



GAVLEGÅRDARNA

# Årsredovisning 2021



# Innehåll

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



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

## Vd har ordet

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

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

### Ett hållbart parkeringssystem

I mars genomfördes ett inledande steg mot ett nytt parkeringssystem i Gavlegårdarnas stadsdelar. Först ut var nyheten att avgiftsbelägga de många boende- och besöksparkeringar som finns runt om i beståndet. Dessa har tidigare varit kostnadsfria, men den enskilde hyresgästens möjlighet att parkera har istället skiljt sig mycket åt. De nya parkeringsreglerna ger ett rättvist och hållbart system som

samtidigt tar hänsyn till de mål som satts i Gävle kommuns miljöstrategiska program. Den hyresgäst som väljer att ha bil får betala för den, samtidigt som Gavlegårdarna kan använda intäkterna till åtgärder som kommer fler hyresgäster tillgodo.

### Översvämning och brand

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

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

förlorat den plats där de ska känna sig hemma.

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

### Fortsatt fokus framåt

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

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

*Cathrine Holgersson*  
Vd



# Kort om Gavlegårdarna



## Höghusbrand på Öster

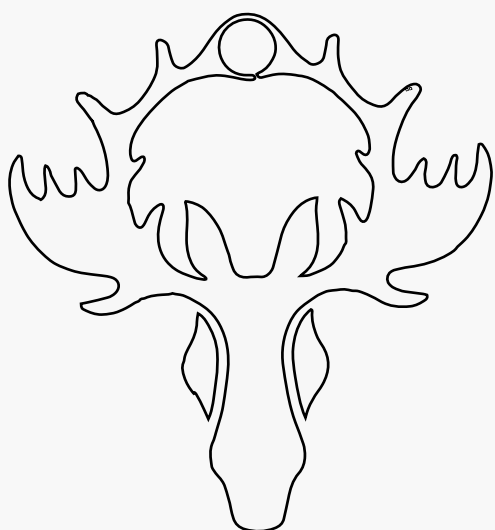
**DRAMATISK BRAND** Fredagen 1 oktober började det brinna i förråden på nionde våningen i höghuset på N Fiskargatan 1 A. Huset med sina 52 lägenheter evakuerades i all hast. Branden visade sig vara svårsläckt och Räddningstjänstens släckningsarbete pågick hela helgen. När branden var släckt kunde vi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

### 129 mkr

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

### 1 270 mkr

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



## Vi har vunnit priser!

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

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

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

# Skyfallet i augusti

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



## 715 stycken

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



## 345 ton

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



## 55 stycken

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



## 38 mkr

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

## 5,4%

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



## Great Place To Work

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

## 14 110 st

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



## 111 kr/m<sup>2</sup>

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** Att underhålla sitt hem är självklart viktigt. Förra året lade Gavlegårdarna 111 kr/m<sup>2</sup> på exempelvis tapetsering och ommålning.





# Förvaltningsberättelse

## ORGANISATIONSNUMMER 556487-5937

Styrelsen och verkställande direktören för AB Gavlegårdarna lämnar följande årsredovisning för verksamheten 2021.

## ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

## ÄGARDIREKTIV FÖR AB GAVLEGÅRDARNA

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

## VERKSAMHETEN

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

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

Bolaget arbetar med visionen "Känn dig hemma". Den ska ses i ett större perspektiv där alla intressentgrupper som är i kontakt med bolaget och dess

medarbetare ska känna sig hemmastadda – oavsett situation.

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

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

## MÅLANALYS

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

### Perspektiv

### Mål

#### HÅLLBAR TILLVÄXT

Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre.

#### INVÅNARE OCH KUNDER

Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer.

#### EKONOMI

Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle.

#### MEDARBETARE

Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål.



## **GAVLEGÅRDARNA GÖR ETT VÄXANDE GÄVLE BÄTTRE**

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

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

I tidigare kundundersökningar går att utläsa att bolagets hyresgäster upplever sig ha goda möjligheter att

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

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

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

välskötta livsmiljöer". Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet "Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen".

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

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

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





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

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

### **VI ANVÄNDER FÖRETAGETS RESURSER EFFEKTIVT FÖR ATT UTVECKLA GÄVLE**

”Hjärnkoll” som förhållningssätt för att skapa förutsättningar för långsiktigt hållbar ekonomi visade sig vara nyckeln till framgång under föregående år och fortsatte att vara vägledande för AB Gavlegårdarna i ambitionen att fortsätta använda företagets resurser effektivt. Kontroll över ekonomin i bolaget och en god planering för framtiden är helt enkelt en förutsättning för vår fortsatta utveckling mot det

övergripande målet ” Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle”. Bolagsmålet har koppling till det kommunövergripande målet ”Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans”.

