpning samt bidra till tryggare och trivsammare bostadsområden. Medverkan resulterade i ett evenemang under *World Cleanup Day* och *Hela Sverige plockar skräp*. Olika tips på temat nedskräpning och återbruk kommunicerades i sociala medier och nyhetsbrev. AB Gavlegårdarna anordnade en eftermiddag av skräpplockning i stadsdelarna Andersberg och Brynäs. Tillsammans med hyresgäster, Hyresgästföreningen, Träffpunkt för Seniorer, Gävle Södra Scouterna, Helges, Röda Korset och Håll Sverige Rent med flera, samlades det ihop 110 påsar skräp, vilket motsvarar 7080 kg. Engagemanget bidrog till att Gävle för fjärde året i rad vann årets bästa Håll Sverige rent-kommun.

Motiveringen löd:
För målmedvetet arbete med att minska och förebygga nedskräpning genom ett brett och innovativt samarbete med bostadsbolag och föreningsliv, kontinuerligt underhåll i kommunens naturhamnar och gästbryggor för ett renare hav och för ännu ett nytt deltagarrekord bland barn och ungdomar i skräpplockardagar.

20240702146688

SOCIAL HÅLLBARHET

Hyresgästundersökning

Sedan år 2004 har AB Gavlegårdarna årligen skickat ut en hyresgästundersökning där hyresgäster får möjlighet att lyfta sina åsikter kring sitt boende och den service AB Gavlegårdarna erbjuder. Att få ta del av hyresgästers åsikter är viktigt för att som bostadsbolag få en bild över nöjdheten samt kunna prioritera åtgärder och aktiviteter riktade mot specifika områden eller processer.

År 2023 skickades enkäten till omkring 6 000 hyresgäster och 65,2 procent valde att svara. Det är den högst uppnådda svarsfrekvensen någonsin sedan AB Gavlegårdarna började med att skicka ut hyresgäst-undersökningens. Det tyder på att hyresgästerna vill engagera sig och påverka sitt boende.

En viktig del av enkäten ger svar på AB Gavlegårdarnas sammanlagda serviceindex, som baseras på fyra delindex: "Ta kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" samt "Hjälp när det behövs". Noterbart är att över hela beståndet är det en positiv utveckling för samtliga index.

I en tid av ökad social oro i samhället känner sig AB Gavlegårdarnas hyresgäster tryggare än någonsin och resultatet för delindexet "Trygghet" är det högsta som uppmäts i undersökningen. Det höga resultatet beror bland annat på nöjdheten med belysningen i området samt kontakten med grannarna. Resultatet för båda dessa frågor är bland de högst uppmätta i branschen när de jämförs med andra bostadsbolag i samma storlek. De frågor som har ett lägre resultat är kopplade till källare, både gällande städning och den personliga tryggheten. AB Gavlegårdarnas resultat är i dessa frågor också låga jämfört med andra bostadsföretag i samma storlek.

För delindexet "Rent och snyggt" är det också en positiv utveckling. Frågorna i indexet "Rent och snyggt" där hyresgäster är som mest nöjda är kopplat till källsortering och AB Gavlegårdarnas skötsel och städning av återvinningsrummen. Där är resultatet bland det högsta jämfört med andra lika stora bostadsföretag.

I 2023 års resultat så har det skett en stor ökning gällande "Ta kunden på allvar". Exempelvis anser 95 procent av hyresgästerna att bemötandet från AB Gavlegårdarnas personal är bra eller mycket bra. Då AB Gavlegårdarna ständigt arbetar för att det ska vara lätt att vara hyresgäst är det extra glädjande att majoriteten av hyresgästerna känner att de blir tagna på allvar.

Sett över hela beståndet har resultatet ökat i samtliga frågor. Det är därför av vikt att bryta ner resultatet på områdesnivå då det är där variationer kan identifieras. Detta arbete har inletts och kommer fortsätta under år 2024 för att förbättra nöjdheten i de områden som har ett lägre resultat.

Nyproduktion hyresrätter

Likt föregående år, fortsätter AB Gavlegårdarna att producera bostäder för Gävles tillväxt. Under år 2023 har produktion av 247 lägenheter skett.
I den nya stadsdelen Södra Hemlingby släpptes under året 132 lägenheter för uthyrning med inflyttning fördelat på tre etapper. På Godisfabriken kvarter 3, det hus som döpts till Pralinhuset, släpptes 54 lägenheter för uthyrning i december 2023. Det projekt som pågår är Godisfabriken

kvarter 1, döpt till Godispalatset, där pågår produktion av 61 lägenheter.
Med anledning av de stora materialprishöjningarna som skedde under åren 2021-2022 tog AB Gavlegårdarna i maj 2022 ett beslut att pausa alla nya nyproduktioner. Det gör att även med en rimlighyresnivå så är det svårt att få projekten affärsmässigt lönsamma.
AB Gavlegårdarna valde dessutom att avbryta projektet "Ekorrbäret" i Sätra med 27 radhus när den upphandlade entreprenören skulle behöva justera upp sitt arvode med över 30 procent på grund av materialprishöjningarna.
I april 2023 deltog AB Gavlegårdarna i en byggdialog där offentliga aktörer som projekterar och bygger i Gävle presenterade sina kommande planer och projekt. Syftet var att konsulter, projektörer, bygg- och anläggningsföretag med flera, ska få en bild av vad som sker framåt. Under 2023 skickade AB Gavlegårdarna, via en e-postlänk, en filmpresentation av de aktuella byggprojekten under år 2023 till ett stort antal konsult- och entreprenadföretag inom bygg- och anläggningsbranschen.