Målet som möjliggör ökat underhållsutrymme och förstärkt självfinansieringsgrad är en förbättring av superdriftnettet vilket är driftnettot före avdrag för underhåll. Målvärdet för superdriftnettet 2021 var satt till 495 mkr. Indikatorn har under året följts genom veckovisa ledningsgruppsmöten med fokus på superdriftnettopåverkande aktiviteter och åtaganden som genomförs i organisationen inom ramarna för det effektivitets- och produktivetsprogram som går under namnet Hjärnkollen. Prognosen för superdriftnettet, genomförd efter första halvåret 2021, gav en indikation om ett resultat på helåret som låg långt över den 2-procentiga förbättring av indikatorn mot budget som var satt som målvärde. De kostnader som sedan tillkommit för hantering av skyfallet i augusti och branden på Norra Fiskargatan 1 den 1a oktober, drog under hösten ner superdriftnettet och den förbättring som förväntades uteblev. Det kan

emellertid konstateras att metodiken i Hjärnkollen vid det här laget är väl inarbetad i organisationen och att den möjliggjorde ett strukturerat och effektivt arbetssätt även i hanteringen av konsekvenserna av skyfall och brand. Med kostnaderna för dessa extraordinära händelser borträknade hade bolaget uppnått en förbättring av superdriftnettet på närmare 6 procent mot budget. Hjärnkollen har även detta år varit framgångsrik när det gäller att hitta intäkter och hålla upp vår produktivitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2021

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

## KOMMENTARER TILL BOLAGETS RESULTAT

### Driftsöverskott

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

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

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

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

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



## Finansnetto

Finansnettot är 28,0 mkr (75,5).

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

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

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

## FINANSIELL STÄLLNING

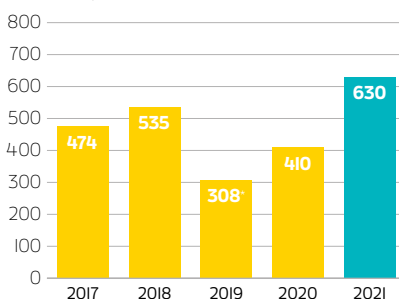
### Fastighetsbestånd

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

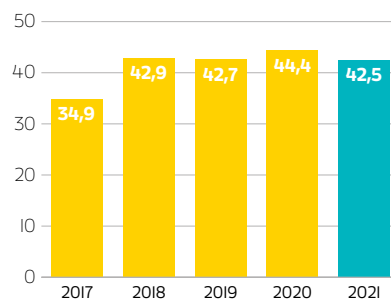
### Fastighetsvärdering

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

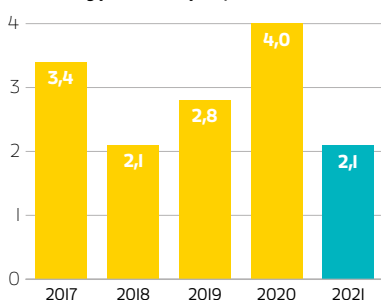
Investeringar, mkr



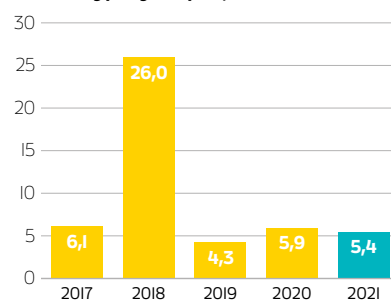
Soliditet, %



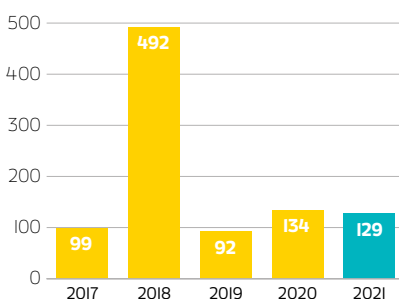
Avkastning på totalt kapital, %



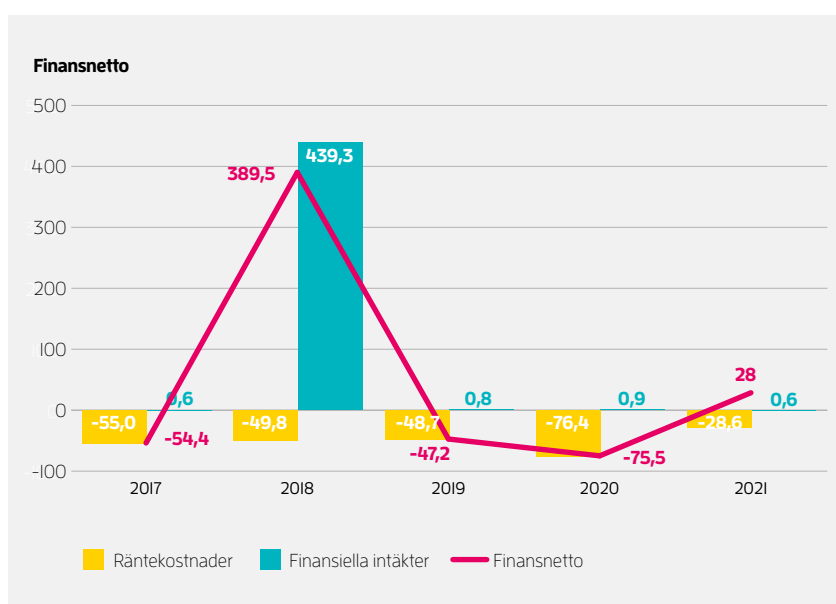
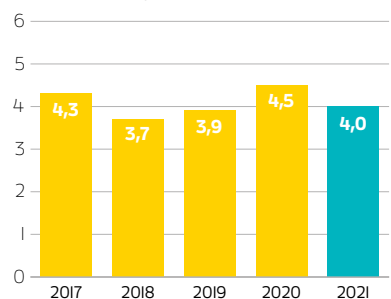
Avkastning på eget kapital, %



Resultat efter finansiella poster, mkr



Direktavkastning, %



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

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

### Investeringar

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

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

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

### Säkerheter, soliditet och likviditet

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

### UTSIKTER FÖR 2022

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

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

Beträffande kostnadsutvecklingen så har farhågor och orosmoment tillkommit under år 2021 med avsevärt höjda priser på byggmaterial vilket kan komma att påverka bolagets nybyggnationsprojekt som är i ett tidigt skede,

exempelvis de kvarter som bolaget bygger på området Godisfabriken. Prishöjningarna förväntas ge ytterligare negativa effekter på de redan väsentliga kostnader för vattenskadorna som förväntas som en konsekvens av Skyfallet 18e augusti, 2021. Det finns också en risk för stigande priser på de entreprenader och tjänster som det kommer att finnas en stor efterfrågan på i Gävle under en förhållandevis lång tid framöver.