Deltagare i sociala projekt
AB Gavlegårdarna har löpande under året bidragit till flertalet bosociala projekt i Gävle kommun. Genom samverkan med verksamheter och engagerade hyresgäster som är aktiva i bostadsområden/stadsdelar har cirka 30-talet olika samarbetsprojekt genomförts under år 2023. Syftet med de bosociala aktiviteterna är de ska leda till ett ökat inflytande, delaktighet och gemenskap för de boende i området och på så sätt även bidra till en förbättrad livsmiljö i stadsdelen.
De flesta av aktiviteterna som genomförs är riktade mot barn och unga i Gävle kommun och ska bidra till en meningsfull fritid i trygga sammanhang. En annan del i vårt bosociala arbete är att skapa engagemang för boinflytande kopplat till sitt boende, bostadsområde och stadsdel i frågor som berör utveckling av bostadsområdet eller stadsdelen och att genomföra familjedagar i stadsdelen för att bidra till bland annat en ökad grannkontakt och gemenskap.
Målsättningen för antal deltagare i sociala projekt för år 2023 var 7 500 och vid årets slut hade cirka 11 000 personer deltagit i de aktiviteter vi anordnade under år 2023. Några av de aktiviteter som genomfördes var fotbollsskola med möjlighet att fortsätta spela året runt, ledarskapsakademi, mobil fritidsgård, familjedagar inom stadsdelsnätverk, spontanidrott, fritidsklubb, riktade tjejkvällar och språkstöd. Aktiviteterna sker främst under skollov med prioritet på sammanhang som erbjuds året runt. Totalt har ett 30-tal samarbetsavtal tecknats under år 2023.

Bosocialt arbete
AB Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, tillsammans med andra funktioner i Gavlegårdarna, stärka bland annat upplevelsen av trygghet i stadsdelarna. En del av det bosociala arbetet är att strategiskt skapa och bibehålla nära samarbete utanför AB Gavlegårdarna med exempelvis hyresgäster, polis, socialtjänst, Gävle kommun och föreningsliv. Vid akuta händelser kan en social oro finnas ute i våra bostadsområden som gör att Gavlegårdarna tillsammans med ovanstående aktörer gemensamt delar lägesbilden och kan prioritera eventuella åtgärder. Samarbetet med många viktiga samhällsfunktioner och boende i kommunen har en avgörande roll i att stävja en negativ utveckling och lyfta positiva engagemang. Den bosociala gruppen arbetar också för att skapa forum för hyresgästers inflytande och delaktighet.

20240702144669

Genom att arbeta förebyggande kan den bosociala gruppen identifiera risker och därmed göra direkta insatser. Det kan till exempel handla om sena eller uteblivna hyresbetalningar från unga. Det har lett till ett samarbete med Gävle kommuns gymnasieskolor där bosociala gruppen arrangerar en boskola för ungdomar i åldrarna 16-19 år.
För att utveckla det bosociala arbetet har bosociala gruppen regelbundna träffar, året runt, tillsammans med Högskolan i Gävle där det förebyggande arbetet utmanas och diskuteras.

MEDARBETARE

AB Gavlegårdarnas hållbarhetsarbete är en kollektiv ansträngning där våra medarbetare spelar en central roll. Genom att öka medvetenheten, engagemanget och delaktigheten arbetar vi tillsammans för att uppnå framsteg inom miljöansvar, socialt ansvar och ekonomiskt ansvar.

Arbetsmiljö och hälsa

Målet med vårt arbetsmiljöarbete är att skapa en säker och trygg arbetsplats som främjar hälsa och välbefinnande. Det gemensamma aktivitetsbaserade kontoret är en plats där alla medarbetare möts, gläds, löser problem och utvecklar arbetssätten.
AB Gavlegårdarna genomför en årlig medarbetarundersökning, Great Place to Work, och för fjärde året i rad certifierade just som ett "great place to work". På den enskilda frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" håller 83 procent med vilket, med god marginal, är över gränsen på 70 procent som krävs för att bli certifierade som ett "great place to work".
AB Gavlegårdarna som arbetsgivare sätter fokus på hela människan och värdet av god hälsa och balans under hela arbetslivet. Möjlighet till motion och återhämtning ges genom friskvårdstimme och friskvårdspeng. I olika tider av livet behövs fler semesterdagar och då är växling av semesterdagstillägget en möjlighet till det.
En aktiv personalförening arrangerar ett antal aktiviteter spridda under året, bland annat gruppträning i AB Gavlegårdarnas gym, biobesök, skidresa med mera. Det vill säga både fysisk motion och sociala aktiviteter för den mentala hälsan som ger arbetsglädje och en vi-känsla.
Sjukfrånvaron på AB Gavlegårdarna ligger på 3,88 procent ackumulerat för år 2023. En nivå som har hållit i sig de senaste tre åren samt att det är på samma nivå som innan pandemin.

Medarbetarinvolvering och delaktighet

År 2023 var det första året för den nya affärsplanen innehållandes sju färdplaner och därtill ett antal förflyttningsuppdrag i syfte att undersöka nya möjligheter, utveckla och förbättra verksamheten och detta i tvärfunktionella grupper. Alla medarbetare inbjöds att anmäla sitt intresse för att delta i uppdragen och bidra till verksamhetsförbättringar. Hela 70 medarbetare var involverade och redan under hösten 2023 formades nya uppdrag för 2024 där medarbetarna har möjlighet att engagera sig.
Utöver samverkansmöten och arbetsplatsträffar anordnas en gång i månaden gemensamma frukostmöten för all personal för att informera om verksamhetens olika utvecklingsinitiativ och resultat. Även nya medarbetare presenteras och hälsas välkomna av alla kollegor på dessa stormöten.
Våra värderingar, hjärta och hjärna, vägleder oss i våra möten med hyresgäster såväl som kollegor oavsett likheter och skillnader. Likabehandling är inkluderad som en självklar del i det dagliga arbetet.

Kompetensutveckling/-försörjning
Möjligheter till lärande och utveckling har stor betydelse för att alla medarbetare ska kunna förbättra sina färdigheter och stärka sig i sin yrkesroll. Under året har ett antal fastighetsanknutna utbildningar genomförts men även andra av mer allmän karaktär exempelvis hyresjuridik, psykisk ohälsa, brandsäkerhet och HLR.

En större satsning på fastighetsskötarna har påbörjats avseende validering av yrkeskunskaper enligt FAVAL (Fastighetsbranschens Valideringssystem). Detta för att kartlägga och kvalitetssäkra reell kompetens i rollen. Satsningen gagnar såväl AB Gavlegårdarna som en attraktiv arbetsgivare men även den enskilde medarbetaren utifrån anställningsbarhet på arbetsmarknaden.
En annan typ av internt lärande är att alla medarbetare ska "prova annans jobb" en eller två halvdagar per år. Det innebär att en medarbetare skuggar/följer en kollega i sitt jobb. Syftet är att lära mer om verksamheten och öka förståelsen för olika ansvarsområden.
Varje år erbjuds ett 60-tal ungdomar i åldrarna 1618 år sommarjobb. Att sommarjobba på AB Gavlegårdarna är populärt och resulterar i runt 400 ansökningar varje sommar. Det arbete som sommarjobbarna utför handlar om att hålla rent och snyggt på gårdar och grönområden.
För att få sommarjobb hos AB Gavlegårdarna krävs att den sökandes föräldrar bor hos AB Gavlegårdarna. Företaget har sett det som mycket positivt att ungdomarna ser och lär sig att vårda samt förbättra utemiljön, dvs den livsmiljö som finns mellan husen. Sommarjobben är också ett givande sätt att etablera AB Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare då fastighetsbranschen, liksom många branscher, kommer ha behov av ny kompetens framöver. Inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice tas även praktikanter och lärlingar in som ett led i kompetensförsörjningen.

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

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER
Lägenheter med sociala avtal
Allmännyttan har en viktig uppgift i att såväl bygga som att tillhandahålla prisvärda och hållbara bostäder. Målet är att människor ska klara sig på egen hand, men när det inte fungerar ska AB Gavlegårdarna upplåta sociala kontrakt som beviljas av Gävle kommun. De lägenheter socialtjänsten hyr delas in i fyra grupper: övergångslägenheter, träningslägenheter (korttids övergångsavtal), EVIN (enheten för våld i nära relation) och jourlägenheter. Antalet sociala kontrakt uppgår år 2023 till cirka 110, vilket är en tydlig minskning från föregående år (ca 177). Under de senaste tre åren har AB Gavlegårdarna tillsammans med Socialtjänsten arbetat för att fler ska få överta sitt övergångsavtal direkt efter avslutad prövotid. Den gemensamma insatsen har gett resultat och totalt omvandlades 59 övergångsavtal till vanliga hyresavtal. Det finns dock ökande utmaningar kring hyresgästernas skötsamhet gällande störningar och hyresbetalningar, som en följd av att fler kontrakt skrivs över.