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

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	1 779 781 813
Årets resultat	38 308 426
	<b>1 818 090 239</b>

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	
512,82 kr per aktie	16 000 000
I ny räkning överföres	1 802 090 239
	<b>1 818 090 239</b>

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

### KÄNSLIGHETSANALYS

Hur bolagets resultat påverkas vid förändring av:

Hyresnivå bostäder	I procent ± II mkr
Vakansgrad	I procent ± IO mkr
Räntor	I procent ± 4 mkr
Drift- och underhållskostnader	I procent ± 8 mkr

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

”

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

# Hållbarhetsrapport

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

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

## KLIMATNEUTRAL KOMMUN

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

programmet är att Gävle ska vara en klimatneutral kommun 2035.

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

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

## Energi

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

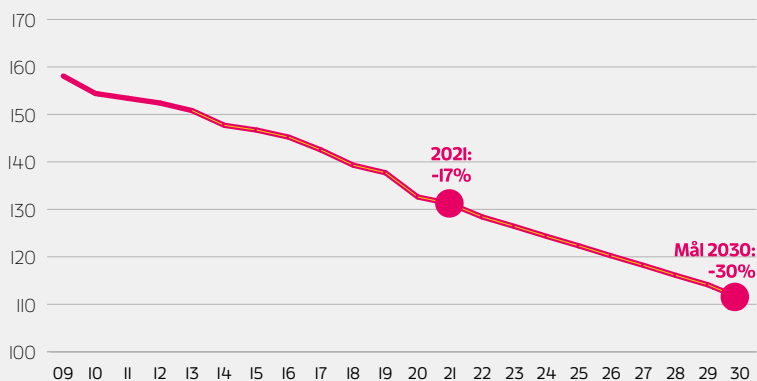
## Löpande arbeten som utförts

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

## Energieffektivisering vid renovering

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

**Gavlegårdarna 2009 – 2030**  
Förbrukning värme och fastighetsel kWh/m<sup>2</sup> Atemp



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

### Vattenförbrukning

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

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

### Ny- och ombyggnation

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

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

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

### Transporter

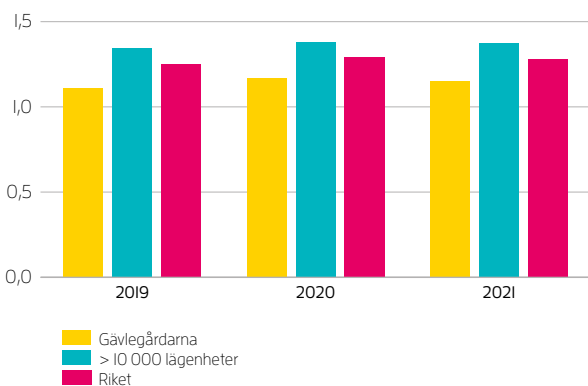
Att miljöanpassa resor och transporter är ett av målen i såväl Gavlegårdarnas miljöprogram som i Gävle kommuns Miljöstrategiska program. Det senare har ett övergripande mål som säger att resor som genomförs av anställda i Gävle kommunkoncern ska vara miljöanpassade, kostnadseffektiva och trafiksäkra.

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

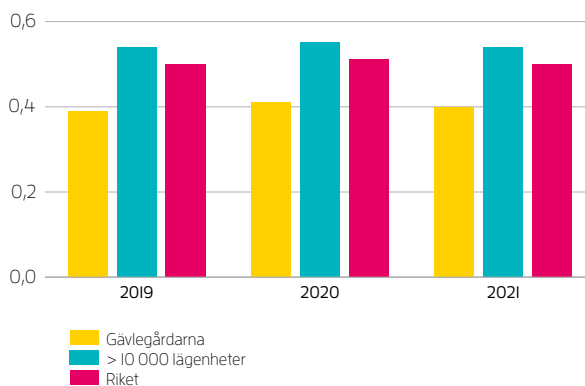
Under år 2021 har Gavlegårdarna tagit flera initiativ att ytterligare minska utsläppet av koldioxid. Ett nytt bokningssystem har införskaffats med syfte att effektivisera och underlätta bokning av resor samt motivera medarbetare att välja andra alternativ än bilen i första hand.

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

**Kallvattenförbrukning, m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**



**Varmvattenförbrukning, m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**





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

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

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

### SOCIAL HÅLLBARHET

#### Kundenkät NKI

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

Ytterligare ett år av pandemi har påverkat årets kundundersökning, där



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

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

att såväl undersöka som åtgärda inom ramen för bolagets miljöarbete under 2022.