20240702114670

Bostadsmarknaden

Gävles befolkningsmängd avstannade under år 2023. Bostäder efterfrågas emellertid fortsättningsvis men samtidigt märks en minskad efterfrågan i delar av beståndet och bedömningen är att bostadsmarknaden är komplex för tillfället. Bedömningen är att bostadsmarknaden i sin helhet rör sig mer och mer mot en balans mellan tillgång och efterfrågan. För AB Gavlegårdarnas del så noteras ett tydligt överskott på studentbostadsmarknaden medan det råder ett underskott av bostäder för äldre och för ungdomar som söker sin första bostad. Utvecklingen på studentbostadsmarknaden har synts i flera andra studentstäder och beror på flera faktorer. Mest framträdande är ökningen av studenter som väljer att studier på distans samtidigt som det allmänna ekonomiska läget gör att fler studenter väljer att bo kvar i det hem som de växt upp i under studietiden. Under året påbörjades en omställning av studentbostäder i bostadsområdet Sätra. I en första fas ska cirka 50 studentbostäder ställas om och det arbetet bedöms avslutas i början av år 2024. En större utredning av studentbostadssituationen i Sätra kommer att genomföras under år 2024.

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

Under våren startade uthyrningen av de nya bostäderna i Södra Hemlingby. 132 lägenheter har sedan lagts ut för uthyrning i etapper med möjliga inflyttningsdatum från och med 1 juni och sedan under resten av året och i december hade avtal skrivits för 95 lägenheter. I slutet av året påbörjades också uthyrningen av de första 54 lägenheterna på Godisfabriken i huset som fått namnet Pralinhuset. Ett stort antal intresseanmälningar registrerades för bostäderna och innan året var slut hade 18 avtal skrivits med förhållandevis goda utsikter för att få AB Gavlegårdarnas första bostäder i Gävle nyaste stadsdel uthyrda under våren 2024.

Kösystem och uthyrning

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

Under året justerade AB Gavlegårdarna sin uthyrningspolicy för studentbostadssökande. Vår bostadskö för studenter är numera även öppen för studenter som studerar på vuxenutbildningen och folkhögskola till skillnad mot förut när endast studerande vid Högskolan i Gävle var berättigade studentbostad med AB Gavlegårdarna som hyresvärd.

På försommaren drabbades AB Gavlegårdarna av en storbrand i Sätra. Tolv hyresgäster förlorade sina hem i branden och ytterligare tolv hyresgäster tvingades flytta från sina bostäder i väntan på renovering. Samtliga hyresgäster erbjöds personlig hjälp med att dels hitta andra alternativ till bostad i AB Gavlegårdarnas bestånd, dels med en komplementboendelösning för den tid som renoveringen pågick. Insatserna för att hjälpa de drabbade hyresgästerna var framgångsrika och

mycket uppskattade.

RISKER MOT MÅLEN

Med utgångspunkt tagen i AB Gavlegårdarnas affärsplan för perioden 2023-2027, med tillhörande sju färdplaner samt områdena omvärld, finansiell rapportering och efterlevnad av externa och interna regelverk har riskscenarion valts ut relaterade till situationer och händelseförlopp som kan påverka förmågan att upprätthålla en ändamålsenlig och effektiv verksamhet samt nå övergripande mål. Varje riskscenario har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens och där riskexponeringen har bedömts som väsentlig har interna kontroller 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. AB Gavlegårdarnas riskhanteringsprocess uppfyller krav på ledningssystem enligt ISO 9001/14 001 samt de grundläggande principerna i COSO-modellen.

Femårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter, mnkr	1 308,3	1 251,1	1 270,3	1 122,6	1 084,8
Balansomslutning, mnkr	6 258,6	6 277,2	5 809,8	5 346,5	5 086,0
Antal anställda	202,0	212,0	210,0	209,0	208,0
Lägenheter, antal	14 236,0	14 116,0	14 110,0	14 064,0	14 036,0
Lägenheter, kvm	926 496,0	916 574,0	916 206,0	913 217,0	911 765,0
Lokaler, antal	1 130,0	1 103,0	1 110,0	1 120,0	1 119,0
Lokaler, kvm	151 481,0	145 903,0	146 433,0	149 042,0	150 552,0
Bilplatser, antal	5 231,0	5 189,0	4 734,0	4 642,0	4 814,0
Hyra lägenheter (brutto), kr/kvm	1 141,0	1 107,0	1 097,0	1 029,0	996,0
Hyreshöjning lägenheter, %	5,5	2,4	2,4	2,0	2,2
Hyresintäkter, mnkr	1 229,7	1 156,6	1 127,4	1 102,6	1 070,0
Vakanser, mnkr	-27,9	-19,3	-19,2	-17,7	-13,1
Rabatter, mnkr	-4,2	-2,9	-4,8	-4,6	-3,7
Hyresintäkter netto, mnkr	1 197,6	1 134,5	1 103,4	1 080,4	1 053,1
Driftnetto, mnkr	424,5	414,0	390,1	394,6	316,7
Rörelseresultat, mnkr	132,2	168,3	156,5	209,7	140,3
Räntekostnader, mnkr	-78,5	-40,3	-28,6	-76,4	-48,7
Finansnetto, mnkr	-74,2	-39,6	-28,0	-75,5	-47,9
Resultat efter finansiella poster, mnkr	58,0	128,7	128,5	134,2	92,4
Investeringar, mnkr	557,6	668,7	630,2	410,2	318,0
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	12 986,0	11 276,7	11 265,8	10 383,2	9 144,8
Omflyttningar lägenheter, %	16,1	16,3	16,0	15,1	14,9
Avkastning på eget kap. (%)	3,7	5,4	5,4	5,9	4,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	2,8	2,1	4,0	2,8
Soliditet (%)	39,1	38,3	42,5	44,4	42,6
Direktavkastning, %	3,3	4,1	4,0	4,5	3,9
Hyror netto, kr/kvm	1 111,0	1 068,0	1 038,0	1 017,0	991,0
Ekonomisk vakansgrad, %	2,6	1,9	2,1	2,0	1,6
Driftkostnader, kr/kvm	717,0	685,0	711,0	569,0	579,0
Underhållskostnader, kr/kvm	112,0	136,0	111,0	109,0	139,0
Fastighetsskatt, kr/kvm	33,0	33,0	30,0	28,0	28,0
Sjukfrånvaro, %	3,9	3,4	3,8	4,3	3,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	1 838 652 485
årets resultat	78 972 504
	1 917 624 989

disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000 000
i ny räkning överföres	1 901 624 989
	1 917 624 989

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

20240702140772

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	1 241 376	1 161 438
Aktiverat arbete för egen räkning		7 641	6 209
Övriga rörelseintäkter	4	59 286	83 408
Summa rörelsens intäkter		**1 308 303**	**1 251 055**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-728 773	-672 561
Personalkostnader	6, 7	-154 856	-161 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 858	-245 664
Övriga rörelsekostnader		-2 637	-3 054
Summa rörelsens kostnader		**-1 176 125**	**-1 082 734**
Rörelseresultat		**132 178**	**168 321**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 280	633
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-78 488	-40 261
Summa resultat från finansiella poster		**-74 206**	**-39 626**
Resultat efter finansiella poster		**57 972**	**128 695**
Bokslutsdispositioner och skatter			
Bokslutsdispositioner	10	21 342	-58 076
Skatt på årets resultat	11	-342	-20 589
Årets resultat		**78 973**	**50 029**

Balansräkning
Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt P-hus	12	34 084	35 174
Pågående investering immateriella anläggningstillgångar	13	7 759	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**41 843**	**35 174**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	2 260	2 403
Förvaltningsfastigheter inkl mark	15, 16	5 322 564	4 863 442
Inventarier	17	16 674	10 026
Pågående ny-, till- och ombyggnader	18	750 063	1 173 795
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 091 561**	**6 049 666**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	18 547	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	511	511
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 058**	**511**
Summa anläggningstillgångar		**6 152 462**	**6 085 351**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 619	4 236
Fordringar hos Gävle kommun		1 336	381
Fordringar hos koncernföretag		27 291	1 787
Aktuella skattefordringar		309	0
Övriga kortfristiga fordringar		5 605	4 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	64 308	181 185
Summa kortfristiga fordringar		**106 468**	**191 647**
Kassa och bank		181	215
Summa omsättningstillgångar		**106 649**	**191 862**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 259 111**	**6 277 213**

20240702146773

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22, 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		312 000	312 000
Reservfond		80 000	80 000
Uppskrivningsfond	24	30 726	31 992
Summa bundet eget kapital		**422 726**	**423 992**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 838 652	1 803 357
Årets resultat		78 973	50 029
Summa fritt eget kapital		**1 917 625**	**1 853 386**
Summa eget kapital		**2 340 351**	**2 277 378**
Obeskattade reserver	25	133 818	156 160
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	26	79 210	92 637
Övriga avsättningar	27	61 364	77 046
Summa avsättningar		**140 574**	**169 683**
Långfristiga skulder	28, 29		
Skulder till Gävle Kommun		3 345 583	3 310 895
Summa långfristiga skulder		**3 345 583**	**3 310 895**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 719	109 699
Skulder till Gävle kommun		0	1 309
Skulder till koncernföretag		22 000	22 946
Aktuella skatteskulder		0	24 095
Övriga kortfristiga skulder		120 477	117 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	90 589	88 014
Summa kortfristiga skulder		**298 785**	**363 097**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 259 111**	**6 277 213**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Uppskriv-ningsfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**312 000**	**80 000**	**33 259**	**1 818 090**	**2 243 349**
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				50 029	50 029
Utgående eget kapital 2022-12-31	**312 000**	**80 000**	**31 992**	**1 853 386**	**2 277 378**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**312 000**	**80 000**	**31 992**	**1 853 386**	**2 277 378**
Förändring uppskrivningsfond			-1 267	1 267	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-16 000	-16 000
Årets resultat				78 973	78 973
Utgående eget kapital 2023-12-31	**312 000**	**80 000**	**30 726**	**1 917 625**	**2 340 350**