#### Nyproduktion hyresrätter:

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

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

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



### Deltagare i sociala projekt

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

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

### Bosocialt arbete

Gavlegårdarnas bosociala arbete handlar om att, i samarbete med andra funktioner i företaget, stärka upplevelsen av trygghet ute i stadsdelarna. En medveten strategi är att bygga ett nära och strukturerat samarbete även utanför bolaget. Under pandemiåren 2020–2021 har nätverket mellan Gavlegårdarna, hyresgäster, polis, socialtjänst, kommunen och föreningar stärkts ytterligare. Våra bostadsområ-

den, har precis som övriga delar av Gävle stad, drabbats av skyfallet som inträffade under augusti månad och hade dessutom en stor brand i ett av våra höghus i oktober men bolaget har trots detta fortsatt varit delaktiga i flera sammanhang där ovanstående aktörer delar lägesbilder och gemensamt sätter in eventuella åtgärder. Samarbetet mellan många viktiga samhällsfunktioner och invånarna har en avgörande betydelse för att stävja utvecklingen och lyfta de positiva initiativen. Inte minst då den bosociala gruppen också arbetar med att skapa olika forum där hyresgäster kan vara aktiva och påverka i någon form.

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

### MEDARBETARE

#### Vi har hållit i och hållit ut

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

flyttat vår verksamhet utomhus för att kunna möta våra hyresgäster på ett smittsäkert sätt.

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

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

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

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



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

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

### Omvärldsbevakning och kompetensutveckling

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

Under 2021 har vi behövt ställa in våra inplanerade utbildningar och studiebesök för att i stället hitta andra, smittsäkra vägar till vidareutveckling. Deltagande på webinarium och digitala, kreativa workshops har gett oss möjlighet till ny kunskap, inspiration och omvärldsbevakning. Bland annat så

genomfördes en utbildning i hyresjuridik för cirka 20 medarbetare i form av ett webinarium.

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

### Ledarforum

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

### Sommarjobb till ungdomar

Varje år erbjuder Gavlegårdarna ett 50-tal ungdomar mellan 16–18 år sommarjobb. Arbetet är populärt och resulterar i runt 500 sökande varje sommar. Arbetet omfattar skötsel ute på gårdar och grönområden såsom ogrärensning, skräpplockning samt enklare måleriarbeten. Sommarjobben är ett givande sätt att etablera Gavlegårdarna som potentiell arbetsgivare.

Genom åren har vi haft flera medarbetare som börjat sin karriär med ett sommarjobb hos oss, för att sedan gått vidare till att utbilda sig inom fastighetsbranschen.

### Sjukfrånvaro under detta pandemiår

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

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

### MOTVERKANDE AV KORRUPTION Inköp och representation

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

## Obligatorisk sjukredovisning

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

\* Sjukfrånvaro andel av den ordinarie arbetstiden för samtliga anställda, såväl tillsvidare som visstidanställda

\*\* Den del av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

## Entreprenörsträff

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

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

## MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

### Lägenheter med sociala avtal

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

Under året har vi tillsammans med Socialtjänsten gjort satsningar för att fler ska få överta sitt övergångsavtal

direkt efter avslutad provotid. Den gemensamma insatsen har gett goda resultat och totalt omvandlades 65 övergångsavtal till vanliga hyresavtal. En markant ökning från 2020 då siffran var 24.

### Bostadsmarknaden

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

Vakansgraden är dock fortsatt låg och uthyrningen sker med enkelhet,



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

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

### Kösystem och uthyrning

Grunden i Gavlegårdarnas kösystem bygger på rättvisa och likabehandling. Bostadsmarknaden ska vara öppen, lätt att förstå och tillgänglig för alla. Samtidigt är det upp till bolaget att bestämma hur man önskar att uthyrningen av bostäder ska gå till, hur

processen ska se ut samt vilka krav som ska ställas på hyresgästen.

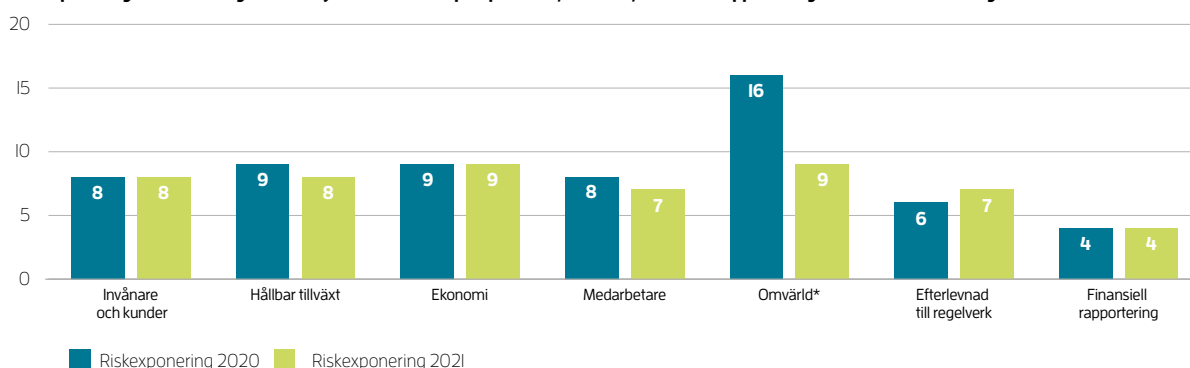
Under året har bolaget lanserat en uppdaterad uthyrningspolicy med tillhörande regelverk. Bland de mer framträdande förändringarna kan införande av fyra kötyper (bostad, student, fordonsplats och förråd) och möjlighet till förkortad uppsägningstid vid intern omflyttning nämnas.