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	57 972	128 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		276 509	190 118
Betald skatt		-38 173	-9 010
Kassaflöde från löpande verksamhet före rörelsekapitalförändring		**296 308**	**309 803**
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		88 660	-51 027
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga skulder		-40 848	52 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**344 120**	**311 251**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-7 759	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-489 330	-668 681
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		153 163	9 493
Investeringar dotterföretag		-18 547	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-362 473**	**-659 188**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		34 688	364 406
Utdelning enligt stämmobeslut		-16 000	-16 000
Mottagna(+)lämnade(-)koncernbidrag		-369	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**18 319**	**348 106**
Årets kassaflöde		**-34**	**169**
Likvida medel vid årets början		215	46
Likvida medel vid årets slut	33	**181**	**215**

20240702146774

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

Utdelning
Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har säkerställts.

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

20240702 14675

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 4,05 - 6,15 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 pensionsplaner som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. I förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättning till anställda och före detta anställda baserat på lön vid pensioneringstidpunkten och antalet tjänsteår. Bolaget bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas.

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

20240702146776

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

Driftnetto - Rörelsens intäkter minus kostnader för drift, underhåll, administration och fastighetsskatt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från uthyrningsverksamheten:		
Objekt		
Bostäder	1 034 490	982 959
Lokaler	153 740	137 058
Bilplatser	40 278	35 674
Övrigt	1 156	951
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-20 133	-11 938
Lokaler	-4 304	-4 354
Bilplatser	-3 495	-2 961
Avgår hyresrabatter	-4 181	-2 877
	1 197 550	**1 134 511**
I nettoomsättningen ingår även intäkter från:		
Tillvalsavgifter	7 028	8 027
Uthyrning kabel-TV och bredbandsnätet	24 060	10 203
Ersättningar för skador	5 902	3 884
Övrigt	6 836	4 814
	43 827	**26 927**
Summa nettoomsättning	**1 241 376**	**1 161 438**

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder och bilplatser	1 074 204	991 471
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	3 558	46 598
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år, lokaler	33 556	115 606
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	821 859	467 690
	1 933 177	**1 621 365**

Av totala antalet lokalavtal, 709 st (760) hyrs 50 st (47) av Gävle kommun. Av totala hyresintäkterna för lokaler om 156,0 mkr (135,0) ingår Gävle kommun med 104,6 mkr (87,3).

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Ersättningar för skador	51 777	74 555
Kommunala och statliga bidrag	5 971	504
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	306	6 346
Övrigt	1 231	2 003
	59 286	**83 408**

Not 5 Ersättning till revisorer

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	242	242
Andra uppdrag	80	86
	322	**329**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	150	150
	150	**150**

Not 6 Rörelsens kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	109 321	102 650
Reparationer	116 488	132 878
Underhåll	120 763	144 446
Fastighetsel	46 075	25 153
Uppvärmning	125 889	113 786
Vatten	56 368	53 564
Renhållning	37 405	33 444
Övriga driftskostnader	79 237	36 743
Fastighetsskatt	34 984	32 899
Fastighetsanknuten administration	136 335	138 185
Central administration	20 763	20 270
	883 629	**834 017**

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 358 mkr (374) varav 40 mkr beräknas förbrukas under 2024.

20240702 14677

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	73	78
Män	129	134
	202	**212**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 672	2 463
Övriga anställda	92 706	95 626
	95 378	**98 088**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 610	30 484
Uttagsskatt	16 751	17 454
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	445	488
Pensionskostnader för övriga anställda	6 452	7 606
	55 259	**56 032**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**150 637**	**154 121**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	1
Män	7	6
	9	**7**
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	5
Män	4	5
	9	**10**

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

	2023	2022
Utdelningar	2	2
	2	**2**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader Gävle Kommun	-74 302	-39 244
Övriga räntekostnader	-4 185	-1 017
	-78 488	**-40 261**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-21 000	-22 500
Återföring från periodiseringsfond	4 000	6 000
Lämnade koncernbidrag	-1 000	-369
Förändring av skillnad mellan bokförd och planenlig avskrivn maskiner o inventarier	-332	1 204
Förändring av ersättningsfond	39 675	-42 411
	21 342	**-58 076**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 769	-14 355
Uppskjuten skatt	13 427	-6 234
Skatt på årets resultat	**-342**	**-20 589**

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		79 314		70 618
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-16 339	20,60	-14 547
Ej avdragsgilla kostnader	-31,15	-24 704	-22,25	-15 713
Ej skattepliktiga intäkter	-0,04	-31	0,32	-228
Andra skattemässiga avdrag	0,35	27 745	22,98	16 230
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,20	-156	-0,25	-173
Förändring temporära skillnader	0,17	13 427	-8,83	-6 234
Skattereduktion inventarier	0,00	0	0,19	134
Schablonintäkt på periodiseringsfond	-0,36	-284	-0,08	-56
Redovisad effektiv skatt	**0,43**	**-342**	**29,16**	**-20 589**

20240702146778

Not 12 Nyttjanderätt P-hus

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 509	38 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 509**	**38 509**
Ingående avskrivningar	-3 334	-2 565
Årets avskrivningar	-1 091	-770
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 425**	**-3 334**
Utgående restvärde enligt plan	**34 084**	**35 174**

Not 13 Pågående investering immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	7 759	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 759**	**0**
Utgående redovisat värde	**7 759**	**0**

Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 679	14 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 679**	**14 679**
Ingående avskrivningar	-11 065	-10 810
Årets avskrivningar	-252	-255
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 317**	**-11 065**
Ingående nedskrivningar	-1 211	-1 319
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	109	109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 102**	**-1 211**
Utgående redovisat värde	**2 260**	**2 403**
Bokfört värde byggnader	2 130	2 273
Bokfört värde mark	130	130
	2 260	**2 403**

Not 15 Förvaltningsfastigheter inkl mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 140 545	8 039 789
Inköp	350	779
Försäljningar/utrangeringar	-9 112	-12 664
Omklassificeringar	837 327	112 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 969 110**	**8 140 545**
Ingående avskrivningar	-3 238 300	-3 078 450
Försäljningar/utrangeringar	4 639	9 130
Årets avskrivningar	-170 577	-168 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 404 238**	**-3 238 300**
Ingående uppskrivningar	232 100	244 706
Försäljningar/utrangeringar	-939	-900
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-10 547	-11 705
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**220 615**	**232 100**
Ingående nedskrivningar	-270 903	-285 159
Försäljningar/utrangeringar	0	6
Årets nedskrivningar	-118 000	0
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	18 481	14 249
Omklassificeringar	-92 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-462 922**	**-270 903**
Utgående restvärde byggnader enligt plan	**5 322 564**	**4 863 442**
Bokfört värde byggnader	4 941 424	4 482 649
Bokfört värde mark	381 140	380 793
	5 322 564	**4 863 442**

20240702145679

Not 16 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	11 095 234	11 266 000
Vid årets slut	12 986 369	11 095 234

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 2024 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje redovisningsenhet (resultatenhet) har värderats för sig. Det totala nedskrivningsbehovet för AB Gavlegårdarna 2023 uppgår till 118 000 tkr (72 500 tkr) varav 35 000 tkr avser fastighet Brynäs 19:11, 19:12, 19:3, 28 000 tkr avser fastighet Hemlingby 73:3, 76:2, 3 000 tkr avser Kristinelund 33:2, 51:1, 51:3, 44 000 tkr avser Öster 6:6, 7:10, 7:11 och 8 000 tkr avser Markheden 4:55.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 733	80 039
Inköp	11 857	2 144
Försäljningar och utrangeringar	-1 828	-2 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**89 763**	**79 733**
Ingående avskrivningar	-69 708	-66 340
Försäljningar och utrangeringar	1 828	2 444
Avskrivningar	-5 209	-5 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-73 089**	**-69 708**
Utgående restvärde enligt plan	**16 674**	**10 026**

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 173 795	695 510
Under året nedlagda kostnader	477 124	665 759
Under året genomförda omklassificeringar	-747 996	-112 640
Under året gjorda nedskrivningar	0	-72 500
Försäljning	-152 859	-2 334
Utgående nedlagda kostnader	**750 063**	**1 173 795**

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	18 547	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 547**	**0**
Utgående redovisat värde	**18 547**	**0**

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511	511
Utgående anskaffningsvärde	**511**	**511**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	3 454	3 342
Förutbetalda driftkostnader	5 264	3 017
Upplupna försäkringsersättningar	55 590	174 827
	64 308	**181 186**

Not 22 Resultatdisposition

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	1 838 652
årets resultat	78 973
	1 917 625
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 512,82 kr per aktie	16 000
i ny räkning överföres	1 901 625
	1 917 625

Not 23 Aktiekapital

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

Not 24 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	31 992	33 259
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 267	-1 267

20240702144630

Utgående saldo	**30 726**	**31 992**

Not 25 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enlig plan	4 382	4 050
Periodiseringsfond 2017	0	4 000
Periodiseringsfond 2019	8 000	8 000
Periodiseringsfond 2020	11 500	11 500
Periodiseringsfond 2021	25 000	25 000
Periodiseringsfond 2022	22 500	22 500
Periodiseringsfond 2023	21 000	0
Avsättning till ersättningsfond (fd brandskadefond)	41 436	81 111
	133 818	**156 160**