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

### RISKER MOT MÅLEN

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

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



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



# Bolagsstyrningsrapport 2021

## **AB GAVLEGÅRDARNA 556487-5937**

lämnar härmed rapport för hur bolagsstyrningen bedrivits under året.

### **ÄGARSTYRNING**

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

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

## **UPPFYLLELSE AV BOLAGS- ORDNING OCH ÄGARDIREKTIV**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

– Nyproduktionsprojekten på *Godisfabriken* har fortlöpt utan större störningar under året och ytterligare ett projekt har upphandlats och startats

under året. Även nyproduktionsprojektet i Södra Hemlingby, där 132 stycken lägenheter ska byggas, har fortgått enligt lagda planer. Bolagets andel av hyresmarknaden i Gävle uppgår till cirka 60 procent.

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

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

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

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



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

#### **Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.**

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

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

#### **Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.**

#### **Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsnämnden och Socialnämnden, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.**

– Utifrån affärsmässiga principer har bolaget samarbete med både sektorer och bolag i koncernen. Samverkan och samordning i frågor relaterade till Corona-pandemin är det tydligaste exemplet. Andra exempel på samarbeten som sker inom koncernen är *Trygghetsboende och förturshantering* (Sektor Valfärd) och *Utveckling av avfallshantering* (Gästrik Återvinnare).

#### **Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen följs upp årligen.**

– Bolagets miljömål finns både i kommunens miljöstrategiska program och i bolagets styrkort och följs via indikatorer. Bolagets miljöprogram är styrande för de aktiviteter som ska leda till måluppfyllelse. Inom koncernen sammanställs årligen ett miljöbokslut, där bolaget bidrar med redovisning av relevanta områden utifrån verksamheten.

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

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

#### **Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.**

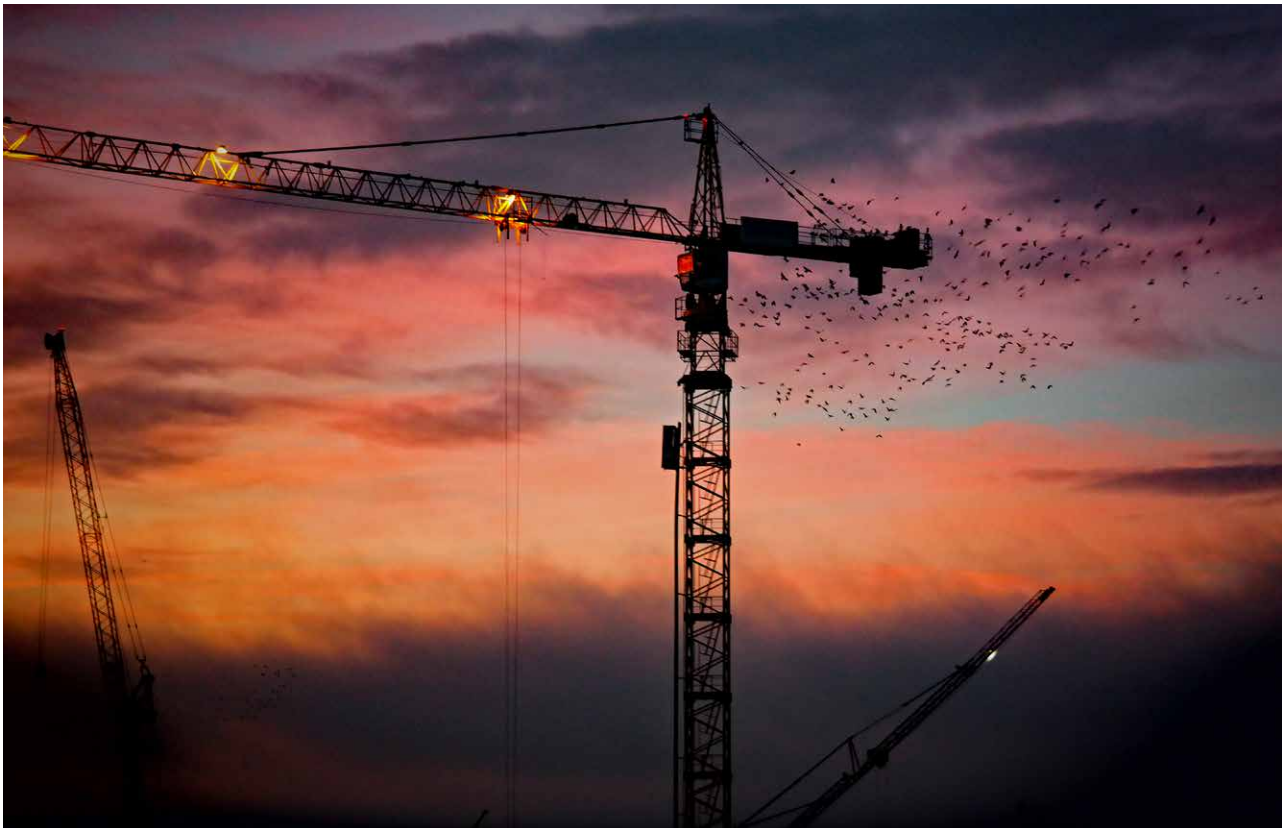
– Uthyringsläget är fortsatt mycket gott. Bolagets hyresnivå understiger jämförbara allmännyttiga bolags hyresnivåer. Vid helrenovering av badrum och kök har hyresgästerna möjlighet att påverka standarden vid ombyggnationen och därmed också sin framtida boendekostnad.

#### **Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.**

– Hyressättningen för kommunrelaterade lokaler sker enligt en särskild hyressättningsmodell som baseras på affärsmässiga principer.

#### **Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.**

– Bolaget tillämpar balanserad styrning som styrmodell. Nuvarande affärsplan med tillhörande strategiska målsättningar utgår från perspektiven *Invånare och kunder*, *Medarbetare*, *Hållbar tillväxt* och *Ekonomi* och gäller fram till och med 2022. Perspektiven ger en relevant helhetssyn i samband med investeringsbeslut.



### **Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.**

– Bolaget har inte lämnat något anbud på bostadsförsörjningsåtgärder under året.

### **Bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun.**

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

### **Bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5 procent.**

– Avkastningen för året på bokfört eget kapital uppgår till 3,8 procent, vilket innebär att bolaget möter ägardirektivets krav på avkastning på bokfört eget kapital.

### **Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 16 mkr.**

– Styrelsen i bolaget föreslår att bolaget lämnar en utdelning om 16 mkr som kommunen avser att använda för bostadssociala ändamål.

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

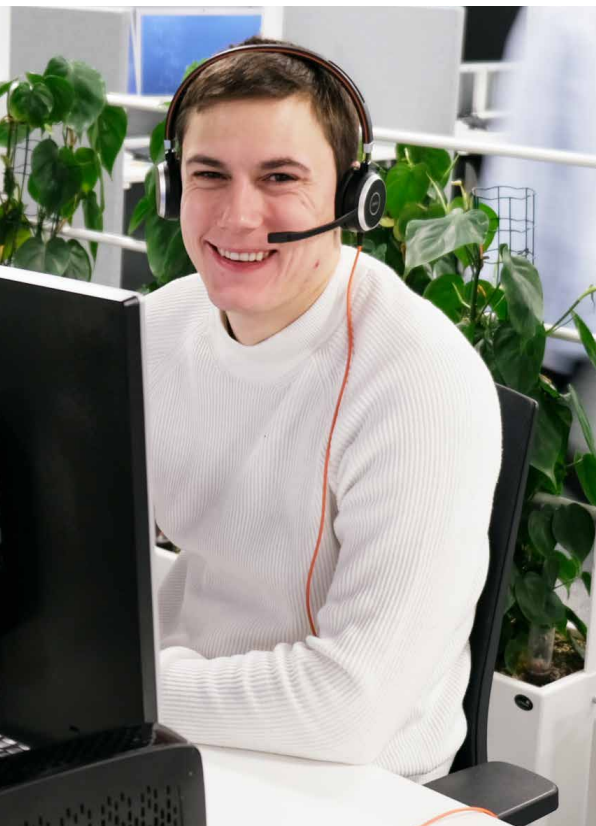
### **STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ARBETE**

Gavlegårdarnas styrelse har via enkät, i likhet med tidigare år, genomfört en utvärdering av styrelsens och VDs arbete under det gångna året. Utvärderingen har skett med en anonym digital enkät (*Webropol*). Sammantaget är omdömet mycket gott. Styrelsens arbete får det sammanfattande betyget 4,5 på en 5-gradig skala och VDs arbete får det sammanfattande betyget 4,4. I årets enkät får arbetsklimatet i styrelsen samt förtroende och respekt mellan ledamöterna högst betyg i utvärderingen av styrelsens arbete (4,9) följt av styrelsens samarbete med VD (4,5). Förmågan till måluppfyllelse får högst betyg i utvärdering av VD (4,4) tillsammans med styrelsematerialets kvalitet/kvantitet (4,4). Frågan om hur dialogen med bolagets ägare upplevs får ett något lägre betyg än övriga frågeställningar i

utvärderingen (3,9) vilket också gäller för betyget på frågan om tillräcklig tid läggs på att diskutera framtidsfrågor och strategi (3,9). Resultaten från utvärderingen kommer att utgöra underlag för arbetet med ständiga förbättringar av styrelsearbetet i AB Gavlegårdarna.

### **STYRELSEARBETE**

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



### INTERN KONTROLL

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

Under ledning av extern expertis utvärderades bolagets interna kontroll under 2021. Granskningen resulterade i en bedömd nivå av mognadsgrad för den interna kontrollen i AB Gavlegårdarna till *systematiserad*, det vill säga systematisk, organisationsövergripande och i allt väsentligt dokumenterad. Inga brister eller avvikelser noterades vid utvärderingen. Förbättringspotential noterades avseende hur tydligt det framgår av internkontrollplanen hur

valda kontrollmoment ska gå till och hur det sedan går att fastställa *vad* som gjorts. Ledningsgruppen har i övrigt funnit att bolagets interna kontroll har fungerat på avsett vis under 2021. Den interna kontrollens innehåll och resultat har rapporterats till bolagsstyrelsen.

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

### RISKHANTERING

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

### KOMMUNIKATION MED REVISORER OCH LEKMANNAREVISORER

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

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

### ÄRENDET SOM BOLAGEN ÖVERLÄMNAR TILL KOMMUNEN

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

EKONOMISKA  
SAMMAN-  
STÄLLNINGAR



# Ekonomiska sammanställningar

## Resultaträkning

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

# Balansräkning

TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Nyttjanderätt P-hus	12	35 944	32 123
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>35 944</b>	<b>32 123</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	2 550	2 238
Förvaltningsfastigheter inkl mark	14, 15	4 920 886	4 710 158
Inventarier	16	13 699	16 410
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	695 510	511 097
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 632 645</b>	<b>5 239 903</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	511	711
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>511</b>	<b>711</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 669 100</b>	<b>5 272 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 785	4 616
Fordringar hos Gävle kommun		271	61 496
Fordringar hos koncernföretag		89	0
Övriga kortfristiga fordringar		4 381	3 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	131 094	3 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>140 620</b>	<b>73 210</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>46</b>	<b>562</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 666</b>	<b>73 772</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 809 766</b>	<b>5 346 509</b>

# Balansräkning

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

## Förändringar eget kapital

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



# Kassaflödesanalys

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



NOTER

# Noter

## Not I. 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

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränteutgifter 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 nuvärdesberäknats.