Not 26 Uppskjuten skatt

Belopp i tkr

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

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

2023			
Byggnader och förvaltningsfastigheter	4 808 163	4 466 100	-342 063
Markanläggningar	135 390	136 775	1 385
Mark	381 270	337 432	-43 838
Underhåll och bostadslånepost	0	0	0
Total	**5 324 824**	**4 940 308**	**-384 516**

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

	2023	2022
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>		
Byggnader och förvaltningsfastigheter	-70 465	-85 339
Mark	-9 030	-9 030
Summa uppskjutna skatteskulder	**-79 495**	**-94 369**
<u>Uppskjutna skattefordringar</u>		
Markanläggningar	285	306
Underhålls- och bostadslånepost	0	1 426
	285	**1 732**
Uppskjuten skattefordran (+)/skatteskuld(-), netto	**-79 210**	**-92 637**

Not 27 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning kostnad brand 2021	3 605	77 046
Avsättning kostnad brand 2023	57 759	0
	61 364	**77 046**

Not 28 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till Gävle Kommun	3 345 583	3 310 895
	3 345 583	**3 310 895**
Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	0	0
	0	**0**
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Gävle kommun	3 345 583	3 310 895
	3 345 583	**3 310 895**

Bolagets totala räntebärande skuld är 3 445 583 tkr varav 100 000 tkr förfaller inom 12 månader och 3 345 583 tkr förfaller 2025 och senare. Av den totala räntebärande skulden är 100 000 tkr SEB kreditgivare, resterande del av skulden är Gävle Stadshus AB kreditgivare.
Låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid är per den sista december 2023 3,0 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,1 år. Räntebärande lånens genomsnittliga ränta är per den sista december 2023, 2,58 procent.
Ränterisken (den ökade räntekostnaden bolaget får de närmaste 12 månaderna om marknadsräntan ökar med 1%-enhet) är per den sista december 2023, 4 700 tkr

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
	119 486	**119 486**
Eventualförpliktelser		
Fastigo	1 957	1 886
	1 957	**1 886**

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

AB Gavlegårdarna
Org.nr 556487-5937

20240702144931

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	171	78
Upplupna löner, semesterlöner och komp tid	10 589	10 845
Upplupna sociala avgifter	3 327	3 397
Förutbetalda hyresintäkter	67 929	64 514
Övriga poster	8 574	9 178
	90 590	**88 012**

Not 31 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	4 280	633
Erlagd ränta	-78 488	-40 261
Erhållen utdelning	2	2
	-74 206	**-39 626**

Not 32 Poster som ej ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och utrangeringar	174 496	176 217
Nedskrivningar	118 000	72 500
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-304	-5 787
Justering försäkringsersättning	-15 683	-52 778
Övrigt	0	-35
	276 509	**190 118**

Not 33 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavande	181	215
	181	**215**

Not 34 Transaktioner med koncernföretag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	28,0%	22,4%
Försäljning	10,7%	0,1%

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Moderbolag

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

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

AB Gavlegårdarna förvärvade bolagen Hille 2:144 Fastighets AB och Storhagen Fastighets AB om 46 mnkr den 7 juli 2023 av Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) i Norden AB. Bolagen kommer i februari år 2024 att fusioneras in i sin helhet i moderbolaget AB Gavlegårdarna. LSS verksamheten som bedrivs i bolagens fastigheter kommer att fortsätta efter att AB Gavlegårdarna har fusionerat bolagen.

AB Gavlegårdarna
Org.nr 556487-5937

20240702146682

Gävle, den 2024-03-01

Karin Hedberg

Cathrine Holgersson
Verkställande direktör

Mårten Bjöörn

Richard Carlsson

Solveig Nilsson Osseén

Petri Ekorre

Ahmed Amin
Ordförande

Tomas Djurhed

Pär Almer

Roger Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2024

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

20240702146833

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 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-24.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16-24.

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 16-24. Den andra informationen består av *hållbarhetsrapporten] som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har* ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: PEE3X-XA4SI-BQF5Z-EU4FK-53AXM-G80EU

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

Denna dokumentnyckel: PEE3X-XA4TK-5SAXM-G8OEU

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-24 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 13 maj 2024

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

20240702146844

Penneo dokumentnyckel: PEE3X-XA4SI-BQF5Z-EU4FK-53AXM-G80EU

PENNEO

Signaturerna i detta dokument ar juridiskt bindande. Dokumentet ar signerat genom Penneo™ for saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats och visas nedan.

"Med min signatur bekraftar jag innehallet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Helena Edelbrink
Auktorlserad revisor
Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238
IP: 83.191.xxx.xxx
2024-05-13 14:08:49 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: PEE3X-XAYM-G8QEU-4SIBQ-F5ZFU-4FK53

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument ar skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. Nar du oppnar dokumentet i Adobe Reader bor du se att dokumentet ar certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har andrats.

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