### Avsättningar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

### Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Markanläggningar	20 år
Bredbandsinvesteringar	15 år
Inventarier	3–10 år

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

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

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

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

### Nedskrivningar

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

### Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

### Offentliga bidrag

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

### Fastighetsvärden

Bolagets fastighetsbestånd har värderats internt efter en kassaflödesmodell med utgångspunkt från gällande hyror, vakanser och räntebidrag.

Årliga betalningsnetton har beräknats varefter restvärdet och de årliga betalningsnettona nuvärdesberäknats enligt en kalkylränta och direktavkastningskrav som varierat mellan 3,90–5,65 procent.

### Leasing

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

### Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs 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 förpliktelseerna 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.
- **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

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

## Not 3. Operationella leasingavtal

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

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

## Not 4. Övriga rörelseintäkter

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

## Not 5. Ersättning till revisorerna

	2021	2020
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	156	164
Andra uppdrag	15	
	<b>171</b>	<b>164</b>
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	138	138
	<b>138</b>	<b>138</b>

## Not 6. Rörelsens kostnader

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

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

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

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

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

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

	2021	2020
Utdelningar	2	2
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-56	
<b>Summa</b>	<b>-54</b>	<b>2</b>

## Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	-28 641	-76 419
Övriga finansiella kostnader	0	-1
<b>Summa</b>	<b>-28 641</b>	<b>-76 420</b>

## Not 10. Bokslutsdispositioner

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

## Not 11. Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-16 352	-7 474
Uppskjuten skatt	-20 758	-7 953
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-37 109</b>	<b>-15 427</b>

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

## Not 12. Nyttjanderätt P-hus

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

### Not 13. Byggnader och mark

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

### Not 14. Förvaltningsfastigheter inkl mark

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

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

### Not 15. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021	2020
<b>Accumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	10 383 210	9 144 794
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 266 000</b>	<b>10 383 210</b>

Värdet på en fastighet kan bestämmas på flera olika sätt.

Bolaget har valt att beräkna ett avkastningsvärde.

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

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

### Not 16. Inventarier, verktyg och installationer

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

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

	2021	2020
Ingående nedlagda kostnader	511 097	277 967
Under året nedlagda kostnader	627 901	364 665
Under året genomförda omklassificeringar	-423 487	-131 535
Under året gjorda nedskrivningar	-20 000	0
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>695 510</b>	<b>511 097</b>

### Not 18. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	711	711
Årets förändring	-200	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>511</b>	<b>711</b>

## Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda hyror	3 148	1 113
Förutbetalda driftkostnader	1 146	2 314
Upplupna försäkringsersättningar	126 800	0
<b>Summa</b>	<b>131 094</b>	<b>3 427</b>

## Not 20. Aktiekapital

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

## Not 21. Uppskrivningsfond

	2021	2020
Ingående saldo	-34 525	-35 792
Belopp som tagits i anspråk under året	1 267	1 267
<b>Utgående saldo</b>	<b>-33 259</b>	<b>-34 525</b>

## Not 22. Resultatdisposition

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

## Not 23. Obeskattade reserver

	2021	2020
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	5 253	5 850
Periodiseringsfond 2015		10 300
Periodiseringsfond 2016	6 000	6 000
Periodiseringsfond 2017	4 000	4 000
Periodiseringsfond 2019	8 000	8 000
Periodiseringsfond 2020	11 500	11 500
Periodiseringsfond 2021	25 000	11 500
Avsättning till ersättningsfond (fd brandskadefond)	38 700	0
<b>Summa</b>	<b>98 453</b>	<b>57 150</b>

## Not 24. Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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



## Not 25. Övriga avsättningar

	2021	2020
Avsättning kostnad skyfall 2021	76 572	0
Avsättning kostnad brand 2021	53 252	0
<b>Summa</b>	<b>129 824</b>	<b>0</b>

## Not 26. Långfristiga skulder

	2021	2020
<b>Räntebärande skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till Gävle kommun	2 946 489	1 800 000
<b>Summa</b>	<b>2 946 489</b>	<b>1 800 000</b>

	2021	2020
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning ett till fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Gävle kommun	0	950 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>950 000</b>

	2021	2020
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Gävle kommun	2 946 489	850 000
<b>Summa</b>	<b>2 946 489</b>	<b>850 000</b>

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

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

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

## Not 27. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021	2020
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	119 486	119 486
<b>Summa</b>	<b>119 486</b>	<b>119 486</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Fastigo	1 862	1 906
<b>Summa</b>	<b>1 862</b>	<b>1 906</b>

Avser garantibelopp gentemot Fastigo och ska ses som ett borgensåtagande.

## Not 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

## Not 29. Räntor och utdelningar

	2021	2020
Erhållen ränta	702	918
Erlagd ränta	-28 641	-76 420
Erhållen utdelning	-54	2
<b>Summa</b>	<b>-27 993</b>	<b>-75 500</b>

## Not 30. Poster som ej ingår i kassaflödet

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

## Not 31. Likvida medel

	2021	2020
Banktillgodohavande	46	562
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>562</b>

## Not 32. Transaktioner med koncernföretag

	2021	2020
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	23,9%	28,8%
Försäljning	10,4%	0,1%

### Moderbolag

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

## Not 31. Händelser efter balansdagen

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

# Nyckeltal och nyckeltalsdefinitioner

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

## DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### Soliditet

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

### Direktavkastning

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

### Driftnetto

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

# Femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Nettoomsättning, mkr</b>	<b>1 270,3</b>	<b>1 122,6</b>	<b>1 084,8</b>	<b>1 072,9</b>	<b>1 078,3</b>
<b>Balansomslutning, mkr</b>	<b>5 809,8</b>	<b>5 346,5</b>	<b>5 086,0</b>	<b>4 944,8</b>	<b>4 744,7</b>
<b>Antal tillsvidareanställda</b>	<b>204</b>	<b>209</b>	<b>208</b>	<b>203</b>	<b>186</b>
Lägenheter, antal	14 110	14 064	14 036	13 769	14 456
Lägenheter, m <sup>2</sup>	916 206	913 217	911 765	896 236	943 744
Lokaler, antal	1 110	1 120	1 119	1 102	1 158
Lokaler, m <sup>2</sup>	146 433	149 042	150 552	149 445	150 327
Bilplatser, antal	4 734	4 642	4 814	4 743	5 019
Hyra lägenheter (brutto), kr/m <sup>2</sup>	1 097	1 029	996	987	958
Hyreshöjning lägenheter, %	2,4	2,0	2,2	1,1	0,8
Hysesintäkter, mkr	1 127,4	1 102,6	1 070,0	1 037,2	1 061,6
Vakanser, mkr	19,2	17,7	13,1	11,6	11,3
Rabatter, mkr	4,8	4,6	3,7	4,3	3,3
Hysesintäkter netto, mkr	1 103,4	1 080,4	1 053,1	1 021,3	1 047,0
Driftnetto, mkr	390,1	394,6	316,7	268,1	318,0
Rörelseresultat, mkr	156,5	209,7	140,3	102,3	153,8
Räntekostnader, mkr	28,6	76,4	48,7	49,8	55,0
Resultat från andelar i dotterbolag, mkr	-	-	-	438,5	-
Finansnetto, mkr	28,0	75,5	47,9	-389,5	54,4
<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>	<b>128,5</b>	<b>134,2</b>	<b>92,4</b>	<b>491,7</b>	<b>99,3</b>
Investeringar, mkr	630,2 <sup>1</sup>	410,2	318,0 <sup>2</sup>	535,4	474,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr	11 265,8	10 383,2	9 144,8	8 982,0	8 780,0
Omflyttningar lägenheter, %	16,0	15,1	14,9	13,8	15,0

1) inkl invest stöd 6 mkr

2) inkl invest stöd 92 mkr

# Styrelsen och revisorers undertecknande

Gävle, den 18 mars 2022

Per-Åke Fredriksson  
*Ordförande*

Petri Ekorre

Torgny Jakobsson

Anders Aldén

Johanna Grundström

Richard Carlsson

Daniel Englund

Cathrine Holgersson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 april 2022

KPMG AB

Margareta Sandberg  
*Auktoriserad revisor*

# Styrelsen



## Från vänster

Richard Carlsson, *ledamot*  
Torgny Jakobsson, *1:e vice ordförande*  
Daniel Englund, *ledamot*  
David Berggren, *suppleant*  
Anders Aldén, *ledamot*  
Solveig Nilsson Osséen, *suppleant*

Petri Ekorre, *2:e vice ordförande*  
Cathrine Holgersson, *vd*  
Olle Boxrgqvist, *personalrepresentant*  
Per-Åke Fredriksson, *ordförande*  
Maria Andersson, *suppleant*  
Karin Hedberg, *suppleant*

## Saknas på bilden

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



# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

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

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är

oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

### **Uttalanden**

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

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Gavlegårdarna enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och

väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

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

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 27 april 2022

KPMG AB

Margareta Sandberg  
*Auktoriserad revisor*





# Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna i AB Gavlegårdarna  
Till bolagsstämman i AB Gavlegårdarna Org.nr: 556487-5937

Vi, av kommunfullmäktige i Gävle kommun utsedda lekman-revisorer, har granskat AB Gavlegårdarnas verksamhet.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisions-sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreg-lemente samt utifrån bolags-ordning och av årsstämman fastställda ägar-direktiv. En rapport för grundläggande granskning har delgivits styrelsen.

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Gävle, den 25 april 2022

Eva-Karin Hamilton

Elizabeth Puhls

Rosalie Carlén

Erik Olsson

Arne Øvrelid

KOMMUNREVISIONEN  
Gävle kommun, 801 84 GÄVLE,  
Besöksadress Rådhusorget 1  
Telefon 026-17 80 00 (vx)  
kommunrevisionen@gavle.se



**GAVLEGÅRDARNA**

AB Gavlegårdarna  
Box 456, 801 06 Gävle  
Besöksadress: Utanvindsvägen 1, Gävle  
Telefon: 026-17 27 00  
[info@gavlegardarna.se](mailto:info@gavlegardarna.se) | [www.gavlegardarna.se](http://www.gavlegardarna.se)